

Fallimento n°27/2017

XXXXXX XXXXX

Impresa Costruzioni S.p.A.

Ill.mo Sig. G.D. : Dott. Andrea CARENA

Curatore: Dott. Alberto ABBATE

2° STRALCIO

**INTEGRAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
PREDISPOSTA DA ALTRO PROFESSIONISTA**

**SU IMMOBILI DI PROPRIETA'
DELLA SOCIETA' FALLITA**

**UBICATI IN COMUNI DI
ALBA (LOTTO 1)**

CORNELIANO D'ALBA (LOTTO 2)

CASTIGLIONE FALLETTO (LOTTO 4)

ALBA (LOTTI 7 - 8 - 9 - 12parte)

INCARICO

Il sottoscritto, nominato Perito estimatore nella Procedura fallimentare in epigrafe, premesso che ha già depositato - in data 15 febbraio 2019 - primo stralcio integrativo della perizia predisposta dall'Arch. Guido Fugiglando relativamente ad entità immobiliari site nei comuni di Treiso (Lotto 3),

Torino (Lotto 5) e Rodello (Lotto 11), procede con il presente secondo stralcio alla trattazione delle restanti entità immobiliari di proprietà della fallita, con la sola esclusione:

- del compendio immobiliare in Guarene (Lotto 6), per il quale l'Ufficio Tecnico comunale non ha ancora rinvenuto alcuna pratica edilizia;
- dell'area edificabile in Alba (Lotto 10) per la quale sono stati avviati lavori di costruzione di un corpo di fabbrica a destinazione commerciale/terziaria nell'ambito di un piano esecutivo convenzionato (PEC) scaduto, su cui sono tuttora in corso specifici approfondimenti;
- delle entità immobiliari in Alba (Lotto 12parte) trasferite dal Fallimento nell'ambito della transazione raggiunta con il comproprietario non fallito (atto Notaio Alessandro Scilabra dell'11.05.2018, rep. 15235/7101).

LOTTO N. 1

Comune di Alba (CN) - Regione Forcellini

Ad integrazione della perizia predisposta dall'Arch. Guido Fugiglando, si evidenzia quanto segue:

- CONFORMITA' CATASTALE

In considerazione dell'esito dei riscontri effettuati dal professionista (cfr. pagine 15 e 16 della perizia), occorre procedere a nuovi rilievi ed a successiva restituzione grafica, necessari alla predisposizione di idonea denuncia di variazione catastale e ad accatastamento dell'impianto fotovoltaico con programma Docfa.

Il tutto verrà effettuato dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e potrà determinare variazioni di classamento.

- PROVENIENZA

I tre titoli di provenienza indicati a pagina 14 della perizia si riferiscono a terreni in Alba (CN) censiti al Foglio 13, particelle n.ri 82, 83, 115, 144, 175, 266, 267, 268 e 269, acquistati dalla società fallita nella forma di società a responsabilità limitata. La società si trasformò in società per azioni con atto a rogito Notaio Barbara Pilepich di Boves del 22.12.2004, repertorio n. 5495, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 12.01.2005 ai numeri 231/145.

Il mappale 82 era pervenuto alla società in bonis per acquisto da AAAAA Teresa, nata ad AAAA (AA) il 01.01.1926. Nel periodo ispezionabile telematicamente (1982 ÷ 2019) non sono state rinvenute trascrizioni di titoli di provenienza del terreno in capo al soggetto. Come risulta da relazione predisposta da consulente incaricato (Emmepi di Pavesio Paola), la provenienza in capo a AAAAA Teresa è anteriore al 1957. Non sono stati esperiti tentativi di individuazione del titolo di provenienza in quanto il consulente ha segnalato che per il nominativo ispezionato sussistono circa 20 soggetti omonimi.

Il mappale 83 era pervenuto alla società in bonis per acquisto da:

- BBBBBBBB Pia (BBB BBBBBB BBBBBB, 20.04.1916)
- CCCCCC Alda o Aldina (BBBB, 25.07.1944)

Dalle ispezioni telematiche in capo a questi due nominativi non sono emerse trascrizioni di titoli di acquisto del suddetto mappale.

Lo scrivente ha pertanto esteso gli accertamenti agli archivi cartacei della Conservatoria, previa acquisizione della paternità dei due soggetti presso lo Stato Civile dei comuni di nascita, conferendo mandato al medesimo

consulente sopra indicato; le ricerche hanno consentito di appurare che il mappale n. 83 era stato indicato nella successione ex lege in morte di CCCCCC Aldo fu Ernesto, deceduto il 16.07.1944, Denuncia n. 69 vol. 625 registrata in Alba il 15.11.1944 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 06.02.1945 ai numeri 258/243.

L'eredità di CCCCCC Aldo fu Ernesto venne devoluta alla figlia CCCCCC Aldina, con usufrutto al coniugeBBBBBBBBB.

Non sono state rinvenute trascrizioni di accettazioni espresse o tacite di eredità.

Si evidenzia che nel titolo di provenienza in capo alla società Aldo CCCCCC S.p.A. qualifica *"BBBBBBBBB Pia quale usufruttuaria per la quota di un mezzo (1/2) e CCCCCC Alda (o Aldina) quale piena proprietaria per la quota di un mezzo (1/2) e nuda proprietaria per la quota di un mezzo (1/2)"*. Tuttavia la predetta Denuncia di Successione in morte di CCCCCC Aldo fu Ernesto non indica quote. Si presume pertanto che il de

cuius fosse proprietario per l'intero, poi devoluto a CCCCCC Alda (o Aldina) con usufrutto a favore diBBBBBBBBB Pia.

I mappali 115, 144, 175, 266, 267, 268 e 269 erano pervenuti alla società in bonis per acquisto dalla DDDDDDD DDD DDDDD DDD DDDD, con sede in DDDD (DD), codice fiscale DDDDDDDDD. Il titolo di provenienza indica che *"l'appezzamento in oggetto è pervenuto al venditore in forza di quanto disposto dal Decreto del Ministro dell'Interno numero 457 del 29 novembre 1986, pubblicato sul supplemento straordinario della Gazzetta Ufficiale numero 16 del 21 gennaio 1987, con il quale venne conferita la qualità di 'Ente Ecclesiastico Civilmente riconosciuto' alla 'DDDDDDD DDDDDDD, con contestuale trasferimento alla stessa, a norma*

dell'articolo 30 della legge 20 maggio 1985 numero 222, del patrimonio della estinta 'DDDDD DDDD DDDD' o DDDD DDDD DDDD DDDDDDDDD''.

- DATI CATASTALI

Come rilevabile dall'esame delle allegate visure catastali storiche, i mappali indicati nei titoli di provenienza in capo alla società XXXXXXXX XXXX S.p.A. vennero soppressi anteriormente alla dichiarazione di Fallimento, e precisamente:

- il mappale n. 82 di are 78.86 venne frazionato nelle particelle n. 346 di are 74.84 e n. 347 di are 4.02 (Frazionamento del 27.09.2001 prot. n. 253930 - n. 4447.1/2001); entrambe le particelle derivate dal frazionamento vennero successivamente sopresse ed unite alla particella n. 443, che identifica il complesso immobiliare di proprietà della fallita e le relative aree di pertinenza;
- il mappale n. 83 di are 55.11 venne frazionato nelle particelle n. 348 di are 23.51 e n. 349 di are 31.60 con il citato prot. n. 253930/01; la particella n. 348 venne espropriata dal Comune di Alba come indicato a pag. 14 della perizia Fugiglano; con Tabella di variazione del 05.04.2005 protocollo n. CN0231270 (n. 231270.1/2004) la particella n. 349 ridusse la superficie are 11,64, con cessione della residua superficie al mappale n. 443; la nuova particella n. 349 di are 11.64 venne quindi soppressa originando le particelle n. 511 di are 9.50 e n. 512 di are 2.14, tuttora in proprietà della fallita (Frazionamento del 13.06.2013 presentato il 12.06.2013 protocollo n. CN0141362 - n. 141362.1/2013);
- il mappale n. 115 venne inizialmente frazionato originando la nuova

particella n. 115 di are 34.09 e le particelle n. 398 di are 28.86, n. 399 di are 1.54 e n. 400 di are 0.71 (Frazionamento dell'08.07.2002 protocollo n. 60804 - n. 3336.1/2002), queste ultime tre espropriate dal Comune di Alba; la particella n. 115 venne nuovamente frazionata, originando le particelle n. 504 di are 33.41 e n. 505 di are 0.68, tuttora in proprietà della fallita (Frazionamento del 13.06.2013 presentato il 12.06.2013 protocollo n. CN0141362 - n. 141362.1/2013);

- il mappale n. 144 venne inizialmente frazionato originando la nuova particella n. 144 di are 17.40, la particella n. 392 di are 0.50 e la particella n. 393 di are 2.20 (Frazionamento dell'08.07.2002 protocollo n. 60804 - n. 3336.1/2002); le particelle n.ri 144 e 392 vennero quindi espropriate dal Comune di Alba mentre la particella n. 393 venne frazionata nelle particelle n. 444 di are 1.41 e n. 445 di are 0.79 (Frazionamento del 07.04.2005 prot. n. CN00880060 - n.88060.1/2005); infine la particella n. 445 venne ceduta gratuitamente al Comune di Alba come indicato a pag. 14 della perizia Fugiglando, mentre la particella n. 444 venne frazionata nelle attuali particelle n. 523 di are 0.73 e n. 524 di are 0.68, tuttora in proprietà della fallita (Frazionamento del 13.06.2013 protocollo n. CN0141362 - n. 141362.1/2013);

- il mappale n. 175 venne inizialmente frazionato originando la nuova particella n. 175 di are 3.45, ceduta gratuitamente al Comune di Alba, e la particella n. 394 di are 2.04 espropriata dallo stesso Comune (Frazionamento dell'08.07.2002 prot. n. 60804 - n. 3336.1/2002);

- il mappale n. 266 venne inizialmente frazionato originando la nuova particella n. 266 di are 5.80, ceduta gratuitamente al Comune di Alba, e la particella n. 396 di are 0.40 espropriata dallo stesso Comune

(Frazionamento dell'08.07.2002 prot. n. 60804 - n. 3336.1/2002);

- il mappale n. 267 di are 50.45 venne frazionato nelle particelle n. 350 di are 38.68, n. 351 di are 9.56 e n. 352 di are 2.21 (Frazionamento del 27.09.2001 prot. n. 253930 - n. 4447.1/2001); con Tabella di variazione del 05.04.2005 protocollo n. CN0231270 (n. 231270.1/2004), la superficie del mappale n. 350 si ridusse ad are 8.91 e la superficie del mappale n. 351 si ridusse ad are 4.13, con cessione della residua superficie al mappale n. 443; la nuova particella n. 350 di are 8.91 venne quindi frazionata nelle particelle n. 446 di are 2.16 e n. 447 di are 6.75 e la nuova particella n. 351 di are 4.13 venne frazionata nelle particelle n. 513 di are 3.10 e n. 514 di are 1.03, tuttora in proprietà della fallita (Frazionamento del 07.04.2005 protocollo n. CN00880060 - n. 88060.1/2005); la particella n. 446 venne frazionata nelle attuali particelle n. 527 di are 2.06 e n. 528 di are 0.10, tuttora in proprietà della fallita (Frazionamento del 13.06.2013 protocollo n. CN0141362 presentato il 12.06.2013 - n. 141362.1/2013); la particella n. 352 venne espropriata dal Comune di Alba e la particella n. 447 venne ceduta gratuitamente allo stesso Comune;
- il mappale n. 268 ridusse la superficie iniziale ad are 0.85 e con tale consistenza venne ceduto gratuitamente al Comune di Alba;
- il mappale n. 269 ridusse la superficie iniziale ad are 0.43 e con tale consistenza venne ceduto gratuitamente al Comune di Alba.



I mappali:

- n. 268 di are 8.55;
- n. 269 di are 2.64;
- n. 346 di are 74.84
- n. 347 di are 4.02



- n. 349 di are 19.96

- n. 350 di are 29.77



- n. 351 di are 5.43



vennero soppressi costituendo il mappale n. 443 di ha 1.45.21 (Tabella di Variazione/Tipo Mappale del 05.04.2005 protocollo n. CN0231270 - n. 231270.1/2004), poi ulteriormente variato graficamente con Tabella di Variazione/Tipo Mappale del 19.12.2005 protocollo n. CN0339735 (n. 339735.1/2005).





Sul mappale n. 443 insistono corpi di fabbrica originariamente denunciati al N.C.E.U. con Costituzione del 23.05.2005 protocollo n. CN0186885 (n. 2471.1/2005) e censiti con i subalterni 1-2-3 (beni comuni non censibili), 4, 5, 6, 7, 8 e 9. Il subalterno 4 è stato in seguito soppresso originando l'attuale subalterno 10, con Variazione per ampliamento-ristrutturazione del 02.01.2006 protocollo n. CN0000100 (n. 118354.1/2006).





Si accludono alla presente relazione l'elaborato planimetrico catastale, l'elenco dei subalterni assegnati, le planimetrie e le visure delle entità costituenti il compendio immobiliare di cui trattasi.

- DATI AMMINISTRATIVI



La documentazione messa a disposizione dall'incaricato dell'Archivio Edilizio della Città di Alba a seguito di richiesta di accesso agli atti formulata dallo scrivente, conferma i titoli abilitativi edilizi elencati alle pagine 22 e 23 della perizia predisposta dall'Arch. Fugiglando, che sono stati acclusi in copia e vengono allegati alla presente relazione.



In aggiunta lo scrivente ha inoltre reperito ed acclude al presente elaborato peritale:

- il Permesso di Costruire n. 2004/0632 del 24.09.2004, rilasciato per la realizzazione di un pozzo ad uso domestico sul mappale n. 269 (ora 443);
- la D.I.A. Prot. n. 2008/6314 del 01.03.2008 (Pratica n. 2008/112), presentata per *"installazione, sulla copertura di fabbricato industriale, di impianto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con pannelli fotovoltaici"*. La relazione tecnica di asseverazione di conformità riporta le seguenti informazioni relative all'impianto: *"pannelli solari fotovoltaici della potenza complessiva di 19,8 KWp, composto da 110 moduli, per una superficie complessiva di 152 mq. I moduli fotovoltaici saranno installati su apposita struttura metallica inclinata di 33° e saldamente ancorata a travi in acciaio fissate alla struttura della copertura prefabbricata; verrà garantita la protezione all'acqua piovana con il ripristino della guaina bituminosa; verranno installati adeguati dispositivi di ancoraggio per la protezione del personale addetto al montaggio dell'impianto e per la successiva manutenzione. Verrà realizzato un accesso alla copertura mediante scala alla marinara all'interno del capannone. Le apparecchiature elettriche di trasformazione dell'energia (inverter), verranno installate nel sottostante capannone in posizione conforme alle normative elettriche e di sicurezza vigenti"*.

In merito all'Agibilità, lo scrivente conferma la data di rilascio indicata in perizia (16.08.2016) e puntualizza che la pratica è stata archiviata con il numero identificativo "1/16".

Lo scrivente ritiene condivisibile quanto indicato alle pagine n.ri 22 e 23 della perizia in ordine alle modalità di regolarizzazione delle difformità edilizie e alle conseguenti incidenze sulla valutazione del complesso

immobiliare.

L'aggiudicatario dovrà assumersi tutti i costi operativi e/o amministrativi delle attività di regolarizzazione, con esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per il Fallimento, anche per il caso in cui la regolarizzazione non risultasse effettuabile ovvero occorresse effettuare un qualsivoglia intervento sulle entità immobiliari ai fini della predetta regolarizzazione. Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, c. 5, D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, Legge n. 47/85, richiedendo cioè Permesso in Sanatoria entro 120 giorni dalla data di trasferimento del compendio immobiliare.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

L'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Alba in data 18.12.2018 (valido per un anno dalla data del rilascio, a condizione che nel frattempo non siano intervenute modifiche al P.R.G.C. vigente) conferma le destinazioni urbanistiche dei terreni indicate a pag. 23 della perizia.

Si segnala unicamente che l'elaborato peritale omette di indicare che il mappale n. 505 ricade in minima parte nella zona per servizi sociali e di interesse generale "Fp" (Zone per parchi pubblici urbani e comprensoriali). Oltre al C.D.U. sopra citato si allegano estratti cartografici prelevati tramite il servizio GeoPortale GisMaster disponibile sul sito internet del Comune di Alba, unitamente ad interrogazioni urbanistiche e a copia degli articoli 43, 58 e 62 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Oltre alle due iscrizioni ipotecarie indicate alle pagine 28 e 29 della perizia, a tutto il 16.07.2019 presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba risulta inoltre la seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONE N.RI 4763/3649 dell'08.06.2018 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 373 emessa dal Tribunale di Asti il 26.04.2017, a favore della massa dei creditori del Fallimento XXXXXXXX XXXX Impresa di Costruzioni S.p.A., contro S.P.A. IMPRESA COSTRUZIONI XXXXXXXX XXXX, con sede in Alba (CN), codice fiscale XXXXXXXXXX.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 2

Comune di Corneliano d'Alba (CN) - Via Valeirole n. 4

Ad integrazione della perizia predisposta dall'Arch. Guido Fugiglando, si evidenzia quanto segue:

- PROVENIENZA

L'atto a rogito Notaio Barbara Pilepich del 28.09.2004 indicato a pag. 34 della perizia si riferisce ad entità immobiliari in comune di Corneliano d'Alba (CN) che la XXXXXXXX XXXX - Impresa Costruzioni s.r.l. acquistò da EEEEEEE Vincenzo, e precisamente:

- a) *"piccolo fabbricato ad uso deposito composto da un locale cantina ed un locale di sgombero, con cortile esclusivo di pertinenza, edificato su area in mappa al Foglio 11 n. 631 - Ente urbano di centiare sessantaquattro (are 0.64)" censito al N.C.E.U. Foglio 11, particella n. 631, categoria C/2, classe 1, mq 21;*
- b) *"fabbricato rurale di vetusta costruzione ed in pessimo stato di*

manutenzione con area di insistenza pertinenziale della superficie complessiva di are nove e centiare ottantaquattro (are 9.84), elevato su tre piani fuori terra in corpo unico, con annesso basso fabbricato fatiscente adibito a pollaio e ricovero attrezzi"; il tutto censito al N.C.T. Foglio 12:

- particella n. 59 bosco ceduo di are 3.41;
- particella n. 60 fabbricato rurale di are 3.27;
- particella n. 61 fabbricato rurale di are 1.20;
- particella n. 62 fabbricato rurale di are 1.96.

L'atto a rogito Notaio Barbara Pilepich del 21.07.2009 indicato a pag. 34 della citata perizia si riferisce ad un appezzamento di terreno in comune di Corneliano d'Alba (CN) censito al N.C.T. Foglio 12, particella n. 1206 (ex 58 parte), incolto produttivo di are 0.25, che la XXXXXXXX XXXX - Impresa di Costruzioni s.r.l. acquistò da FFFFFFF Teresa Margherita.

Ai suddetti titoli di provenienza fecero seguito:

- l'atto di trasformazione sociale da s.r.l. a S.p.A., rogito Notaio Barbara Pilepich di Boves del 22.12.2004, repertorio n. 5495, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 12.01.2005 ai numeri 231/145;
- l'atto di vendita di due entità immobiliari facenti parte del fabbricato realizzato dalla società in bonis su area risultante dalla demolizione dei preesistenti corpi di fabbrica, e precisamente delle entità censite al N.C.E.U. Foglio 11, particella n. 631 subalterni 9 e 12, avvenuta a favore di EEEEEEE Vincenzo e GGGGGGGGG Candida con atto a rogito Notaio Barbara Pilepich del 04.07.2008, rep. 18654/1704, registrato in Cuneo il 24.07.2008 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 25.07.2008 ai numeri 6311/4514, al quale venne inoltre allegato il

Regolamento di Condominio dello stabile, denominato "Casa EEEEEEE"
(trascrizione n.ri 6312/4515 del 25.07.2008).

Provenienza a EEEEEEE Vincenzo (e precedenti proprietari)

A EEEEEEE Vincenzo (EEEEEE EEEE, 14.03.1947) le entità immobiliari
erano pervenute:

- quanto all'immobile censito in Catasto al Foglio 11 per acquisto da
HHHHHHHHH Antonio, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio
Vincenzo Toppino di Alba del 22.07.2004, rep. 180021/60253, registrato
in Alba il 28.07.2004 al n. 1260 serie 1T e trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Alba il 29.07.2004 ai numeri 6212/4428;
- quanto agli immobili censiti in Catasto al Foglio 12 per successione ex
lege in morte del padre EEEEEEE Secondo, deceduto in EEEEEEE EEEEE
il 29.03.1996, Dichiarazione n. 61 vol. 1072 registrata in Alba il
27.07.1996 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il
03.04.1997 ai numeri 2413/1880, previa rinuncia da parte degli altri
eredi legittimi con verbale ricevuto dal Cancelliere della Pretura di Alba
il 26.06.1996, rep. 279/96, cron. 3342/96, registrato in Alba il 04.07.1996
al n. 845, con la precisazione che l'accettazione di eredità da parte
del chiamato EEEEEEE Vincenzo risulta da trascrizione n.ri 7867/5544
del 05.10.2004.

A HHHHHHHHH Antonio o Antonio Ezio (HHHHHHH, 13.05.1941)
l'immobile censito in Catasto al Foglio 11, particella n. 631 (già 208) era
pervenuto:

- per la quota di 10/18 in forza di successione in morte del padre
HHHHHHHHH Giuseppe, deceduto il 13.07.1999, regolata da testamento
olografo pubblicato con rogito Notaio Restivo registrato in Torino il

18.11.1999 al n. 18736. Nella relativa Dichiarazione di Successione, registrata in Alba il 12.01.2000 al n. 84 vol. 1103, sono stati indicati, quali chiamati all'eredità, i figli HHHHHHHHHH Gilberto Giovanni (per la quota di 2/9), HHHHHHHHHH Antonio (per la quota di 5/9) e HHHHHHHHHH Grazia (per la quota di 2/9);

- per la residua quota di 8/18 in forza di acquisto dai fratelli HHHHHHHHHH Grazia e HHHHHHHHHH Gilberto Giovanni avvenuto con scrittura privata autenticata dal Notaio Francesco Piglione di Torino in data 13.01.2003, rep. 37716, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 04.02.2003 ai numeri 806/606.

Non sono state rinvenute accettazioni espresse o tacite di eredità da parte di HHHHHHHHHH Antonio.

A HHHHHHHHHH Giuseppe (HHHHH, 17.08.1917) l'immobile censito in Catasto al Foglio 11, particella n. 208 era pervenuto per successione in morte del coniuge IIIIIIIIIII Assunta, nata a IIIIIIII IIII il 22.08.1914 e deceduta in IIII il 04.10.1990, regolata da testamento olografo a rogito Notaio Vincenzo Toppino rep. 101502, registrato in Alba il 07.03.1991 al n. 305, come risulta da Dichiarazione di Successione n. 88 vol. 1024 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 19.12.1991 ai numeri 7304/5542. In quest'ultimo documento è indicato che "*il F.R. [fabbricato rurale] F. 11 n.° 208 costituisce l'originario e modesto fabbricato di caratteristiche e destinazione rurale pervenuto alla defunta in dipendenza di atto rogito V. Toppino 2/11/71 reg. Alba 22/11/1971 al n.° 2928 vol. 378*".

Non sono state rinvenute trascrizioni di accettazioni espresse o tacite di eredità da parte di HHHHHHHHHH Giuseppe.

Nessun titolo di provenienza delle entità immobiliari censite in Catasto al

Foglio 12 è emerso in capo a EEEEEEE Secondo nel periodo ispezionabile telematicamente (1982 ÷ 2019). Lo scrivente ha pertanto acquisito la paternità del soggetto presso lo Stato Civile del Comune di Corneliano d'Alba e ha conferito mandato a consulente in loco (Emmepi di Pavesio Paola) per le ricerche negli archivi cartacei della Conservatoria dei RR.II. di Alba in capo a:

EEEEEEE Secondo fu Vincenzo, nato a EEEEE EEEEEEE (EE) il
03.03.1912

Come risulta dall'allegata relazione predisposta dal predetto consulente:

- con atto a rogito Notaio Vincenzo Toppino del 04.02.1972, repertorio n. 5653/3175, registrato in Alba il 24.02.1972 al n. 469 vol. 379 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 06.04.1972 ai numeri 1823/1376, Aria Anna donò ai figli EEEEEEE Andrea, EEEEEEE Secondo e EEEEEEE Giovanni Battista - in comunione ed in parti uguali - le entità immobiliari censite in Catasto al Foglio 12, particelle n.ri 59 e 60;
- con lo stesso atto, EEEEEEE Andrea e EEEEEEE Giovanni Battista cedettero le loro quote sulle predette entità immobiliari al fratello EEEEEEE Secondo, che ne divenne proprietario esclusivo;
- con atto a rogito Notaio Vincenzo Toppino del 19.12.1972, repertorio n. 7321/4156, registrato in Alba l'08.01.1973 al n. 136 vol. 381 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 18.01.1973 ai numeri 729/643, i signori EEEEEEE Andrea, EEEEEEE Giovanni Battista e EEEEEEE Secondo addivennero a divisione di beni in comunione indivisa e a quest'ultimo vennero assegnate le entità immobiliari censite in Catasto al Foglio 12, particelle n.ri 61 e 62. Per una individuazione delle provenienza dei beni in comunione si rinvia alla nota per trascrizione del

predetto atto notarile allegata alla relazione predisposta dal consulente incaricato.

Provenienza ad FFFFFFFF Teresa Margherita

Nessun titolo di provenienza del terreno censito in Catasto al Foglio 12 particella n. 1205 (ex 58 parte) è emersa in capo ad FFFFFFFF Teresa Margherita nel periodo ispezionabile telematicamente (1982 ÷ 2019).

Lo scrivente ha pertanto acquisito la paternità del soggetto presso lo Stato Civile del Comune di Corneliano d'Alba e ha conferito mandato a consulente in loco (Emmepi di Pavesio Paola) per le ricerche negli archivi cartacei della Conservatoria dei RR.II. di Alba in capo a:

FFFFFFF Teresa Margherita fu Giuseppe, nata a JJJJJJJJJ JJJJJ (JJ) il 20.01.1928

Come risulta dall'allegata relazione predisposta dal predetto consulente, FFFFFFFF Teresa Margherita acquistò da FFFFFFFF Giuseppe il fabbricato rurale in Corneliano d'Alba censito al Foglio 12, particella n. 58 di are 6.46, oltre ad altri immobili non inerenti, con atto a rogito Notaio Vincenzo Toppino del 31.10.1970, rep. 3246/1778, registrato in Alba il 20.11.1970 al n. 2853 vol. 376 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 25.01.1971 ai numeri 550/489.

Ulteriore titolo di provenienza

Attraverso ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba, lo scrivente ha rinvenuto ed acquisito copia dell'atto di compravendita a rogito Notaio Barbara Pilepich di Boves dell'11.03.2011, rep. 20427/3056, registrato in Cuneo il 07.04.2011 al n. 2707 serie 1T e trascritto l'11.04.2011 ai numeri 2814/1947 e 2815/1948, non trattato nella perizia di stima.

Con il suddetto atto la società XXXXXXXX XXXX - Impresa Costruzioni

S.p.A. cedette a EEEEEEE Vincenzo e GGGGGGGGG Candida (già proprietari delle entità immobiliari censite al N.C.E.U. Foglio 11, particella n. 631 subalterni 9 e 12) la quota di 289,36/1000 sulle aree urbane censite al N.C.E.U. Foglio 11, particella n. 631 sub 16 di mq 12 e sub 17 di mq 25, costituite per effetto della Variazione catastale n. 6237.1/2010 approvata dall'Agenzia del Territorio di Cuneo il 13.08.2010, protocollo n. CN0290399, al fine di "*rendere pertinentziali [le suddette aree] all'area di insistenza del predetto fabbricato così censito in Catasto Terreni:*

F. 11 numero 631 - Ente Urbano di are 10.48,

in Catasto Fabbricati:

F. 11 n. 631 sub. 1 Bene comune non censibile (rampa di accesso e area di manovra)

F. 11 n. 631 sub. 2 Bene comune non censibile (cortile, rampa di accesso e aiuole) mediante fusione".

Lo scrivente ha appurato che:

- il subalterno 16 è stato fuso con il subalterno 1 in forza di Fusione del 17.08.2011 prot. n. CN0327847 (n. 92710.1/2011);
- il subalterno 17 è stato soppresso con Variazione del 19.08.2011 protocollo n. CN0329672 (n. 92953.1/2011). Per quanto rilevabile dagli elaborati planimetrici catastali, l'area è stata inglobata dal bene comune non censibile sub 2, che infatti registrata una Variazione di ampliamento del 19.08.2011 protocollo n. CN0329675 (n. 92954.1/2011).

ASTE GIUDIZIARIE® - DATI CATASTALI

Come si rileva dalle allegate visure catastali storiche, i mappali indicati nei

titoli di provenienza in capo alla società XXXXXXXX XXXX s.r.l. (poi S.p.A.) vennero soppressi anteriormente alla dichiarazione di Fallimento, e precisamente:

- il mappale Fg. 12 n. 59 venne soppresso con Variazione d'Ufficio del 24.04.2008 prot. n. CN0155768 (n. 4302.1/2008), originando il nuovo identificativo Foglio 11, particella n. 676 di medesima superficie;
- il mappale Fg. 12 n. 60 venne soppresso con la citata Variazione d'Ufficio prot. n. CN0155768/08, originando il nuovo identificativo Foglio 11, particella n. 677 di medesima superficie;
- il mappale Fg. 12 n. 61 venne soppresso con la citata Variazione d'Ufficio prot. n. CN0155768/08, originando il nuovo identificativo Foglio 11, particella n. 678 di medesima superficie;
- il mappale Fg. 12 n. 62 venne soppresso con la citata Variazione d'Ufficio prot. n. CN0155768/08, originando il nuovo identificativo Foglio 11, particella n. 679 di medesima superficie;
- il mappale Fg. 12 n. 1206 venne soppresso con Variazione d'Ufficio del 01.06.2010 prot. n. CN0217303 in atti dal 17.06.2010 (n. 3585.1/2010), originando il nuovo identificativo Foglio 11, particella n. 691 di medesima superficie.

Le particelle Fg. 11 n.ri 676, 677, 678 e 679 vennero quindi soppressi ed unite al mappale n. 631 che da una superficie di are 0.64 assunse la superficie di are 10.48 (Tipo Mappale del 02.05.2008 prot. n. CN0157834 - n. 157834.1/2008). Il mappale n. 631 venne ulteriormente variato con Tipo Mappale del 05.08.2010 presentato il 04.08.2010 prot. n. CN0278171 (n. 278171.1/2010), includendo la particella n. 691 di are 0.25 ed assumendo l'attuale superficie catastale di are 10.73.

Il fabbricato insistente sulla particella n. 631 venne denunciato al N.C.E.U. con Variazione del 03.06.2008 protocollo n. CN0200210 (n. 9992.1/2008) ed attualmente racchiude:

- n. 5 abitazioni, distinte con i subalterni 5-6-7-8-9, tutte di proprietà della fallita ad eccezione del sub 9 di proprietà di terzi (coniugi EEEEEEE Vincenzo e GGGGGGGGG Candida o aventi causa);
- n. 5 autorimesse, distinte con i subalterni 10-11-12-13-18, tutte di proprietà della fallita ad eccezione del sub 12 di proprietà di terzi (coniugi EEEEEEE Vincenzo e GGGGGGGGG Candida o aventi causa),
oltre a beni comuni non censibili distinti con i subalterni 1, 2, 3 e 4.

- DATI AMMINISTRATIVI

La documentazione messa a disposizione dall'incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Corneliano d'Alba a seguito di richiesta di accesso agli atti formulata dallo scrivente, ha confermato i titoli abilitativi edilizi elencati alle pagine 44 e 45 della perizia predisposta dall'Arch. Fugiglando.

Si allega alla presente relazione copia di quanto messo a disposizione dello scrivente, evidenziando che il Permesso di Costruire n. 30 del 07.10.2004 contiene le seguenti prescrizioni:

"I lavori di consolidamento del versante dovranno essere diretti da un ingegnere geotecnico;

- i lavori di consolidamento dovranno essere ultimati entro l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione del fabbricato, previa dichiarazione di regolare esecuzione e collaudo statico;

- il proprietario del fabbricato o gli aventi causa dovranno provvedere a loro cura e pese ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

del versante, compresa la regimazione delle acque. Tale obbligo dovrà essere riportato negli atti di trasferimento delle proprietà affinché sia noto alle parti acquirenti;

- *dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle relazioni geologiche del dott. Carlino Belloni di Alba in data 23.06.2003 ed in data 10.12.2003".*

Dette prescrizioni sono state implicitamente richiamate nel successivo Permesso di Costruire n. 164 del 08.01.2008.

Si conferma infine che non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Da ricerche sul Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) disponibile sul sito internet del Comune di Cornelianò d'Alba, risulta che il fabbricato racchiudente le entità immobiliari di proprietà della fallita e la relativa area di pertinenza ricadono in parte in "Area Residenziale CA6" ed in parte in "Area agricola", con vincoli idrogeologico e zone boscate in cui valgono i disposti della Legge Regionale 9 agosto 1989, n. 45.

Con riferimento all'area residenziale denominata CA6 (satura) valgono i seguenti parametri ed indici:

- indice di edificabilità fondiaria 1,70 mc/mq;
- altezza massima fuori terra 7,50 mt;
- rapporto di copertura 35%;
- distanza da strade 6,00 mt o a cortina;
- distanza da confini 5,00 mt o a cortina;
- distanza da fabbricati latitanti 10,00 mt;

- distanza dall'asse del rio 10 mt, fatte salve distanze maggiori rilevabili

sulle tavole di Piano (Classe IIIB 3p) o derivanti dai disposti dell'art. 96, lettera f) del R.D. 25/07/04, n. 523;

- area a parcheggio privato 1 mq/10 mc;
- area a verde privato 20% superficie del lotto;
- modalità di intervento: Permesso di Costruire.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Oltre all'iscrizione ipotecaria indicate a pagina 50 della perizia, a tutto il 16.07.2019 presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba risulta inoltre la seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONE N.RI 4763/3649 dell'08.06.2018 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 373 emessa dal Tribunale di Asti il 26.04.2017, a favore della massa dei creditori del Fallimento XXXXXXXX XXXX Impresa di Costruzioni S.p.A., contro S.P.A. IMPRESA COSTRUZIONI XXXXXXXX XXXX, con sede in Alba (CN), codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 4

Comune di Castiglione Falletto (CN) - Via Alba Barolo n. 22 (già 7)

Ad integrazione della perizia predisposta dall'Arch. Guido Fugiglando, si evidenzia quanto segue:

- PROVENIENZA

Il compendio immobiliare pervenne alla società in bonis, in allora nella forma sociale di società a responsabilità limitata, per acquisto da:

KKKKKK Gelsomina (o Gelsomina Carmen), nata a KKKKKK

(KKKKK KKKK KKKKK) il 13.10.1935

in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Farbio Donotti del 24.07.2002 indicato a pag. 66 della perizia in atti.

Al suddetto titolo di provenienza fece seguito l'atto di trasformazione sociale da s.r.l. a S.p.A., rogito Notaio Barbara Pilepich di Boves del 22.12.2004, repertorio n. 5495, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 12.01.2005 ai numeri 231/145.

Negli archivi della Conservatoria dei RR.II. di Alba ispezionabili telematicamente, KKKKKK Gelsomina (o Gelsomina Carmen) è individuata con luogo di nascita KKKKKK (EE), KKKKK (EE) e KKKKKKKK (KK).

A parere dello scrivente, quanto indicato nel citato atto Notaio Donotti in ordine alla provenienza in capo alla venditrice non è del tutto corretto.

Infatti, come risulta dalle allegate ispezioni ipotecarie, a KKKKKK Gelsomina (o Gelsomina Carmen) le entità immobiliari erano pervenute nei

seguenti modi:

- quanto alla sola particella n. 58 del Foglio 1: acquisto da LLLLLL Lorenzo (LLLLL, 08.10.1932), già LLLLLL LLLLLL Lorenzo, avvenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio Donotti di Canale del 02.07.1986, rep. 62/22, registrato in Alba il 16.07.1986 al n. 2176 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 24.07.1986 ai numeri 3943/3168, con la precisazione che il terreno pervenuto a KKKKKK Gelsomina Carmen venne escluso dalla comunione legale dei beni esistente con il coniuge MMMMMM Sebastiano che dichiarò e riconobbe che l'acquisto avvenne con denaro proprio del coniuge;

- quanto alle particelle n.ri 59, 60 e 61 ed al fabbricato abitativo:

successione ex lege in morte del padre KKKKKK Carlo, nato a KKKKK KKKKK (KK) il 23.09.1901 e deceduto in KKKKKK KKKKK (KK) il 18.11.1994, Dichiarazione n. 29 vol. 1062 registrata in Alba il 18.05.1995 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 07.03.1996 ai numeri 1628/1282, alla quale non hanno fatto seguito trascrizioni di accettazione espressa o tacita di eredità fino a tutto il 30.07.2002 (data di trascrizione del titolo di provenienza in capo alla società fallita).

Le ricerche in capo a KKKKKK Carlo effettuate negli archivi informatizzati della Conservatoria dei RR.II. di Alba non hanno consentito di individuare titoli di provenienza delle entità immobiliari sopra indicate; lo scrivente ha pertanto acquisito la paternità del soggetto presso lo Stato Civile del Comune di Grinzane Cavour ed ha quindi conferito mandato a consulente in loco (Emmepi di Pavesio Paola) per le ricerche negli archivi cartacei della Conservatoria dei RR.II. di Alba in capo a:

KKKKKK Carlo fu Paolo, nato a KKKKK KKKK (KK) il 23.09.1901

Come risulta dall'allegata documentazione pervenuta dal predetto consulente, KKKKKK Carlo acquistò la proprietà dei terreni distinti con le particelle n.ri 59-60-61-234 in forza di atto di assegno e cessione a rogito Notaio Renato Sacco di Alba del 22.04.1960, rep. 15723/9719, registrato in Alba il 10.05.1960 al n. 2271 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 23.05.1960 ai numeri 2235/1767 e 2236/1768. L'atto venne stipulato tra KKKKKK Riccarda (KKKKKK, 29.07.1898), KKKKKK Palmina (KKKKK KKKK, 05.04.1900), KKKKKK Carmela (KKKKK KKKK, 23.03.1903), KKKKKK Fiorina (KKKKKKK KKKK, 06.10.1909) e KKKKKK Carlo (sopra generalizzato) e riguarda i terreni in Castiglione Falletto censiti al N.C.T. Foglio 1, particelle:

- n. 61 di are 11.03;
- n. 59 di are 10.63;
- n. 60 di are 33.98;
- n. 234 fabbricato rurale di are 1.86.

In primo luogo i signori KKKKKK Riccarda, KKKKKK Carmela, KKKKKK Fiorina e KKKKKK Carlo *"per quanto a caduno spetta"* assegnarono in divisione a stralcio alla sorella KKKKKK Palmina, *"a tacitazione di ogni suo diritto e ragione sugli stabili in premessa descritti"*, il terreno censito al Foglio 1, numero 60/b di are 11.60 *"con diritto di passaggio pedonale attraverso il mappale 60/a foglio I"*. Conseguentemente la superficie del mappale n. 60 si ridusse ad are 22.38, corrispondente all'attuale superficie catastale.

In secondo luogo, le signore KKKKKK Riccarda, KKKKKK Carmela e KKKKKK Fiorina *"per quanto a caduna spetta"* cedettero al loro fratello KKKKKK Carlo *"tutte indistintamente le ragioni ed i diritti di comproprietà alle cedenti spettanti"* sui terreni censiti al Foglio 1 n.ri 59, 61, 234 e 60/a. L'atto indica che le tre sorelle possedevano cumulativamente la quota di 183/425 sul mappale n. 61 e di 6/13 sui restanti tre mappali. Non è dato sapere se, a seguito della predetta cessione, KKKKKK Carlo divenne proprietario dei terreni per l'intero. In premessa l'atto precisa che, anteriormente alla divisione/cessione:

- il mappale n. 61 era di proprietà di KKKKKK Carlo per 121/243 e di KKKKKK Riccarda, Palmina, Carmela e Fiorina per i restanti 122/243;
- i mappali n.ri 59, 60 e 234 erano di proprietà di KKKKKK Carlo per 7/15 e di KKKKKK Riccarda, Palmina, Carmela e Fiorina per i restanti 8/15.

Probabilmente l'entità delle quote mutò a seguito dell'assegno in divisione

effettuato a favore di KKKKKK Palmina anteriormente alla cessione.

- DATI CATASTALI

Ad integrazione e parziale modifica di quanto indicato alle pagine 66 e 67 della perizia, si evidenzia che:

- il fabbricato e l'area di pertinenza sono censiti al N.C.T. Foglio 1, particella n. 234 di are 3.79, ente urbano senza reddito, in forza di Tipo Mappale dell'11.11.1993 (n. 9498.1/1993);
- il fabbricato censito al N.C.E.U. Foglio 1, particella n. 234 comprende, oltre ai subalterni 2, 3 e 4 indicati in perizia, anche il subalterno 1 (bene comune non censibile);
- l'identificativo N.C.E.U. Foglio 1, particella n. 234 sub 3 è variato a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni prot. n. CN0088736 in atti dal 13.06.2018 (n. 16365.1/2018).

Di seguito si riportano inoltre le informazioni desunte dalle visure catastali storiche allegate alla perizia:

- il mappale n. 58 di are 7.44 deriva da impianto meccanografico del 26.11.1977;
- il mappale n. 59 di are 8.70 deriva da maggiore consistenza di are 10.63 derivante da impianto meccanografico catastale, in forza del Tipo Mappale dell'11.11.1993 sopra citato; la differenza di superficie, pari ad are 1.93, è stata apportata al mappale n. 234 che ha incrementato la superficie da are 1.86 (derivante da impianto meccanografico del 26.11.1977) ad are 3.79;
- il mappale n. 60 di are 22.38 deriva da impianto meccanografico del 26.11.1977;

- il mappale n. 61 di are 11.03 deriva da impianto meccanografico del 26.11.1977.

Inoltre, come risulta da visure catastali storiche acquisite dallo scrivente, le unità immobiliari facenti parte del fabbricato abitativo vennero denunciate al N.C.E.U. con Costituzione del 16.10.1883 (rectius: 16.10.1993) protocollo n. 339465 in atti dal 14.10.2002 (n. 5609.1/1883).

- DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Richiamando i contenuti già evidenziati al capitolo "Provenienza", il mappale n. 60 è gravato dalla servitù di passaggio pedonale menzionata nell'atto di assegno e cessione a rogito Notaio Renato Sacco di Alba del 22.04.1960, repertorio n. 15723/9719, registrato in Alba il 10.05.1960 al n. 2271 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 23.05.1960 ai numeri 2235/1767 e 2236/1768.

Fondo dominante è il mappale "60/b" di are 11.60, non individuabile nell'attuale mappa catastale ove potrebbe oggi essere identificato con la particella Fg. 1 n. 269 di are 11.60 confinante con il mappale n. 60, come attesterebbe anche il tratteggio in mappa che attraversa le due particelle finitime.

- DATI AMMINISTRATIVI

A parziale rettifica di quanto indicato a pag. 73 della perizia in atti e nel titolo di provenienza in capo alla società fallita, si riportano gli estremi corretti dei titoli abilitativi edilizie relativi al fabbricato abitativo, quali rilevati dalla documentazione messa a disposizione dall'incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Falletto a seguito di richiesta di accesso agli atti formulata dallo scrivente e acclusa in copia alla

presente relazione:

- > Licenza Edilizia n. 6 del 02.05.1974 (Pratica edilizia n. 6/74), rilasciata per l'ampliamento di fabbricato preesistente con la realizzazione di un "locale magazzino" al piano primo;
- > Concessione Edilizia n. 8 (Registro Costruzioni Edilizie) ovvero n. 7 (Pratica edilizia) del 02.02.1982, rilasciata per demolizione e ricostruzione di una tettoia deposito attrezzature agricole;
- > Autorizzazione Edilizia n. 4 del 12.09.1986 (Pratica edilizia n. 21/1986), rilasciata per manutenzione del tetto, sostituzione canale di gronda e rifacimento camini, priva di elaborati grafici;
- > Autorizzazione Edilizia n. 13 del 07.05.1993 (Pratica edilizia n. 17/1993), rilasciata per tinteggiatura dell'abitazione, priva di elaborati grafici.

Non è stato rinvenuto il Certificato di Agibilità.

La perizia in atti non indica l'esistenza di eventuali difformità edilizie. Per quanto è stato possibile accertare su base documentale, ed in particolare

dal raffronto tra le planimetrie catastali allegata alla perizia e gli atti rinvenuti presso il Comune di Castiglione Falletto:

- il "locale magazzino" di cui alla L.E. n. 6/74 è stato trasformato in porzione dell'abitazione individuata al Fg. 1 n. 234 sub 2;
- il "portico" con sottostanti "caldaia" e "W.C." di cui al progetto della citata L.E. n. 6/74 è rappresentato come "rimessa" con servizio igienico e con due ripostigli dotati di accessi indipendenti dall'esterno nella planimetria dell'unità immobiliare censita al Foglio 1 n. 234 sub 3;
- la tettoia di cui alla C.E. n. 7/82 (ovvero n. 8/82) è stata realizzata in modo parzialmente difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Fg. 1 n. 234 sub 4.

Poiché non sono state rinvenute domande di condono, le suddette difformità, unitamente ad eventuali altre non note allo scrivente, costituiscono irregolarità edilizie che dovranno essere sanate a cura e spese dell'aggiudicatario, che dovrà assumersi tutti i costi operativi e/o amministrativi delle attività di regolarizzazione, con esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per il Fallimento, anche per il caso in cui la regolarizzazione non risultasse effettuabile ovvero occorresse effettuare un qualsivoglia intervento sulle entità immobiliari ai fini della predetta regolarizzazione.

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, c. 5, D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, Legge n. 47/85, richiedendo cioè Permesso in Sanatoria entro 120 giorni dalla data di trasferimento del compendio immobiliare.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Castiglione Falletto in data 05.12.2018 (valido per un anno dalla data del rilascio, a condizione che nel frattempo non siano intervenute modifiche al P.R.G.C. vigente) ed allegato alla presente relazione, si rileva che tutti i mappali catastali sono compresi in "Area Agricola".

Si confermano i vincoli indicati a pag. 73 della perizia in atti, oltre all'esistenza di "fascia di rispetto ai torrenti" non indicata in perizia ed alla precisazione che parte dei mappali è compresa in fascia inedificabile di rispetto stradale e/o cimiteriale.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Oltre all'iscrizione ipotecaria indicata a pagina 77 della perizia, a tutto il 16.07.2019 presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba risulta inoltre la seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONE N.RI 4763/3649 dell'08.06.2018 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 373 emessa dal Tribunale di Asti il 26.04.2017, a favore della massa dei creditori del Fallimento XXXXXXXX XXXX Impresa di Costruzioni S.p.A., contro S.P.A. IMPRESA COSTRUZIONI XXXXXXXX XXXX, con sede in Alba (CN), codice fiscale XXXXXXXXXX.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 7

Comune di Alba (CN) - Condominio Xenia - Viale Masera 47-49-51

Ad integrazione della perizia predisposta dall'Arch. Guido Fugiglando, si evidenzia quanto segue:

- PROVENIENZA

Come indicato a pag. 110 della perizia, la società in bonis aveva acquistato il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le entità immobiliari dalla società:

NNNNNN s.r.l. società in liquidazione, con sede in Alba (CN), codice fiscale NNNNNNNNNN

alla quale era pervenuto:

- quanto alla porzione distinta con le particelle Fg. 35 n.ri 567-568-569-572 e Fg. 36 n.ri 796-800-801-809 per acquisto dalla società OOOO s.r.l. in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero di Alba del 11.04.2001, rep. 42668/5597, registrato in Alba il 13.04.2001 al n. 670

serie IV e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 13.04.2001 ai numeri 2668/1998;

- quanto alla porzione distinta con le particelle Fg. 35 n.ri 580-581 e Fg. 36 n.ri 550-790-791-792 per acquisto dalla stessa società OOOO s.r.l. in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero del 19.09.2006, rep. 47683/7321, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 21.09.2006 ai numeri 8588/6024.

Alla data dei predetti acquisti risultavano stipulate, con il Comune di Alba, la Convenzione edilizia del 23.12.1997 e la successiva Convenzione in Variante del 11.07.2000 indicate nel titolo di provenienza alla società fallita nonché a pag. 110 della perizia. Alla medesima pagina della perizia sono inoltre indicate due ulteriori Convenzioni in Variante, stipulate dalla società XXXXXXXX XXXX S.p.A. in data 25.06.2009 ed in data 01.08.2012. Di tutte le citate Convenzioni lo scrivente ha acquisito le relative note per trascrizione, accluse alla presente relazione.

Alla società:
OOOO s.r.l., con sede in Alba (CN), codice fiscale OOOOOOOO
i terreni erano pervenuti:

- quanto alla particella Fg. 36 n. 164 (da cui derivò la particella n. 796) per acquisto da P PPPP Giuseppina Maria (PPPP, 19.09.1966), P PPPP Sergio Eugenio Ercole (PPPP P PPPPP, 05.11.1949), P PPPP Eugenio (PPPP, 18.06.1952), P PPPP Anna (PPPP, 23.11.1955) e P PPPP Domenico (PPP P PPPP P PPPP, 23.08.1910) con atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero del 23.04.1998, rep. 38498, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 28.04.1998 ai numeri 2635/2197;
- quanto alla particella Fg. 36 n. 676 (da cui derivarono le particelle n.ri 800

e 801) per acquisto da P P P P P Giuseppina Maria, P P P P P Sergio Eugenio Ercole, P P P P P Eugenio e P P P P P Anna, sopra generalizzati, con atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero del 23.04.1998, rep. 38498, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 28.04.1998 ai numeri 2636/2198;

- quanto alla particella Fg. 35 n. 541 (da cui derivano le particelle n.ri 567-568-569-572) per acquisto da Q Q Q Q Q Q Q Giuseppe (Q Q Q Q, 09.01.1950), Q Q Q Q Q Q Q Maria (Q Q Q Q, 22.11.1935) e Q Q Q Q Q Q Q Piera (Q Q Q Q, 05.08.1940) con atto di compravendita a rogito Notaio Annamaria Ghiberti di Dogliani del 16.09.1998, rep. 12815, registrato in Mondovì il 02.10.1998 al n. 2587 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 23.09.1998 ai numeri 6207/4970;

- quanto alla particella Fg. 36 n. 809 per acquisto da N N N N N N N s.r.l. con atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero del 10.04.2001, rep. 42659, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 13.04.2001 ai numeri 2664/1994; alla N N N N N N N s.r.l. il terreno era pervenuto, in maggiore consistenza, per acquisto da R R R R R R R Monica (R R R R, 17.12.1968) con atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero del 17.12.1991, repertorio n. 22584/2481, registrato in Alba il 07.01.1992 al n. 150;

- quanto alle particelle Fg. 35 n.ri 580-581 e Fg. 36 n.ri 550-790-791-792 per acquisto dal COMUNE DI ALBA con atto di permuta a rogito Notaio Paola Ferrero del 13.09.2006, rep. 47643/7317, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 21.09.2006 ai numeri 8583/6019.

Nel titolo di provenienza in capo alla società XXXXXXXX XXXX S.p.A. sono indicati dati identificativi N.C.T., di cui si riportano le variazioni pregresse rilevate dalle allegate visure catastali storiche:

- i mappali Fg. 35 n. 567 - 568 - 569 - 572 erano derivati dal n. 541 di are 54.19 in forza di Frazionamento del 10.01.2001 protocollo n. 202961 (n. 6241.1/2000); il mappale n. 541 era derivato dal n. 520 di are 59.39 in forza di Frazionamento del 05.11.1997 (n. 5947/1997); il mappale n. 520 era derivato dal n. 96 di are 62.31 in forza di Frazionamento del 23.06.1997 (n. 3385/1997); il mappale n. 96 era derivato da maggiore consistenza di are 64.61 in forza di Frazionamento del 31.10.1975 in atti dal 13.03.1985 (n. 21083);

- i mappali Fg. 35 n.ri 580 e 581 erano derivati dal n. 535 di are 1.90 in forza del citato Frazionamento prot. n. 202961/01; il mappale n. 535 era derivato dal n. 362 di are 2.30 in forza del citato Frazionamento n. 5947/1997; il mappale n. 362 era derivato dal n. 96 di are 64.61 in forza del citato Frazionamento n. 21083/1975 in atti dal 13.03.1985;

- il mappale Fg. 36 n. 796 era derivato dal n. 164 di are 6.69 in forza di Frazionamento del 10.01.2001 protocollo n. 202963 (n. 6242.1/2000), seguito da Variazioni d'Ufficio del 2004 e del 2008; il mappale n. 164 era derivato da maggiore consistenza di are 6.99, in forza di Frazionamento del 01.08.1975 in atti dal 13.03.1985 (n. 21783);

- i mappali Fg. 36 n.ri 800-801 erano derivati dal n. 676 di are 16.64 in forza di Frazionamento del citato Frazionamento prot. n. 202963/2001, seguito da Variazioni d'Ufficio del 2004 e del 2008; il mappale n. 676 era derivato dal n. 33 di are 35.64 in forza di Frazionamento del 05.11.1997 (n. 5946/1997); il mappale n. 33 era derivato da maggiore consistenza di

are 36.64, in forza di Frazionamento del 27.11.1975 in atti dal 13.03.1985 (n. 21583);

- il mappale Fg. 36 n.ri 809 era derivato dal n. 34 di are 26.24 in forza del citato Frazionamento prot. n. 202963/2001; il mappale n. 34 era derivato da maggiore consistenza di are 26.84, in forza di Frazionamento del 02.10.1975 in atti dal 13.03.1985 (n. 20983);

- il mappale Fg. 36 n. 550 era derivato dal n. 164 di are 6.99 in forza del citato Frazionamento n. 21783/75, seguito da Variazioni d'Ufficio del 2008;

- il mappale Fg. 36 n. 790 era derivato dal n. 549 di are 0.60 in forza del citato Frazionamento prot. n. 202963/2001, seguito da Variazioni d'Ufficio del 2004 e del 2008; il mappale n. 549 era derivato dal n. 34 di are 26.84 in forza del citato Frazionamento n. 20983/75;

- i mappali Fg. 36 n.ri 791-792 erano derivati dal n. 678 di are 0.64 in forza del citato Frazionamento prot. n. 202963/2001, seguito da Variazioni d'Ufficio del 2004 e del 2008; il mappale n. 678 era derivato dal n. 551 di are 1.00 in forza del citato Frazionamento n. 5946/1997; il mappale n. 551 era derivato dal n. 33 di are 36.64 in forza del citato Frazionamento n. 21583/75.

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

A tutto l'08.04.2019 presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba non risultano trascrizioni di contratti preliminari di compravendita stipulati dalla società anteriormente alla dichiarazione di Fallimento, né risultano trascritte domande giudiziali da parte di terzi per esecuzione in forma specifica.

- DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Nella perizia in atti non è stata espressamente indicata la servitù reciproca di passaggio pedonale e carraio costituita con l'atto di approvazione del regolamento supercondominiale a rogito Notaio Paola Ferrero di Alba del 05.06.2009, rep. 50169/8340, trascritto con causale "*costituzione di diritti reali a titolo gratuito*" in data 22.06.2009 ai numeri 5205/3880, 5206/3881, 5207/3882 e 5208/3883.

La servitù reciproca riguarda i quattro edifici denominati "Blocco B1", "Blocco B2", "Blocco C1" e "Blocco C2" che costituiscono il comparto "C1" del P.E.C., la cui progettazione e realizzazione è avvenuta in un'ottica unitaria.

Attesa detta unitarietà, talune aree, talune parti dei detti edifici, taluni manufatti e taluni impianti sono stati previsti e realizzati a servizio di tutti e quattro i fabbricati. Pertanto gli originari proprietari dei suddetti Blocchi (XXXXXXXX XXXX - Impresa Costruzioni S.p.A., SSSSSSSS s.r.l.,

TTTTT s.r.l. e UUUUUU UU UUUU s.r.l.) hanno riconosciuto reciproca servitù di passaggio pedonale e carraio, precisando quanto segue:

"Ciascuna delle società ha riconosciuto - e, ove occorra, costituito - servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della porzione di corsia al piano interrato facente parte dell'edificio di sua proprietà ed a favore delle autorimesse/posti auto al piano interrato facenti parte dei suddescritti edifici di proprietà delle altre tre società: servitù da esercitarsi sulle corsie di transito e di manovra evidenziate con colore giallo nel 'Piano della circolazione veicolare' di cui alla tavola 3 costituente l'allegato n. 3 del Regolamento di Comparto allegato al titolo".

- DATI AMMINISTRATIVI

Ad integrazione di quanto indicato a pag. 123 della perizia in atti, si segnala che è stata rinvenuta la trascrizione n.ri 9628/6781 del 21.10.2006 della scrittura privata di vincolo autenticata dal Notaio Paola Ferrero di Alba in data 20.10.2006, rep. 47330/7339, registrata in Alba il 20.10.2006 al n. 2776 serie 1T, con cui la società XXXXXXXX XXXX - Impresa Costruzioni S.p.A. ed altri soggetti si impegnarono:

"1) a mantenere immutata la quota del pavimento finito del primo solaio fuori terra rispetto ad un caposaldo di riferimento inamovibile [...];

2) a destinare a parcheggio privato, ai sensi dell'art. 7 comma 1 delle N.T.A. del Piano Regolatore, le seguenti superfici: ... mq 1111,70 (millecentoundici virgola settanta) per quanto riguarda il blocco 'B2' [di cui fanno parte le unità immobiliari di cui trattasi]".

La documentazione messa a disposizione dall'incaricato dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Alba a seguito di richiesta di accesso agli atti formulata dallo scrivente conferma quanto riportato a pag. 123 della perizia in atti. Si segnala unicamente che l'Agibilità rinvenuta reca il numero "47/2009" e, come indicato in perizia, non riguarda le cantine e le autorimesse interrate. Restano pertanto a carico dell'aggiudicatario tutti i costi operativi e/o amministrativi per il conseguimento dell'agibilità dei suddetti locali interrati, con esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per il Fallimento.

Per completezza si evidenzia infine che nel titolo di provenienza in capo alla società fallita il venditore dichiarò e garantì "*che le opere di costruzione del canale costituente il 'vecchio' ed ora abbandonato alveo del rio Verdero (insistente sui mappali Foglio 35 numero 580 et 581 e Foglio 36 numeri*

550, 790, 791 et 792) furono realizzate, quale opera di pubblica utilità, dal Comune di Alba a seguito di deliberazione del Consiglio comunale n. 184 in data 19 dicembre 1972".

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Fruendo del servizio GeoPortale GisMaster disponibile sul sito internet del Comune di Alba, si rileva che nel P.R.G.C. vigente, aggiornato con la Variante Parziale n. 6 adottata con D.C.C. n. 86 del 30.11.2018, la particella Fg. 36 n. 1408 ricade interamente in zona "Br8 - Zona di Corso Europa" di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. ed è gravata dai seguenti vincoli:

- zone di interesse archeologico generale (art. 6 N.T.A.);
- aree di buffer di candidatura del Sito Unesco (art. 63bis N.T.A.);
- aree ricadenti in strumenti urbanistici esecutivi non esauriti (art. 47 N.T.A.)

e ricade inoltre nel "confine buffer zone del sito UNESCO".

Infine l'area ricade in parte (77,81%) in classe di rischio idrogeologico "IIIb2M2" ed in parte (22,19%) in classe di rischio idrogeologico "IIa".

Si allegano un estratto cartografico, un'interrogazione urbanistica e copia dell'art. 36 delle N.T.A.

- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oltre all'iscrizione ipotecaria indicata a pagina 133 della perizia, a tutto il 16.07.2019 presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba risulta inoltre la seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONE N.RI 4763/3649 dell'08.06.2018 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 373 emessa dal Tribunale di Asti

il 26.04.2017, a favore della massa dei creditori del Fallimento XXXXXXXX
XXXX Impresa di Costruzioni S.p.A., contro S.P.A. IMPRESA
COSTRUZIONI XXXXXXXX XXXX, con sede in Alba (CN), codice fiscale
XXXXXXXXXX.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 8

Comune di Alba (CN) - Condominio Ethos - Viale Masera

Ad integrazione della perizia predisposta dall'Arch. Guido Fugiglando, si
evidenzia quanto segue:

- PROVENIENZA

Come indicato a pag. 136 della perizia, la società in bonis aveva acquistato
il terreno su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte le entità immobiliari
dalla società:

SSSSSSSS s.r.l., con sede in Alba (CN), codice fiscale SSSSSSSSS

alla quale era pervenuto per acquisto dalla società NNNNNN s.r.l. in forza
di atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero di Alba del
19.09.2006, rep. 47684/7322, registrato in Alba il 20.09.2006 al n. 2495
serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 21.09.2006
ai numeri 8590/6026.

Alla predetta società:

NNNNNN s.r.l., con sede in Alba (CN), codice fiscale NNNNNNNNN

il terreno, già distinto in Catasto con le particelle n.ri 793-795-797-798-802-
804-808, era pervenuto per acquisto dalla società OOOO s.r.l. in forza di
atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero, del 30.01.2004,
repertorio n. 45295/6482, registrato in Alba il 09.02.2004 al n. 185 serie 1T

e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 10.02.2004 ai numeri 1045/729.

Alla data dei predetti acquisti risultavano stipulate, con il Comune di Alba, la Convenzione edilizia del 23.12.1997 e la successiva Convenzione in Variante del 11.07.2000 indicate nel titolo di provenienza alla società fallita nonché a pag. 137 della perizia. Alla medesima pagina della perizia sono inoltre indicate due ulteriori Convenzioni in Variante, stipulate dalla società XXXXXXXX XXXX S.p.A. in data 25.06.2009 ed in data 01.08.2012. Di tutte le citate Convenzioni lo scrivente ha acquisito le relative note per trascrizione, accluse alla presente relazione.

Alla società:

OOOO s.r.l., con sede in Alba (CN), codice fiscale OOOOOOOO
i terreni erano pervenuti:

- quanto alla particella Fg. 36 n. 164 (da cui derivarono le particelle n.ri 793 e 795) per acquisto da PPPPP Giuseppina Maria (PPPP, 19.09.1966), PPPPP Sergio Eugenio Ercole (PPPP PPPPP, 05.11.1949), PPPPP Eugenio (PPPP, 18.06.1952), PPPPP Anna (PPPPPP, 23.11.1955) e PPPPP Domenico (PPP PPPPP PPPP, 23.08.1910) con atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero del 23.04.1998, repertorio n. 38498, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 28.04.1998 ai numeri 2635/2197;
- quanto alla particella Fg. 36 n. 676 (da cui derivarono le particelle n.ri 797, 798 e 802) per acquisto da PPPPP Giuseppina Maria, PPPPP Sergio Eugenio Ercole, PPPPP Eugenio e PPPPP Anna, sopra generalizzati, con atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero del 23.04.1998, rep. 38498, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 28.04.1998

ai numeri 2636/2198;

- quanto alle particelle Fg. 36 n.ri 804 e 808 per acquisto da NNNNNN s.r.l.

con atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero del 10.04.2001,

rep. 42659, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il

13.04.2001 ai numeri 2664/1994; alla NNNNNN s.r.l. il terreno era

pervenuto, in maggiore consistenza, per acquisto da RRRRR Monica

(RRRR, 17.12.1968) con atto di compravendita a rogito Notaio Paola

Ferrero del 17.12.1991, rep. 22584/2481, registrato in Alba il 07.01.1992

al n. 150 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il

07.01.1992 ai numeri 192/154.

- **DATI CATASTALI**

Nel titolo di provenienza in capo alla società XXXXXXXX XXXX S.p.A.

sono indicati dati identificativi N.C.T., di cui si riportano le variazioni

pregresse rilevate dalle allegate visure catastali storiche:

- i mappali n.ri 793-795 erano derivati dal n. 164 di are 6.69 in forza di

Frazionamento del 10.01.2001 protocollo n. 202963 (n. 6242.1/2000),

seguito da Variazione d'Ufficio del 2004; il mappale n. 164 era derivato

da maggiore consistenza di are 6.99, in forza di Frazionamento del

01.08.1975 in atti dal 13.03.1985 (n. 21783);

- i mappali n.ri 797-798-802 erano derivati dal n. 676 di are 16.64 in forza

del citato Frazionamento prot. n. 202963/2001, seguito da Variazione

d'Ufficio del 2004; il mappale n. 676 era derivato dal n. 33 di are 35.64 in

forza di Frazionamento del 05.11.1997 (n. 5946/1997); il mappale n. 33

era derivato da maggiore consistenza di are 36.64, in forza di

Frazionamento del 27.11.1975 in atti dal 13.03.1985 (n. 21583);

- i mappali n.ri 804-808 erano derivati dal n. 34 di are 26.24 in forza del citato Frazionamento prot. n. 202963/2001; il mappale n. 34 era derivato da maggiore consistenza di are 26.84, in forza di Frazionamento del 02.10.1975 in atti dal 13.03.1985 (n. 20983).

- DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Nella perizia in atti non è stata espressamente indicata la servitù reciproca di passaggio pedonale e carraio costituita con l'atto di approvazione del regolamento supercondominiale a rogito Notaio Paola Ferrero di Alba del 05.06.2009, rep. 50169/8340, trascritto con causale "*costituzione di diritti reali a titolo gratuito*" in data 22.06.2009 ai numeri 5205/3880, 5206/3881, 5207/3882 e 5208/3883.

La servitù reciproca riguarda i quattro edifici denominati "Blocco B1", "Blocco B2", "Blocco C1" e "Blocco C2" che costituiscono il comparto "C1" del P.E.C., la cui progettazione e realizzazione è avvenuta in un'ottica unitaria.

Attesa detta unitarietà, talune aree, talune parti dei detti edifici, taluni manufatti e taluni impianti sono stati previsti e realizzati a servizio di tutti e quattro i fabbricati. Pertanto gli originari proprietari dei suddetti Blocchi (XXXXXXXX XXXX - Impresa Costruzioni S.p.A., SSSSSSSS s.r.l., TTTTTT s.r.l. e UUUUUU UU UUUU s.r.l.) hanno riconosciuto reciproca servitù di passaggio pedonale e carraio, precisando quanto segue:

"Ciascuna delle società ha riconosciuto - e, ove occorra, costituito - servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della porzione di corsia al piano interrato facente parte dell'edificio di sua proprietà ed a favore delle autorimesse/posti auto al piano interrato facenti parte dei suddescritti

edifici di proprietà delle altre tre società: servitù da esercitarsi sulle corsie di transito e di manovra evidenziate con colore giallo nel 'Piano della circolazione veicolare' di cui alla tavola 3 costituente l'allegato n. 3 del Regolamento di Comparto allegato al titolo".

- DATI AMMINISTRATIVI

Ad integrazione di quanto indicato a pag. 143 della perizia in atti, si segnala che è stata rinvenuta la trascrizione n.ri 9628/6781 del 21.10.2006 della scrittura privata di vincolo autenticata dal Notaio Paola Ferrero di Alba in data 20.10.2006, rep. 47330/7339, registrata in Alba il 20.10.2006 al n. 2776 serie 1T, con la quale la società XXXXXXXX XXXX - Impresa Costruzioni S.p.A. ed altri soggetti si impegnarono:

"1) a mantenere immutata la quota del pavimento finito del primo solaio fuori terra rispetto ad un caposaldo di riferimento inamovibile [...];

2) a destinare a parcheggio privato, ai sensi dell'art. 7 comma 1 delle N.T.A. del Piano Regolatore, le seguenti superfici: ... mq 1111,70 (millecentoundici virgola settanta) per quanto riguarda il blocco 'B2' [di cui fanno parte le unità immobiliari di cui trattasi]".

A seguito di richiesta di accesso agli atti formulata dallo scrivente, l'incaricato dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Alba ha messo a disposizione una parte dei titoli edilizi riportati a pagina 143 della perizia in atti, riferendo di non avere rinvenuto il Permesso di Costruire n. 807/2005 del 25.10.2006 (ovvero del 27.10.2006 secondo il documento di agibilità infra indicato).

Si segnala inoltre il rinvenimento dell'Agibilità n. 21 del 20.10.2011, che tuttavia non riguarda le cantine e le autorimesse interrate. Restano pertanto a

carico dell'aggiudicatario tutti i costi operativi e/o amministrativi per il conseguimento dell'agibilità dei suddetti locali interrati, con esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per il Fallimento.

Per completezza si evidenzia infine che al titolo di provenienza in capo alla società fallita è stata allegata una "Relazione di regolarità edilizia (RRE)" predisposta dall'Ing. Giuseppe Gobino di Alba, ove si rileva che *"non risultano apportate modifiche per le quali fossero richiesti ulteriori provvedimenti rispetto a quelli sopraindicati"*, ossia quelli riportati a pagina 143 della perizia in atti.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Fruendo del servizio GeoPortale GisMaster disponibile sul sito internet del Comune di Alba, si rileva che nel P.R.G.C. vigente, aggiornato con la Variante Parziale n. 6 adottata con D.C.C. n. 86 del 30.11.2018, la particella Fg. 36 n. 1416 ricade interamente in zona "Br8 - Zona di Corso Europa" di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. ed è gravata dai seguenti vincoli:

- zone di interesse archeologico generale (art. 6 N.T.A.);
- aree di buffer di candidatura del Sito Unesco (art. 63bis N.T.A.);
- aree ricadenti in strumenti urbanistici esecutivi non esauriti (art. 47 N.T.A.)

e ricade inoltre nel "confine buffer zone del sito UNESCO".

Infine l'area ricade in parte (75,69%) in classe di rischio idrogeologico "IIa" ed in parte (24,31%) in classe di rischio idrogeologico "IIIb2M2".

Si allegano un estratto cartografico, un'interrogazione urbanistica e copia dell'art. 36 delle N.T.A.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A parziale rettifica di quanto indicato a pagina 149 della perizia, a tutto il 16.07.2019 presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba risulta la seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONE N.RI 4763/3649 dell'08.06.2018 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 373 emessa dal Tribunale di Asti il 26.04.2017, a favore della massa dei creditori del Fallimento XXXXXXXX XXXX Impresa di Costruzioni S.p.A., contro S.P.A. IMPRESA COSTRUZIONI XXXXXXXX XXXX, con sede in Alba (CN), codice fiscale XXXXXXXXXX.

Come rilevabile dalle allegati ispezioni, si conferma che l'ipoteca indicata nel titolo di provenienza alla società fallita (iscrizione n.ri 34/6 del 03.01.2007) è stata cancellata, limitatamente ai due locali autorimessa di cui trattasi, con Annotazione di restrizione di beni n.ri 515/67 del 21.01.2011.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 9**Comune di Alba (CN) - Cond. Residenza Urano - Viale Masera 3**

Ad integrazione della perizia predisposta dall'Arch. Guido Fugiglando, si evidenzia quanto segue:

- PROVENIENZA

La società in bonis aveva acquistato il posto auto di cui trattasi, nella forma sociale di società a responsabilità limitata, a seguito di scissione della società:

VVVVV VVVVVVVV - IMPRESA COSTRUZIONI S.p.A., con sede in

Alba (CN), codice fiscale VVVVVVVVVV

in forza dell'atto indicato a pag. 151 della perizia in atti.

La società XXXXXXXX XXXX - Impresa Costruzioni s.r.l. si trasformò in società per azioni con atto a rogito Notaio Barbara Pilepich di Boves del 22.12.2004, rep. 5495, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 12.01.2005 ai numeri 231/145.

Alla società VVVVV VVVVVVVV - Impresa Costruzioni S.p.A. il terreno sul quale venne realizzato il fabbricato racchiudente il posto auto in esame, censito al N.C.T. Foglio 36, particella n. 682 di are 4.51, era pervenuto per acquisto dalla società:

WW WWWWW - SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., con sede in Alba (CN), codice fiscale WWWWWWWW

in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero di Alba del 19.03.1998, rep. 38296, registrato in Alba il 07.04.1998 al n. 492 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 03.04.1998 ai numeri 2072/1716.

- DATI CATASTALI

L'attuale identificativo del posto auto deriva da Costituzione del 16.05.2002 protocollo n. 165984 (n. 1582.1/2002).

Come risulta dalla visura catastale in allegato n. 9/9 alla perizia in atti, il terreno su cui insiste è censito al N.C.T. Foglio 36, particella n. 682 di are 4.51, ente urbano senza reddito, in forza di Tipo Mappale del 24.04.2002 protocollo n. 10059 (n. 2014.1/2002), derivante dall'originario mappale n. 21 a seguito di Frazionamento dell'11.03.1998 (n. 357.1/1998).

Alla di impianto (13.12.1977) il mappale n. 21 aveva una superficie catastale di are 39.12.

- VINCOLI E DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Nella perizia in atti non sono state espressamente indicate la Convenzione edilizia e successive varianti indicate per i Lotti 7 e 8 della perizia e precisamente della "Convenzione con il Comune di Alba in data 23 dicembre 1997, con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio 37.976/4412, registrato ad Alba in data 9 gennaio 1998 al numero 9 serie I ed ivi trascritto il 12 gennaio 1998 ai numeri 90/99, seguita da Convenzione in Variante in data 11 luglio 2000 stipulata con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio 41.542/5352, registrato ad Alba in data 29 luglio 2000 al numero 416 serie I ed ivi trascritta in data 4 agosto 2000 ai numeri 4372/5832, da successiva Convenzione in Variante in data 25 giugno 2009 stipulata con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio numero 50207/8366, regolarmente registrato e trascritto ad Alba in data 16 luglio 2009 ai numeri 4298/5853 e da successiva Convenzione in Variante in data 1° agosto 2012 stipulata con atto a rogito notaio Paola Ferrero repertorio numero 52471/9620, registrato ad Alba il 1° agosto 2012 al n.2629 serie IT e trascritto ad Alba in data 2 agosto 2012 ai numeri 4332/5557".

Dalle ispezioni ipotecarie in capo alla dante causa della società fallita sono inoltre emerse:

- la trascrizione n.ri 2076/1720 del 03.04.1998 della scrittura privata autenticata dal Notaio Paola Ferrero in data 06.03.1998, rep. 38227, con cui venne costituito vincolo a favore del Comune di Alba per la destinazione di aree a parcheggio privato e per il mantenimento della quota del pavimento finito del primo solaio fuori terra rispetto ad un caposaldo inamovibile sul terreno;

- la trascrizione n.ri 2077/1721 del 03.04.1998 relativa alla scrittura privata autenticata dal Notaio Paola Ferrero in data 19.03.1998, rep. 38297, rettificativa della precedente.

- DATI AMMINISTRATIVI

La documentazione messa a disposizione dall'incaricato dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Alba a seguito di richiesta di accesso agli atti formulata dallo scrivente conferma quanto riportato alle pagine 154 e 155 della perizia in atti.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Fruendo del servizio GeoPortale GisMaster disponibile sul sito internet del Comune di Alba, si rileva che nel P.R.G.C. vigente, aggiornato con la Variante Parziale n. 6 adottata con D.C.C. n. 86 del 30.11.2018, la particella Fig. 36 n. 682 ricade interamente in zona "Br8 - Zona di Corso Europa" di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. ed è gravata dai seguenti vincoli:

- zone di interesse archeologico generale (art. 6 N.T.A.) per il 96,81%;
 - zone di interesse archeologico specifico (art. 6 N.T.A.) per il 3,19%;
 - aree di buffer di candidatura del Sito Unesco (art. 63bis N.T.A.);
 - aree ricadenti in strumenti urbanistici esecutivi non esauriti (art. 47 N.T.A.)
- e ricade inoltre nel "confine buffer zone del sito UNESCO" e nella classe di rischio idrogeologico IIa.

Si allegano un estratto cartografico, un'interrogazione urbanistica e copia dell'art. 36 delle N.T.A.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A parziale rettifica di quanto indicato a pagina 158 della perizia, a tutto il 16.07.2019 presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba risulta la seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONE N.RI 4763/3649 dell'08.06.2018 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 373 emessa dal Tribunale di Asti il 26.04.2017, a favore della massa dei creditori del Fallimento XXXXXXXX XXXX Impresa di Costruzioni S.p.A., contro S.P.A. IMPRESA COSTRUZIONI XXXXXXXX XXXX, con sede in Alba (CN), codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 12**Comune di Alba (CN) - Regione Persi**

Ad integrazione della perizia predisposta dall'Arch. Guido Fugiglando, si evidenzia quanto segue:

- PROVENIENZA

La quota di comproprietà indivisa di 1/2 sui terreni distinti con le particelle n.ri 205, 282, 553 e 554 pervenne alla società in bonis in forza dell'atto a rogito Notaio Paola Ferrero del 15.05.2010 indicato alle pagine 180 e 181 della perizia in atti, per acquisto da:

YYYYYYYY S.p.A., con sede in Villafalletto (CN), codice fiscale YYYYYYYYYY,

che li aveva acquistati a seguito di fusione per incorporazione della società ZZZZZZ ZZZZZZ ZZZZZZ s.r.l., atto a rogito Notaio Paolo Marengo di Cuneo del 19.12.2006, rep. 15605/1295, registrato in Cuneo il 29.12.2006 al

n. 2441 serie 1 e trascritto in Alba il 03.01.2007 ai numeri 58/49.

La società ZZZZZZ ZZZZZZ ZZZZZZ s.r.l. era proprietaria dei terreni da data anteriore all'atto a rogito Notaio Paola Ferrero del 30.11.1989, rep. 13550/1737, registrato in Alba il 20.12.1989 al n. 1527 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 04.01.1990 ai numeri 59/47, con cui la ZZZZZZ ZZZZZZ ZZZZZZ - ZZZZZZ dei F.lli ZZZZZZ - s.n.c. si trasformò in ZZZZZZ ZZZZZZ ZZZZZZ s.r.l.

Nel periodo ispezionabile telematicamente non sono emersi titoli di provenienza dei predetti terreni in capo alla società ZZZZZZ ZZZZZZ ZZZZZZ - ZZZZZZ dei F.lli ZZZZZZ - s.n.c.

La quota di comproprietà indivisa di 1/2 sui terreni distinti con le particelle n.ri 284, 555, 556 e 348 pervenne alla società in bonis in forza dell'atto a rogito Notaio Paola Ferrero del 22.12.2010 indicato a pag. 181 della perizia in atti, per acquisto da:

VVVVV VVVVVVVV - IMPRESA COSTRUZIONI S.R.L. - SOCIETA'

IN LIQUIDAZIONE (già VVVVV VVVVVVVV - Impresa Costruzioni S.p.A.), con sede in Alba (CN), codice fiscale VVVVVVVVVV

Come indicato nel titolo di provenienza alla fallita, la dante causa era proprietaria dei terreni, nella maggiore consistenza individuata con la particella n. 284 di are 70.60, *"da epoca antecedente all'impianto meccanografico del 13 dicembre 1977"*. Quanto indicato nel suddetto titolo trova riscontro nelle visure catastali storiche, che riconducono la proprietà della particella n. 284 alla società VVVVV VVVVVVVV ad un atto del Notaio Oddero di Alba del 21.02.1977, rep. 50977, registrato in Alba il 09.03.1977 al n. 874, non ispezionabile telematicamente se non attraverso estremi di trascrizione, di cui non si dispone.

Per quanto è possibile desumere dalle visure catastali, la società VVVVV VVVVVVVV aveva acquistato la particella n. 284 sotto la denominazione "Impresa Costruzioni Geom. VVVVV VVVVVVVV dei Fratelli VVVVVV - società in nome collettivo", poi trasformata in "VVVVV VVVVVVVV - Impresa Costruzioni - S.p.A." con atto a rogito Notaio Stefano Corino di Cortemilia del 30.11.1985, rep. 11005, registrato in Alba il 16.12.1985 al n. 3431 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 28.12.1985 ai numeri 6414/5163. Si evidenzia tuttavia che quest'ultima nota per trascrizione, di cui si allega copia, non riporta (per dimenticanza?) l'identificativo catastale Foglio 12, particella n. 284. Vi è tuttavia menzione degli identificativi "numero 245 subalterno 1/2" di are 17.90 e "numero 245 subalterno b" di are 52.70, la cui somma di superfici conduce alla medesima superficie della particella n. 284 (are 70.60).

Non si procede a ricostruzioni storiche sulle restanti entità immobiliari del Lotto 12 (unità collabenti censite al Fg. 12 n. 611 subalterni 2 e 4 e terreni censiti al Fg. 12 n. 152-160-221) in quanto cedute dal Fallimento alla comproprietaria non fallita (cfr. premessa della presente relazione).

- DATI CATASTALI

Di seguito si riportano le informazioni desunte dalle allegate visure catastali storiche:

- il mappale 205 era stato originato da maggiore consistenza di are 25.85 in forza di Frazionamento del 05.02.2003 prot. n. 142380 (n. 504.1/2003); il mappale n. 205 di are 25.85 era derivato da maggiore consistenza di are 31.40 in forza di Tabella di Variazione in atti dal 19.06.1982 (n. 61382); il mappale n. 205 di are 31.40 derivava da impianto

meccanografico del 13.12.1977;

- il mappale 282 era stato originato da maggiore consistenza di are 23.00 in forza del citato Frazionamento prot. n. 142380/03; il mappale n. 282 di are 23.00 era stato originato da maggiore consistenza di ha 1.13.60 in forza della citata Tabella di Variazione in atti dal 19.06.1982; il mappale n. 282 di ha 1.13.60 derivava da impianto meccanografico del 13.12.1977;

- il mappale 553 era stato originato dal n. 282 di are 23.00 in forza del citato Frazionamento prot. n. 142380/03;

- il mappale 554 era stato originato dal n. 205 di are 25.85 in forza del citato Frazionamento prot. n. 142380/03;

- il mappale 284 aveva, all'impianto meccanografico del 13.12.1977, una superficie di are 70.60, poi ridottasi ad are 63.50 a seguito della citata Tabella di Variazione del 19.06.1982; la superficie si ridusse ad are 12.70 con il citato Frazionamento prot. n. 142380/03 per poi modificarsi ad are 39.70 con Variazione d'Ufficio del 05.02.2003 protocollo n. 43816 in dipendenza del "tf [tipo di frazionamento] 504/03";

- il mappale 555 era derivato da maggiore consistenza di are 40.70 in forza della citata Variazione d'Ufficio prot. n. 43816/03; il mappale n. 555 di are 40.70 era derivato dal mappale n. 284 di are 63.50 in forza del citato Frazionamento n. 142380/03;

- il mappale 556 era derivato da minore consistenza di are 10.10 in forza della citata Variazione d'Ufficio prot. n. 43816/03; il mappale n. 556 di are 10.10 era derivato dal mappale n. 284 di are 63.50 in forza del citato Frazionamento n. 142380/03;

- il mappale 348 era derivato dal mappale n. 284 di are 70.60 in forza della citata Tabella di Variazione in atti dal 19.06.1982.

- COERENZE

Si confermano le coerenze riportate a pagina 182 della perizia in atti, con la precisazione che:

- i mappali Fg. 12 n.ri 556, 284 e 555 confinano anche con la particella n. 351 del Foglio 12;
- i mappali Fg. 12 n.ri 554, 205, 282 e 553 confinano anche con la particella n. 556 del Foglio 12.

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Alba in data 18.12.2018 (valido per un anno dalla data del rilascio, a condizione che nel frattempo non siano intervenute modifiche al P.R.G.C. vigente) conferma la destinazione urbanistica dei terreni indicata alle pagine 184 e 185 della perizia.

Relativamente alle indicazioni inerenti le Fasce Fluviali, si riporta l'esatto contenuto del citato C.D.U.:

- *Gli appezzamenti di cui al Fg. 12 partt. n. 205, 282, 284 (in maggior parte), 553 (in maggior parte), 554 (in maggior parte), 555, 556 (in piccola parte) ricadono nella Fascia Fluviale di tipo 'A'.*
- *Gli appezzamenti di cui al Fg. 12 partt. n. 284 (in piccola parte), 554 (in minima parte), 556 (in maggior parte) ricadono nella Fascia Fluviale di tipo 'B'.*
- *Gli appezzamenti di cui al Fg. 12 partt. n. 348, 553 (in minima parte), 554 (in piccola parte), 556 (in parte) ricadono nella Fascia Fluviale di tipo 'C'.*

Si acclude interrogazione urbanistica estratta tramite il servizio GeoPortale GisMaster disponibile sul sito internet del Comune di Alba, in cui sono

indicate le percentuali dei mappali 284, 553, 554 e 556 interessate dalle Fasce Fluviali.

- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A parziale rettifica di quanto indicato a pagina 190 della perizia, a tutto il 16.07.2019 presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba risulta la seguente formalità pregiudizievole:

TRASCRIZIONE N.RI 4763/3649 dell'08.06.2018 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 373 emessa dal Tribunale di Asti il 26.04.2017, a favore della massa dei creditori del Fallimento XXXXXXXX XXXX Impresa di Costruzioni S.p.A., contro S.P.A. IMPRESA COSTRUZIONI XXXXXXXX XXXX, con sede in Alba (CN), codice fiscale XXXXXXXXXXXX.

▣▣▣▣▣▣

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della documentazione acclusa alla perizia predisposta dall'Arch. Guido Fugigliando in data 29 agosto 2016 i seguenti allegati:

- Visura catastale nominativa Ufficio Provinciale di Cuneo.
- Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento al 09.04.2019.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento al 16.07.2019.
- Certificato di destinazione urbanistica Città di Alba.

LOTTO 1 - Alba Regione Forcellini

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.

- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali storiche.
- Ispezioni ipotecarie in capo a danti causa e precedenti proprietari.
- Ispezioni ipotecarie Emmepi.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazioni urbanistiche.
- Copia artt. 43-58-62 N.T.A.

LOTTO 2 - Corneliano d'Alba

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali storiche.

- Ispezioni ipotecarie in capo a danti causa e precedenti proprietari.
- Ispezioni ipotecarie Emmepi.
- Copia atto Notaio Pilepich dell'11.03.2011, rep. 20427/3056.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione P.R.G.C. e stralcio N.T.A.

LOTTO 4 - Castiglione Falletto

- Estratto di mappa catastale.
- Planimetrie catastali.
- Visure storiche N.C.E.U.
- Ispezioni ipotecarie in capo a dante causa e precedente proprietario.

- Ispezioni ipotecarie Emmepi.
- Copia pratiche edilizie.
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Estratto cartografico P.R.G.C.

LOTTO 7 - Alba Condominio Xenia

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.

- Visure catastali storiche.
- Ispezioni ipotecarie in capo alla dante causa.
- Ispezioni ipotecarie in capo a precedente proprietaria.
- Note per trascrizione Convenzioni edilizie.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico P.R.G.C.

- Interrogazione urbanistica.
- Copia art. 36 N.T.A.

LOTTO 8 - Alba Condominio Ethos

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali storiche.

- Ispezioni ipotecarie in capo alla dante causa.
- Ispezioni ipotecarie per immobile.
- Note per trascrizione Convenzioni edilizie (v. Lotto 7).

- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.
- Copia art. 36 N.T.A.

LOTTO 9 - Alba Condominio Residenza Urano

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetria catastale.
- Visura catastale storica.
- Ispezione ipotecaria per immobile.
- Note per trascrizione Convenzioni edilizie (v. Lotto 7).
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.

LOTTO N. 12 - Alba Regione Persi

- Estratto di mappa catastale.
- Visure catastali storiche.
- Ispezioni ipotecarie in capo ai danti causa.
- Nota per trascrizione atto Notaio Corino del 30.11.1985.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.
- Copia art. 58 N.T.A.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣



Tanto il sottoscritto espone a parziale evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 31 luglio 2019

Il Perito

