

Sommario

1) INQUADRAMENTO DELLA VERTENZA	pag.	2
2) OPERAZIONI PERITALI	pag.	3
3) UNITÀ IMMOBILIARI NEL CONDOMINIO GUTTUARI	pag.	4
3.1) UBICAZIONE E DATI CATASTALI	pag.	4
3.2) ELEMENTI DESCRITTIVI E CONFINI	pag.	5
3.2.1) GENERALITÀ	pag.	5
3.2.2) UFFICIO E CANTINA FG. 77 N. 8117 SUB. 28	pag.	6
3.2.3) AUTORIMESSA FG. 77 N. 8117 SUB. 77	pag.	6
3.3) TITOLARITÀ E DIRITTI REALI	pag.	7
3.4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	8
3.5) POSIZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE	pag.	10
3.6) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.	12
4) UNITÀ IMMOBILIARI NEL CONDOMINIO VISCONTEO	pag.	12
4.1) UBICAZIONE E DATI CATASTALI	pag.	12
4.2) ELEMENTI DESCRITTIVI E CONFINI	pag.	13
4.2.1) GENERALITÀ	pag.	13
4.2.2) APPARTAMENTO E CANTINA FG. 51 N. 128 SUB. 2	pag.	14
4.2.3) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 7	pag.	15
4.2.4) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 8	pag.	15
4.2.5) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 9	pag.	15
4.2.6) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 10	pag.	16
4.2.7) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 15	pag.	16
4.2.8) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 17	pag.	16
4.2.9) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 18	pag.	16
4.2.10) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 19	pag.	17
4.3) TITOLARITÀ E DIRITTI REALI	pag.	17
4.4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	18
4.5) POSIZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE	pag.	20
4.6) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.	22
5) STIMA DEI BENI	pag.	22
5.1) CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA	pag.	22
5.2) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE	pag.	23
5.3) VALORE DI STIMA	pag.	23
6) PROGETTO DIVISIONALE	pag.	24
6.1) QUOTE DI SPETTANZA	pag.	24
6.2) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ	pag.	25
6.3) PROGETTO DIVISIONALE	pag.	25
7) CONTRODEDUZIONI DEI LEGALI	pag.	26
8) CONCLUSIONI	pag.	26

Elenco allegati

- 1) UNITÀ IMMOBILIARI COMPRESSE NEL CONDOMINIO GUTTUARI,
VIA BEATO ENRICO COMENTINA NN. 22-28
 - 1.1) ESTRATTI CATASTALI
 - 1.2) ELABORATI GRAFICI
 - 1.2.1) Inquadramento
 - 1.2.2) Estratto di mappa
 - 1.2.3) Planimetria e piante
 - 1.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - 1.4) ESTRATTO DI P.R.G.C.
 - 1.5) COPIA PRATICHE EDILIZIE
 - 1.5.1) PERMESSO N. 620 DEL 26/06/1964
 - 1.5.2) PERMESSO N. 169 DEL 26/02/1965
 - 1.5.3) PERMESSO N. 765 DEL 25/07/1966
 - 1.5.4) PERMESSO DI ABITAZIONE N. 2117 PROT. 1966 N. 97
 - 1.5.5) PERMESSO N. 223 DEL 23/02/1967
 - 1.5.6) PERMESSO DI ABITAZIONE N. 2145 PROT. 1967 N. 22
 - 1.5.7) PERMESSO N. 854 DEL 29/08/1968
 - 1.5.8) LICENZA EDILIZIA N. 4 DEL 09/01/1974
 - 1.5.9) CONCESSIONE EDILIZIA N. 616 DEL 23/12/1977
- 2) UNITÀ IMMOBILIARI COMPRESSE NEL CONDOMINIO VISCONTEO,
VIA CONTE VERDE N. 146 ANGOLO VIA VALENTINA VISCONTI N. 58
 - 2.1) ESTRATTI CATASTALI
 - 2.2) ELABORATI GRAFICI
 - 2.2.1) Inquadramento
 - 2.2.2) Estratto di mappa
 - 2.2.3) Planimetria generale
 - 2.2.4) Piante
 - 2.3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - 2.4) ESTRATTO DI P.R.G.C. E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - 2.5) COPIA PRATICHE EDILIZIE
 - 2.5.1) PERMESSO N. 243 DEL 17/05/1971
 - 2.5.2) PERMESSO N. 825 DEL 13/12/1971
 - 2.5.3) PERMESSO N. 453 DEL 10/07/1973
 - 2.5.4) PERMESSO DI ABITAZIONE N. 2804 PROT. 1974 N. 54
- 3) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO DI ASTI,
SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE
 - 3.1) ELENCHI SINTETICI
 - 3.2) PROVENIENZE
 - 3.3) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

TRIBUNALE DI ASTI
Causa Civile n. 1001/2019
FALLIMENTO N. 29/2018
nonché del socio accomandatario in persona del Curatore
Dott.
rappresentato dall'Avv. MORRA Elena Cecilia
contro

(convenuti contumaci)
contro
(convenuto)
rappresentato dall'Avv. FOGLIATI Paola
contro

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE,
ROERO E DEL CANAVESE SC (convenuta contumace)
contro
in qualità di mandataria della
s.p.a.,
in sostituzione della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI s.p.a.
rappresentato dall'Avv. SERANTONI Roberto

*** * ***

G.I. Dott. Marco BOTTALLO

*** * ***

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geometra GREGORIO Michele, nato a Bra il 15/05/1966, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo il 23/02/1989 al n. 2.033, con studio in Narzole, Via Giolitti n. 4 ed in Alba, Corso Piave n. 4, in data 02/05/2020 riceveva incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Paola AMISANO, poi sostituita dal Dott. Marco BOTTALLO, di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, con invito a prestare il giuramento in forma scritta entro il 16/06/2020, affidandogli il seguente quesito:

"Esaminati gli atti e la documentazione ipo-catastale, compiuto ogni altro opportuno accertamento (presso i pubblici registri immobiliari)/sopraluogo in loco, sentiti gli eventuali CTP, il CTU:

– proceda alla identificazione dell'immobile, indicandone la consistenza, le caratteristiche, i confini e i dati catastali; ne dia adeguata rappresenta-

zione grafica e fotografica;

- **verifichi la titolarità del diritto di proprietà degli immobili, le relative quote, i gravami dedotti;**
- **verifichi la conformità agli strumenti urbanistici, alla normativa edilizia, le risultanze planimetriche e catastali esistenti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, il tutto funzionalmente rispetto all'esperimento delle prossime operazioni di vendita (cd. garanzia della commerciabilità del bene, v. certificato di abitabilità, APE/ACE, regolare accatastamento ecc.);**
- **determini, in ogni caso, l'attuale valore dell'immobile, specificandone i parametri/criteri di stima;**
- **predisponga progetto divisionale previamente specificando se l'immobile sia comodamente divisibile e se eventualmente la divisione comporti spese/oneri, indicando quali; determini eventuali conguagli secondo le rispettive quote di comproprietà;**
- **indichi ogni altro elemento utile".**

Attraverso dichiarazione e giuramento scritto depositato il 15/06/2020 lo scrivente accettava l'incarico, indicando nel contempo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 08/09/2020 presso il proprio studio in Narzole, Via Giolitti n. 4.

Nel corso della successiva udienza del 17/09/2020, l'Ill.mo Sig. Giudice, prendendo atto di quanto depositato dal C.T.U., concedeva termine di giorni 90, a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali, per il deposito della relazione scritta, previo invio ai C.T.P. di una bozza dell'elaborato peritale almeno 20 giorni prima della scadenza. Agli stessi C.T.P. veniva data facoltà di formulare, nei dieci giorni successivi, note ed osservazioni delle quali il C.T.U. dovrà tenere conto nella stesura definitiva della consulenza. L'Ill.mo Sig. Giudice confermava infine l'assenza di nomina di C.T.P.

* * *

1) INQUADRAMENTO DELLA VERTENZA

Costituisce oggetto dell'incarico l'accertamento e la stima, ai fini divisionali, del patrimonio immobiliare in comune proprietà tra i Sigg.ri _____ quale derivante dalla successione della Sig.ra _____

In linea sommaria tale patrimonio è formato da:

- a) n. 1 unità uso ufficio con annessa cantina e n. 1 autorimessa facenti parte del **CONDOMINIO GUTTUARI**, ubicato in **Asti** alla confluenza tra Via Beato Enrico Comentina e Via Guttuari;
- b) n. 1 unità abitativa con annessa cantina e n. 8 autorimesse facenti parte del **CONDOMINIO VISCONTEO**, sito in **Asti** alla confluenza tra Via Conte Verde e

Via Valentina Visconti.

La vertenza trae avvio dalla necessità, da parte della procedura fallimentare attrice, di ottenere la divisione del compendio tra il soggetto fallito, Sig. _____ ed i restanti soci accomandanti non falliti, Sigg.ri _____



* * *

2) OPERAZIONI PERITALI

All'inizio delle operazioni peritali nessuno interveniva in rappresentanza delle parti; stante la mancata nomina dei C.T.P., lo scrivente si disponeva a svolgere in autonomia gli accertamenti richiesti dal mandato.

Analizzata in primo luogo la documentazione in atti, con particolare riguardo a quanto la parte attrice ha prodotto circa l'individuazione della massa attiva oggetto del mandato, svolgeva ricerche presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio Catastale di Asti assumendo i dati aggiornati, nonché presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, allo scopo di integrare gli atti di provenienza e verificare la presenza di ulteriori formalità pregiudizievoli.

Contattava quindi il Sig. _____ comunicando la necessità di accedere alle unità immobiliari, ricevendo disponibilità per il giorno 05/11/2020; allo stesso Sig. richiedeva eventuale documentazione tecnica utile agli accertamenti circa gli atti autorizzativi edilizi.

Il giorno stabilito lo scrivente si recava in Asti, Via Conte Verde n. 146 ove, alla presenza del Sig. _____, accedeva agli immobili ivi ubicati facenti parte del CONDOMINIO VISCONTEO, eseguendo i rilievi metrici e fotografici; sempre accompagnato da Sig. _____ si spostava quindi in Via Beato Enrico Comentina n. 28 presso il CONDOMINIO GUTTUARI, svolgendo i medesimi accertamenti per le unità ivi collocate.

Preso contatto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti, assumeva informazioni circa le modalità per ottenere la documentazione inerente gli aspetti urbanistico-edilizi; a tal fine depositava istanza presso l'Archivio Storico del Comune di Asti in merito alla documentazione antecedente l'anno 1985, nonché ulteriore richiesta documentale per quella successiva al 1985. Attraverso il portale web del Comune, reperiva inoltre in stralcio la normativa urbanistica di zona e le Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore.

In data 10/12/2020 l'Archivio Storico rilasciava copia delle pratiche edilizie antecedenti al 1985, mentre solo il 15/02/2021 veniva prodotta la documentazione inerente il CONDOMINIO VISCONTEO posteriore al 1985. L'ufficio trasmetteva quindi un consistente elenco di pratiche in capo al CONDOMINIO GUTTUARI, chiedendo di precisare quelle effettivamente da rilasciare. Oltre ai provvedimenti successivi al



1985, dei quali veniva richiesta copia, da esso emergevano ulteriori documenti risalenti agli anni '1970, oggetto di una nuova istanza presso l'Archivio Storico da parte del sottoscritto. A tale scopo l'ufficio fissava un appuntamento in sede per il giorno 11/03/2021, fornendo quanto richiesto.

Nel frattempo, il 03/03/2021 lo scrivente riceveva per via telematica le pratiche del CONDOMINIO GUTTUARI posteriori al 1985.

A fronte della necessità di concludere gli accertamenti riguardanti gli aspetti urbanistico-edilizi, il termine per il deposito dell'elaborato peritale veniva prorogato su autorizzazione dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Sulla base della documentazione raccolta, degli accertamenti svolti e delle analisi effettuate, lo scrivente ha quindi redatto la bozza della presente relazione e degli allegati che la corredano, trasmettendola ai Legali delle parti costituite (in assenza di C.T.P.) per consentire la formulazione di eventuali osservazioni nella prevista fase controdeduttiva.

Esaminati gli atti ed i documenti di causa ed eseguite le opportune indagini, il sottoscritto redige quanto segue ad evasione del mandato affidatogli, precisando che non sono state formulate osservazioni in merito alla bozza dell'elaborato peritale da parte dell'Avv. MORRA Elena Cecilia, dell'Avv. FOGLIATI Paola e dell'Avv. SERANTONI Roberto.

Nei paragrafi che seguono, la disamina del patrimonio immobiliare avviene a partire da quanto contenuto negli atti di provenienza, posto a confronto con le risultanze catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Asti, aggiornando la documentazione già versata in atti dalla parte attrice.

Al fine di ottenere un'esposizione più chiara possibile dei dati e delle informazioni raccolte, si ritiene utile procedere alla singola individuazione degli immobili, prendendo in esame dapprima gli elementi catastali e descrittivi, la consistenza, la posizione urbanistico-edilizia, nonché quanto concorre in particolare alla completa identificazione e descrizione degli immobili, con il supporto delle fotografie scattate nel corso del sopralluogo e degli elaborati grafici illustrativi della consistenza.

In conformità al mandato saranno in seguito analizzati nel dettaglio i punti in ordine alla divisibilità, agli aspetti economici, alle quote di spettanza ed al progetto divisionale.

* * *

3) UNITÀ IMMOBILIARI NEL CONDOMINIO GUTTUARI

3.1) UBICAZIONE E DATI CATASTALI

[Punto 1 del mandato]

La proprietà immobiliare ricadente nel CONDOMINIO GUTTUARI è individuata presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Asti, come segue.

Comune di **Asti**, Catasto Fabbricati, sezione urbana AT, **Foglio 77**:

- **n. 8117 sub. 28**, Via Comentina n. 8, piano T, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4°, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale m² 52, rendita € 600,38, costituente l'ufficio con annessa cantina;
- **n. 8117 sub. 77**, Via Comentina n. 22, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5°, consistenza m² 13, superficie catastale totale m² 13, rendita € 73,85, costituente l'autorimessa.

Intestatari delle unità anzidette sono i Sigg.ri:

- proprie-taria per la quota di 2/9;
- pro-prietario per la quota di 2/9;
- proprie-tario per la quota di 2/9;
- proprie-tario per la quota di 3/9.

L'area sulla quale il complesso condominiale sorge è individuata al Catasto Terre

ni al **foglio 77** con la particella **n. 8117**, "ente urbano" di m² 1.970, dovendo tuttavia rilevare come in essa l'impronta planimetrica dello stabile non sia correttamente rappresentata.

* *

3.2) ELEMENTI DESCRITTIVI E CONFINI

[Punto 1 del mandato]

3.2.1) GENERALITÀ

Il CONDOMINIO GUTTUARI si colloca nel concentrico del Comune di Asti, alla confluenza tra Via Guttuari e Via Beato Enrico Comentina *[v. Allegato 1.2.1]*, a breve distanza da Piazza Alfieri. Deriva dalla demolizione, nei primi anni '60 del secolo scorso, di un preesistente edificio, sostituendolo con l'attuale corpo a prevalente destinazione abitativa elevato a sei piani fuori terra oltre porzioni interrato, composto da due maniche disposte in forma di "L" articolate in tre scale. Nella restante zona posteriore del lotto di pertinenza (mapp. 8117) è stata ricavata una serie di autorimesse disimpegnate da rampe e spazi di manovra di utilizzo comune.

Dal punto di vista costruttivo, il complesso è stato ottenuto con sistema tradizionale tipico degli anni '1960-'70 con impiego di struttura portante in cemento armato, orizzontamenti di tipo misto, tamponamenti e tramezzi in laterizio e tetto a due falde. I fronti lungo la viabilità pubblica sono rivestiti in pietra al piano terreno ed in muratura a vista (paramano) per i restanti livelli; la facciata sul cortile è invece semplicemente intonacata *[v. foto nn. 1-2-3-4-17-18]*.

* *

3.2.2) UFFICIO E CANTINA FG. 77 N. 8117 SUB. 28

L'unità si colloca al piano rialzato, nella zona nord-occidentale della manica prospiciente Via Beato Enrico Comentina, dalla quale trae accesso per mezzo del vano scala C, al civico n. 28 *[v. foto nn. 4-5-6]*; è composta da due locali ad uso ufficio *[v. foto nn. 8-9-10-13-14-15]*, un servizio igienico *[v. foto n. 11]* ed un piccolo balcone *[v. foto n. 12-17-18]*. Al momento del sopralluogo il bene è direttamente collegato all'unità adiacente, in capo a terzi, per mezzo di un passaggio ricavato nella muratura divisoria *[v. foto n. 16]* ed è utilizzato unitamente alla stessa. Le finiture, tipiche dell'epoca realizzativa, comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimenti in moquette, serramenti in legno con vetro semplice protetti da avvolgibili; i soffitti sono rivestiti da quadrotti modulari, mentre il portoncino verso la scala è di tipo blindato. La dotazione tecnologica comprende impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento centralizzato, impianto idro-sanitario, impianto citofonico e produzione di acqua calda sanitaria per mezzo di un piccolo boiler elettrico situato nel bagno. All'interno sono presenti arredi per ufficio di proprietà della società fallita.

La cantina a corredo dell'unità è posta al primo piano interrato ed essa non ha potuto essere visionata in quanto il Sig. _____ era sprovvisto delle chiavi; dalla documentazione disponibile risulta consistere in un piccolo locale di forma rettangolare caratterizzato dalla ridotta altezza utile.

Coerenze, da nord in senso orario, per l'ufficio: Via Beato Enrico Comentina, rampa d'accesso condominiale al piano interrato, unità in capo a terzi, cortile e vano scala condominiali.

Dati metrici, superficie lorda

- p. rialzato	locali ufficio	m ²	49,50
	balcone	m ²	3,70
- p. interrato	cantina (sup. presunta)	m ²	2,00

* *

3.2.3) AUTORIMESSA FG. 77 N. 8117 SUB. 77

Autorimessa singola collocata nella manica ad unico livello fuori terra che si sviluppa lungo il confine sud del lotto, in posizione retrostante all'edificio principale *[v. foto nn. 24-25-26]*; consiste di un semplice spazio rettangolare pavimentato in battuto di cemento e dotato di portone basculante in ferro *[v. foto n. 27]*. L'accesso è diretto dal cortile, a sua volta collegato alla viabilità pubblica esterna per mezzo di rampa carraia *[v. foto nn. 1-21-22-23-24-25]*. Il locale, privo di impianti tecnologici, risulta inutilizzata ed in mediocre stato conservativo.

Coerenze, da nord in senso orario: cortile condominiale, autorimessa int. 9, particella di terzi n. 6150, autorimessa int. 11.

Dati metrici, superficie lorda

m² 13,00

* *

3.3) TITOLARITÀ E DIRITTI REALI

[Punto 2 del mandato]

Le unità in esame sono pervenute alle parti convenute contumaci sopra elencate, in forza dei seguenti trasferimenti reperiti dalla parte attrice presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti ed allegati agli atti [v. Allegato 3.2].

- a) Atto di compravendita a rogito del Notaio PINCA Sergio in data 29/09/1965 rep. 3077/935, registrato ad Asti il 18/10/1965 al n. 2923, ivi trascritto il 28/10/1965, Reg. gen. 7299, Reg. part. 5952, con il quale veniva ceduta l'area fabbricabile dai Sigg.ri ai Sigg.ri nonché costituito il CONDOMINIO GUTTUARI. Il ter-reno, libero da edificazioni, risultava individuato sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 77 all. 6, part. n. 752/a di are 10,97. La Sig.ra si impegnava a costruire, divenendone proprietaria, al piano rialzato (1° F.T.) l'alloggio n. 1 scala B e cantina n. 8 scala B, assegnando una quota di 22,65/1000 di proprietà condominiale, nonché l'alloggio n. 1 scala C con cantina n. 7 scala C, assegnando una quota di 13,73/1000 di proprietà condominiale.
- b) Atto di compravendita a rogito del Notaio PINCA Sergio in data 03/09/1971, rep. 40051/3943, trascritto il 23/09/1971 reg. gen. 6630, reg. part. 5412, con il quale i Sigg.ri trasferivano al Sig. la piena proprietà sull'appezzamento con entrostante tettoia in-dividuato al Catasto Terreni foglio 77/6 n. 6409 (ex n. 752/b) e n. 2650, nonché al Catasto Fabbricati al foglio 77/6 n. 2650 subb. 1, 2, 3, 4, 5 e n. 752 subb. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 22, 33, 34, 35, 36, 37.
- c) Atto di vincolo a rogito del Notaio NOVARESE Gian Giacomo in data 02/11/1978 rep. 8499, registrato ad Asti il 06/11/1978 al n. 424, Vol. I, Mod. II, ivi trascritto il 08/11/1978, Reg. gen. 6912, Reg. part. 5682, con il quale il Sig. , proprietario dell'appezzamento distinto al Catasto Terreni al foglio 77 all. A/6, part. nn. 2650 e 6408, vincolava ad area verde parte dei terreni anzidetti al fine di costruire n. 21 box auto.
- d) Atto di compravendita a rogito del Notaio NOVARESE Gian Giacomo in data 27/06/2003 rep. 53944/11460, trascritto ad Asti il 04/07/2003 Reg. gen. 7319, Reg. part. 5088, con il quale il Sig. trasferiva la piena proprietà alla Sig.ra sull'immobile in Asti censito al Catasto Fabbricati al foglio 77 n. 1337 sub. 12.

e) Dichiarazione di successione della Sig.ra _____
e deceduta il _____, denuncia registrata ad Asti il
27/04/2007 al n. 16 vol. 1973, ivi trascritta il 11/08/2007 Reg. gen. 10892,
Reg. part. 6940. L'eredità, costituita dalla piena proprietà sulle unità distinte
al C.F. fg. 77 n. 8117 subb. 28 e 77, oltre altri beni, venne devoluta per legge
in favore del co-niuge, Sig. _____ per la quota di 3/9 e dei figli, Sigg.ri
per la quota di 2/9 ciascuno.

In forza dei trasferimenti anzidetti, l'intestazione catastale riportata al paragrafo
3.1) rappresenta l'effettiva titolarità.

* *

3.4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI **[Punto 2 del mandato]**

Presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti
risultano le seguenti formalità gravanti sulle unità immobiliari in esame.

a) Reg. Gen. 6176, Reg. Part. 752 del 04/08/2014

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 650.000,00 derivante da concessione a ga-
ranzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni, a favore della CASSA DI RI-
SPARMIO DI ASTI s.p.a. con sede in Asti, c.f. 00060550050, contro i Sigg.ri
la quale colpisce la quota di pro-prietà di 2/9 ciascuno in capo ai Sigg.ri
nonché la quota di proprietà di 3/9 in capo al Sig. _____ sui beni in Asti
censiti al Catasto Fabbricati al foglio 77 part. n. 8117 subb. 28 e 77, oltre altri
beni. Risulta debitore non datore di ipoteca la _____ con sede in Asti,
c.f. _____ nonché terzo datore di ipoteca il Sig. _____ nato a
relativamente alla quota di 1/2 su beni in Villafranca d'Asti. Segue anno-tazione
per restrizione dei beni del 09/03/2016 reg. part. 170 relativa ad immo-bili in
Villafranca d'Asti.

b) Reg. Gen. 6177, Reg. Part. 753 del 04/08/2014

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 310.000,00 derivante da concessione a ga-
ranzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni, a favore della CASSA DI RI-
SPARMIO DI ASTI s.p.a. con sede in Asti, c.f. 00060550050, contro i
Sigg.ri
, la quale colpisce la quota di pro-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

prietà di 2/9 ciascuno in capo ai Sigg.ri _____ nonché
la quota di proprietà di 3/9 in capo al Sig. _____ sui beni in Asti censiti al
Catasto Fabbricati al foglio 77 part. n. 8117 subb. 28 e 77, oltre altri beni;
risulta _____ terzo datore di ipoteca _____ il Sig. _____
relativamente alla quota di 1/2 su beni in Villafranca d'Asti. Segue annotazione
per restrizione dei beni del 09/03/2016 reg. part. 171 relativa ad immobili in
Villafranca d'Asti.

c) Reg. Gen. 6514, Reg. Part. 938 del 26/07/2016

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 200.000,00 derivante da decreto ingiuntivo
emesso dal Tribunale di Asti in data 06/07/2016 rep. 1028, a favore della BAN-
CA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SC,
con sede in Alba, c.f. 00236570040, contro i Sigg.ri _____

la quale colpisce la quota di proprietà di 2/9 ciascuno in capo ai Sigg.ri _____
nonché la quota di proprietà di 3/9 in capo al Sig. _____, sui beni in
Asti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 77 part. n. 8117 subb. 28 e 77, oltre
altri beni.

d) Reg. Gen. 9112, Reg. Part. 1340 del 28/10/2016

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 5.130,00 derivante da decreto ingiuntivo
emesso dal Tribunale di Asti in data 13/06/2016 rep. 896, a favore del CONDO-
MINIO GUTTUARI, con sede in Asti, c.f. 80006590055, contro i Sigg.ri _____

la quale colpisce la quota di proprietà di 2/9 ciascuno in capo ai Sigg.ri _____
nonché la quota di proprietà di 3/9 in capo al Sig. _____ sui beni in
Asti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 77 part. n. 8117 subb. 28 e 77.

e) Reg. Gen. 8352, Reg. Part. 6441 del 17/09/2018

Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento in forza di atto giudiziario
emesso dal Tribunale di Asti in data 06/07/2018 rep. 239/2018, a favore della
MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI _____ contro il Sig. _____

la quale colpisce la quota di proprietà di 3/9 sui beni in Asti censiti al Catasto
Fabbricati al foglio 77 part. n. 8117 subb. 28 e 77, oltre altri beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.5) POSIZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

[Punto 3 del mandato]

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Asti colloca il CONDOMINIO GUTTUARI in “aree residenziali consolidate e di consolidamento”, contrassegnate con la sigla “B1.3” e regolate dall’art. 18 delle N.T.A., nonché dalle disposizioni contenute nella corrispondente tabella di zona N. 18.2 [v. Allegato 1.4]. Tali zone sono considerate di basso livello di trasformabilità e prive di ambiti meritevoli da salvaguardare, per le quali si tende a riqualificare le forme e l’aspetto dei fabbricati esistenti. Oltre la residenza, costituente la destinazione principale, sono ammesse attività commerciali per la vendita al dettaglio e all’ingrosso, attività direzionali, produttiva artigianale di servizio, turistica ricettiva, sportiva e per l’impiego del tempo libero.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti comprendono manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento per l’adeguamento funzionale degli edifici, il tutto con mantenimento della destinazione in atto al momento di adozione del Piano, anche se impropria, ampliamenti finalizzati al risparmio energetico, al miglioramento architettonico ed alle condizioni igienico-sanitarie, ristrutturazione integrale, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, completamento, sostituzione e demolizione.

Sulla base delle ricerche svolte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Asti, relative sia all’edificio condominiale, sia nello specifico alle unità in esame, risultano i seguenti atti autorizzativi riprodotti a formare l’Allegato 1.5.

- a) Permesso n. 620 del 26/06/1964, rilasciato al Sig. _____ per la demolizione di stabile in Asti, Via Guttuari angolo Via Comentina [v. Allegato 1.5.1].
- b) Permesso n. 169 del 26/02/1965 rilasciato al Sig. _____ per la costruzione di un fabbricato civile in Asti, Via Guttuari angolo Via Comentina [v. Allegato 1.5.2].
- c) Permesso n. 765 del 25/07/1966 rilasciato al Sig. _____ per conto del CONDOMINIO GUTTUARI, relativamente a variante al progetto per la costruzione del condominio, riguardante la realizzazione di locali di sgombero nel sottotetto in quanto le cantine previste risultarono di numero insufficiente [v. Allegato 1.5.3].
- d) Permesso di abitazione n. 2117 prot. 1966 n. 97 del 07/12/1966, rilasciato al Geom. _____ e relativo a n. 177 vani del condominio “*escluso l’alloggio della scala C al piano rialzato, a sinistra della scala*” (ufficio oggetto di perizia) [v. Allegato 1.5.4].
- e) Permesso n. 223 del 23/02/1967 rilasciato al Geom. _____ relativo a variante del progetto del condominio, avente ad oggetto la distribuzione interna dei locali e la composizione della facciata [v. Allegato 1.5.5].

- f) Permesso di abitazione n. 2145 prot. 1967 n. 22 del 07/04/1967 rilasciato al Geom. _____ e relativo al “*locale al piano rialzato della scala C entrando a sinistra [...], a condizione che sia adibito unicamente ad ufficio e non ad abitazione permanente*” (ufficio oggetto di perizia) [v. Allegato 1.5.6].
- g) Permesso n. 854 del 29/08/1968 rilasciato al Geom. _____ per la realizzazione di autorimessa, consistente nella copertura del cortile al fine di ottenere due ordini sovrapposti di autorimesse [v. Allegato 1.5.7].
- h) Licenza Edilizia n. 4 del 09/01/1974 rilasciata al Sig. _____ per la costruzione di autorimessa interrata e soprastanti tre blocchi di box per autovetture [v. Allegato 1.5.8].
- i) Concessione Edilizia n. 616 del 23/12/1977 rilasciata al Sig. _____ per la costruzione di 21 box per autovetture, a seguito di riesame della variante da parte della Commissione Edilizia [v. Allegato 1.5.9].

Alla luce della documentazione rinvenuta presso gli archivi comunali è possibile osservare, in via preliminare, come il complesso edilizio sia stato costruito a seguito di un regolare iter amministrativo, in dipendenza del quale sono stati rilasciati i provvedimenti anzidetti.

Ponendo a confronto le risultanze progettuali con lo stato di fatto rilevato in loco (limitatamente alle porzioni rappresentate dalle unità in esame), occorre tuttavia dare corso ad alcune precisazioni:

- attraverso un passaggio aperto nella muratura divisoria, l'ufficio è connesso con altro immobile a destinazione abitativa facente capo alla scala B ed estraneo alla presente vertenza; posto che tale passaggio risulta aperto in assenza di titoli abilitativi, esso dovrà essere chiuso, ripristinando la continuità della parete e riportando l'unità alla sua legittima consistenza;
- benché sulla tavola grafica del piano terreno dell'ultima variante riferita al corpo principale (Permesso n. 223 del 23/02/1967) l'unità in questione sia indicata come composta da spazi abitativi, essa è vincolata alla destinazione di ufficio, come espressamente prescritto dal permesso di cui al punto f);
- oltre il già descritto collegamento interno con l'appartamento latitante, la conformazione interna dei locali non corrisponde alla distribuzione sulla pianta di cui all'ultima variante.

Posto che l'immobile è effettivamente adibito ad ufficio e che le variazioni alle tramezzature interne sono sostanzialmente avvenute nel rispetto dell'ingombro dell'unità, non ponendosi in contrasto con le norme di piano né con la destinazione autorizzata, esso potrà giungere a regolarizzazione attraverso una pratica amministrativa in sanatoria che ne rappresenti l'effettivo stato, ferma restando la necessità di eliminare il collegamento con l'abitazione attigua.

A livello catastale l'unità è correttamente censita in categoria A/10 (ufficio), sebbene la planimetria catastale sia da aggiornare, in quanto priva della suddivisione interna tra i due locali e di alcuni pilastri; l'aggiornamento non dovrebbe in ogni caso incidere significativamente su classamento e rendita, stante che la consistenza censuaria di 2,5 vani si pone in linea con la realtà.

Per quanto riguarda l'autorimessa, il suo stato di fatto corrisponde alla conformazione rappresentata sia sulla tavola grafica della Concessione Edilizia n. 616/1977, sia sulla planimetria catastale. In merito all'atto concessorio generale delle autorimesse è tuttavia da segnalare come il numero complessivo delle unità nel cortile risultanti dalla pratica di cui al punto i) non corrisponde a quello effettivamente realizzato sul luogo, pur dovendo essere osservato come le difformità appaiano più che altro da riferire a porzioni dell'intervento diverse da quella in esame, nonché alla dotazione di spazi a verde.

* *

3.6) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA **[Punto 3 del mandato]**

Dalle ricerche effettuate sul portale del Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, è emerso che per l'unità ad uso ufficio non è stato emesso Attestato di Prestazione Energetica. Posto che l'immobile è censito nella categoria A/10, prima della vendita l'attestato dovrà essere redatto da tecnico abilitato.

* * *

4) UNITÀ IMMOBILIARI NEL CONDOMINIO VISCONTEO

4.1) UBICAZIONE E DATI CATASTALI **[Punto 1 del mandato]**

Presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Asti, la proprietà immobiliare facente parte del CONDOMINIO VISCONTEO è censita come segue.

Comune di **Asti**, Catasto Fabbricati, sezione urbana AT, **foglio 51**:

- **n. 128 sub. 2**, Via Conte Verde n. 146, piano 1-S, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2°, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale m² 150, superficie catastale totale escluse aree scoperte m² 144, rendita € 581,01;
- **n. 128 sub. 7**, Via Valentina Visconti n. 58, piano S, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3°, consistenza m² 14, superficie catastale totale m² 16, rendita € 57,84;
- **n. 128 sub. 8**, Via Valentina Visconti n. 58, piano S, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3°, consistenza m² 14, superficie catastale totale m² 15, rendita € 57,84;
- **n. 128 sub. 9**, Via Valentina Visconti n. 58, piano S, zona censuaria 1, catego-

ria C/6, classe 3°, consistenza m² 14, superficie catastale totale m² 15, rendita € 57,84;

- **n. 128 sub. 10**, Via Valentina Visconti n. 58, piano S, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3°, consistenza m² 14, superficie catastale totale m² 15, rendita € 57,84;
- **n. 128 sub. 15**, Via Valentina Visconti n. 58, piano S, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3°, consistenza m² 14, superficie catastale totale m² 16, rendita € 57,84;
- **n. 128 sub. 17**, Via Valentina Visconti n. 58, piano S, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3°, consistenza m² 26, superficie catastale totale m² 27, rendita € 107,42;
- **n. 128 sub. 18**, Via Valentina Visconti n. 58, piano S, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3°, consistenza m² 14, superficie catastale totale m² 16, rendita € 57,84;
- **n. 128 sub. 19**, Via Valentina Visconti n. 58, piano S, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3°, consistenza m² 45, superficie catastale totale m² 48, rendita € 185,92.

Le unità anzidette sono intestate ai Sigg.ri:

- proprie-taria per la quota di 2/18;
- pro-prietario per la quota di 2/18;
- proprie-tario per la quota di 2/18;
- proprie-tario per la quota di 12/18.

Il complesso condominiale insiste sull'area individuata sulla mappa del Catasto

Terreni al **foglio 51** con il **n. 128**, "ente urbano" di m² 2.020.

* *

4.2) ELEMENTI DESCRITTIVI E CONFINI

[Punto 1 del mandato]

4.2.1) GENERALITÀ

Il complesso edilizio denominato CONDOMINIO VISCONTEO insiste in zona residenziale nella parte nord dell'abitato di Asti, in Via Conte Verde angolo Via Valentina Visconti, circa 2 km circa dal centro, lungo la direttrice di C.so Dante Alighieri [v. Allegato 2.2.1]. Si compone di un lotto di terreno a geometria rettangolare al cui interno sorge un edificio condominiale a tipologia isolata (libero sui quattro lati) composto da piano interrato, piano pilotis e da soprastanti tre livelli suddivisi in appartamenti.

L'ingresso pedonale avviene da Via Conte Verde [v. foto nn. 1-12], al civico n. 146 mentre quello carraio si apre su Via Valentina Visconti al n. 58 [v. foto nn. 4-5-7]. L'area scoperta, completamente racchiusa da zoccolo murario e cancellata [v. foto nn. 1-2-3-4-5], è adibita a giardino e verde condominiale [v. Foto nn. 6-7-11-12-13], con porzione a cortile pavimentata con autobloccanti nella zona immediatamente retrostante l'edificio [v. foto nn. 8-9-10]. Il cortile corrisponde al maggior ingombro del piano interrato, quest'ultimo accessibile per mezzo di una rampa che ne aggira l'angolo ovest.

L'edificio è stato realizzato negli anni 1970 previa demolizione di un corpo di fabbrica preesistente, con impiego di struttura portante in cemento armato, orizzontamenti di tipo misto, tamponamenti e tramezzi in laterizio e tetto a padiglione in cemento con manto in tegole. Le facciate sono in mattoni a vista (paramano), mentre gli sporti del tetto e dei balconi sono intonacati e tinteggiati [v. foto nn. 1-8-13-14-15].

* *

4.2.2) APPARTAMENTO E CANTINA FG. 51 N. 128 SUB. 2

Appartamento posto al piano primo, con triplice esposizione sui fronti nord, est e sud [v. foto nn. 1-4-8]; è accessibile dal vano scala condominiale servito da ascensore [v. foto nn. 17-18], con ingresso dal piano pilotis [v. foto nn. 14-15-16].

L'unità, di buona estensione metrica, è composta da ingresso [v. foto nn. 19-20-21], soggiorno [v. foto nn. 21-22-23], disimpegno [v. foto nn. 24-25-26-27], cucina [v. foto n. 28], tre camere [v. foto nn. 30-31-32], due bagni [v. foto nn. 29-33-34] e due balconi [v. foto nn. 35-36-37-38], oltre cantina al piano interrato.

L'appartamento, utilizzato dal Sig. _____ come abitazione principale, si presenta in buono stato conservativo ed è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti in ghisa, impianto idro-sanitario, condizionamento. Le finiture comprendono serramenti in legno con vetri semplici protetti da tapparelle in plastica ed inferriate, pavimenti in quadrotti di legno o monocottura a seconda dei locali, rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, portoncino d'ingresso blindato.

La cantina, raggiungibile attraverso corridoio condominiale collegato al vano scala [v. foto nn. 39-40], presenta pareti e soffitto ad intonaco grezzo, piano calpestabile in battuto di cemento e porta in lamiera [v. foto nn. 41-42-43-44]; un'ulteriore porta la collega direttamente all'autorimessa sub. 17. E' dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne.

Coerenze, da nord in senso orario:

- per l'appartamento: vuoto su cortile condominiale, vuoto su giardino condominiale a due lati, unità immobiliare di terzi, vano scala condominiale;

- per la cantina: autorimessa sub. 17, cantina in proprietà di terzi, disimpegno condominiale, cantina ed autorimessa di terzi.

Dati metrici, superficie lorda:

- p. primo	locali abitativi	m ²	142,40
	balconi	m ²	17,50
- p. interrato	cantina	m ²	14,80

* *

4.2.3) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 7

Autorimessa singola collocata lungo il lato nord della corsia di manovra comune del piano interrato, alla base della rampa che la collega al cortile [v. foto da n. 50 a n. 54]. Presenta piano carrabile in battuto di cemento, pareti e soffitto in parte intonacati (una parete è al grezzo), portone basculante in lamiera e finestra verso la rampa [v. foto nn. 56-57]; è dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne.

Al momento del sopralluogo l'unità si presenta sgombra ed inutilizzata.

Coerenze, da nord in senso orario: terrapieno, autorimessa sub. 8, corsia di manovra e rampa condominiali.

Dati metrici, superficie lorda m² 16,00

* *

4.2.4) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 8

Autorimessa singola collocata immediatamente a lato di quella descritta al punto che precede; non è stato possibile visionarne l'interno in quanto il Sig. era sprovvisto delle chiavi, potendo tuttavia presumere che essa presenti le caratteristiche già analizzate per il sub. 7.

L'unità risulta inutilizzata.

Coerenze, da nord in senso orario: terrapieno, autorimessa sub. 9, corsia di manovra condominiale e autorimessa sub. 7.

Dati metrici, superficie lorda m² 14,00

* *

4.2.5) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 9

Autorimessa singola collocata lungo il lato nord della corsia di manovra comune del piano interrato; non è stato possibile visionarne l'interno in quanto il Sig. era sprovvisto delle chiavi, potendo anche qui presumere che essa presenti le caratteristiche già analizzate per il sub. 7.

L'unità risulta inutilizzata.

Coerenze, da nord in senso orario: terrapieno, autorimessa sub. 10, corsia di manovra condominiale e autorimessa sub. 8.

Dati metrici, superficie lorda m² 14,00

* *

4.2.6) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 10

Autorimessa singola posta immediatamente a lato di quella analizzata al punto che precede. Presenta piano calpestabile in battuto di cemento, pareti e soffitto in parte intonacati, portone d'accesso basculante in lamiera [v. foto nn. 58-59]; è dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne.

Al momento del sopralluogo l'unità si presenta sgombra ed inutilizzata.

Coerenze, da nord in senso orario: terrapieno, autorimessa di terzi, corsia di manovra condominiale e autorimessa sub. 9.

Dati metrici, superficie lorda m² 14,00

* *

4.2.7) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 15

Autorimessa singola posta nell'angolo nord-est del piano interrato, con accesso dalla corsia di manovra condominiale [v. foto da n. 50 a n. 55]; presenta piano calpestabile in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati, portone d'accesso basculante in lamiera [v. foto nn. 60-61]; è dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne. Al momento del sopralluogo, nella parte posteriore dell'unità sono accatastati materiali di vario genere un tempo utilizzati dalla ditta fallita.

Coerenze, da nord in senso orario: terrapieno a due lati, corsia di manovra condominiale e autorimessa in capo a terzi.

Dati metrici, superficie lorda m² 16,00

* *

4.2.8) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 17

Autorimessa singola collocata sul lato sud della corsia di manovra condominiale, dalla quale trae accesso [v. foto da n. 50 a n. 54]. Presenta piano calpestabile in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati, portone d'accesso basculante in lamiera e collegamento con la cantina sub. 2 [v. foto nn. 42-45-46-47-48]; è dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne. L'utilizzo dello spazio interno è penalizzato dalla presenza di un pilastro al suo interno, di fronte al portone.

L'unità, utilizzata dal Sig. è occupata da materiale vario di sua proprietà.

Coerenze, da nord in senso orario: corsia di manovra condominiale, autorimessa sub. 18, cantina in capo a terzi, cantina sub. 2, autorimessa in proprietà di terzi.

Dati metrici, superficie lorda m² 25,00

* *

4.2.9) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 18

Autorimessa singola collocata a fianco di quella analizzata al punto che precede ed avente le medesime finiture [v. foto nn. 62-63]; è dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne. Al momento del sopralluogo, nella parte posteriore

dell'unità sono conservati materiali di vario genere.

Coerenze, da nord in senso orario: corsia di manovra condominiale, corridoio comune, vano ascensore condominiale, cantina in capo a terzi, autorimessa sub. 17.

Dati metrici, superficie lorda

m² 15,00

* *

4.2.10) AUTORIMESSA FG. 51 N. 128 SUB. 19

Autorimessa doppia posta sul lato sud della corsia di manovra condominiale, dalla quale trae accesso; presenta piano calpestabile in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati, portone d'accesso basculante in ferro e collegamento diretto verso il disimpegno comune del piano interrato [v. foto nn. 64-65-66]; è dotata del solo impianto elettrico con canalizzazioni esterne. L'unità viene utilizzata dal Sig. per il ricovero della propria autovettura.

Coerenze, da nord in senso orario: corsia di manovra condominiale, autorimessa di terzi, cantina di terzi, disimpegno e vano scala condominiali.

Dati metrici, superficie lorda

m² 43,00

* *

4.3) TITOLARITÀ E DIRITTI REALI

[Punto 2 del mandato]

Le unità in esame sono pervenute alle parti convenute contumaci, sopra elencate, in forza dei seguenti trasferimenti reperiti dalla parte attrice presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti e versati in atti.

- a) Atto di compravendita a rogito del Notaio PINCA Sergio in data 12/07/1972 rep. 43990/4483, trascritto ad Asti il 25/07/1972, Reg. gen. 5296, Reg. part. 4231, con il quale i Sigg.ri cedevano ai Sigg.ri (per 629/1000), (per 216/1000) e (per 155/1000), l'area con sovrastante fabbricato (poi demolito), individuato sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 51 part. nn. 128, 209 e 129 di complessive are 24,30, posto alla confluenza tra Via Conte Verde e Via Valentina Visconti, nonché al Catasto Fabbricati (prima della demolizione) foglio 51 n. 129.
- b) Atto di cessioni e divisione parziale a rogito del Notaio PINCA Sergio in data 30/07/1973 rep. 49086/5367, trascritto il 04/08/1973 reg. gen. 5986, reg. part. 4985, attraverso il quale:

b.1) i Sigg.ri pro-

per la quota di

prietà di 3/1000 e
sferivano al Sig.

per la quota di proprietà di 6/1000 tra-
il quale accettava complessivamente la
quota di proprietà di 9/1000 sul fabbricato in corso di costruzione realiz-
zato sul terreno al foglio 51 nn. 128, 209 e 129;

b.2) le parti si assegnavano in via esclusiva porzioni immobiliari dell'anzidetto

edificio; ai Sigg.ri trasferivano al
Sig. alloggio al piano secondo, una cantina ed un'autori-messa
al piano seminterrato e la proporzionale quota di 164/1000 sulle parti
comuni, nonché al Sig. alloggio al piano terzo con so-
vrastante porzione di sottotetto, una cantina e un'autorimessa al piano
seminterrato e la proporzionale quota di 210/1000 sulle parti comuni.

A fronte delle anzidette assegnazioni i Sigg.ri rimanevano
comproprietari dei restanti beni facenti parte del CONDO-MINIO VISCONTEO.

- c) Dichiarazione di successione della Sig.ra e deceduta il
denuncia registrata ad Asti il 27/04/2007 al n. 16 vol 1973, ivi trascritta il
11/08/2007 Reg. gen. 10892, Reg. part. 6940. L'eredità, costituita dalla quota di
proprietà di 1/2 sulle unità distinte al C.F. fg. 51 n. 128 subb. 2, 7, 8, 9, 10, 15,
17, 18 e 19, oltre altri beni, venne devoluta per legge in favore del coniuge, Sig.
per la quota di 1/6 e dei fi-gli, Sigg.ri per la quota di 2/18
ciascuno.
- d) Atto per accettazione tacita di eredità a rogito del Notaio BERTONE Stefano in
data 26/03/2012 rep. 131150/16378, trascritto il 05/04/2012 Reg. gen. 2854,
Reg. part. 2165, con il quale i Sigg.ri
accettavano l'eredità morendo dismessa della Sig.ra relativamente
agli immobili in Asti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 51 n. 128 subb. 2, 7,
8, 9, 10, 15, 17, 18, 19.
In forza dei trasferimenti anzidetti, l'intestazione catastale riportata al paragrafo
4.1) rappresenta l'effettiva titolarità.

* *

4.4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI **[Punto 2 del mandato]**

Presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti
risultano le seguenti formalità gravanti sulle unità immobiliari in esame.

a) Reg. Gen. 2855, Reg. Part. 349 del 05/04/2012

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 400.000,00 derivante da concessione a ga-
ranzia di mutuo fondiario della durata di 18 anni, a favore della CASSA DI RI-
SPARMIO DI ASTI s.p.a. con sede in Asti, c.f. 00060550050, contro i
Sigg.ri , la quale colpisce la quota di
pro-prietà di 2/18 ciascuno in capo ai Sigg.ri nonché
la quota di proprietà di 12/18 in capo al Sig.

, sui beni in Asti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 51 part. n. 128 subb. 2, 7, 8, 9, 10, 15, 17, 18 e 19. Risulta debitore non datore di ipoteca la



b) Reg. Gen. 2856, Reg. Part. 350 del 05/04/2012

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 540.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura credito della durata di 1 anno e 7 mesi, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI s.p.a. con sede in Asti, c.f. 00060550050, contro i Sigg. -
ri la quale colpisce la quota di proprietà di 2/18
ciascuno in capo ai Sigg.ri nonché la quota
di proprietà di 12/18 in capo al Sig. sui beni in Asti censiti al
Catasto Fabbricati al foglio 51 part. n. 128 subb. 2, 7, 8, 9, 10, 15, 17, 18 e
19. Risulta debitore non datore di ipoteca la

c) Reg. Gen. 6176, Reg. Part. 752 del 04/08/2014

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 650.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI s.p.a. con sede in Asti, c.f. 00060550050, contro i Sigg.ri
la quale colpisce la quota di proprietà di 2/18 ciascuno in capo ai Sigg.ri
nonché la quota di proprietà di 12/18 in capo al Sig. , sui beni in
Asti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 51 part. n. 128 subb. 2, 7, 8, 9, 10,
15, 17, 18 e 19, oltre altri beni. Risulta debitore non datore di ipoteca la
non-ché terzo datore di ipoteca il Sig. relativamente alla quota di 1/2 su beni in Villafranca d'Asti. Segue annotazione
per restrizione dei beni del 09/03/2016 reg. part. 170 relativa ad immobili in
Villafranca d'Asti.

d) Reg. Gen. 6177, Reg. Part. 753 del 04/08/2014

Iscrizione di ipoteca volontaria di € 310.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni, a favore della CASSA DI RI-



SPARMIO DI ASTI s.p.a. con sede in Asti, c.f. 00060550050, contro i Sigg.ri _____, la quale colpisce la quota di proprietà di 2/18 ciascuno in capo ai Sigg.ri _____, nonché la quota di proprietà di 12/18 in capo al Sig. _____, sui beni in Asti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 51 part. n. 128 subb. 2, 7, 8, 9, 10, 15, 17, 18 e 19, oltre altri beni; risulta terzo datore di ipoteca il Sig. _____ relativamente alla quota di 1/2 su beni in Villafranca d'Asti. Segue anno-tazione per restrizione dei beni del 09/03/2016 reg. part. 171 relativa ad immobili in Villafranca d'Asti.

e) Reg. Gen. 6514, Reg. Part. 938 del 26/07/2016

Iscrizione di ipoteca giudiziale di € 200.000,00 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 06/07/2016 rep. 1028, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SC, con sede in Alba, c.f. 00236570040, contro i Sigg.ri _____, la quale colpisce la quota di proprietà di 2/18 ciascuno in capo ai Sigg.ri _____, nonché la quota di proprietà di 12/18 in capo al Sig. _____, sui beni in Asti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 51 part. n. 128 subb. 2, 7, 8, 9, 10, 15, 17, 18 e 19, oltre altri beni.

f) Reg. Gen. 8352, Reg. Part. 6441 del 17/09/2018

Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Asti in data 06/07/2018 rep. 239/2018, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO _____ contro il Sig. _____ la quale colpisce la quota di proprietà di 9/18 sui beni in Asti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 51 n. 128 subb. 2, 7, 8, 9, 10, 15, 17, 18, 19, oltre altri beni.

* *

4.5) POSIZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

[Punto 3 del mandato]

Il P.R.G.C. vigente nel Comune di Asti colloca il CONDOMINIO VISCONTEO in "aree residenziali consolidate e di consolidamento", contrassegnate con la sigla "B20.1" e

regolate dall'art. 18 delle N.T.A., nonché dalle disposizioni contenute nella corrispondente tabella di zona N. 18.2 [v. Allegato 2.4]. In esse valgono le medesime disposizioni già analizzate al paragrafo 3.5), cui pertanto si rimanda.

Sulla base delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti, relative sia all'edificio condominiale, sia nello specifico alle unità in esame, risultano i seguenti atti autorizzativi riprodotti a formare l'Allegato 2.5.

- a) Permesso n. 243 del 17/05/1971, rilasciato al Sig. _____ in rappresentanza del CONDOMINIO VISCONTEO, per la costruzione di un fabbricato civile in Asti, Via Conte Verde angolo Via V. Visconti [v. Allegato 2.5.1].
- b) Permesso n. 825 del 13/12/1971 rilasciato al Sig. _____ in rappresentanza del CONDOMINIO VISCONTEO, per la demolizione di fabbricato avente condizioni precarie, sovrastante il terreno di proprietà del condominio [v. Allegato 2.5.2].
- c) Permesso n. 453 del 10/07/1973 rilasciato al Sig. _____ per conto del CONDOMINIO VISCONTEO, relativamente a variante al progetto per la costruzione di fabbricato civile, già approvato dalla Commissione Edilizia del 27/04/1971 [v. Allegato 2.5.3].
- d) Permesso di abitazione n. 2804 prot. 1974 n. 54 del 19/12/1974 rilasciato al Geom. _____, relativo a n. 51 vani del condominio, con sottotetto non abitabile [v. Allegato 2.5.4].

Alla luce della documentazione rinvenuta presso gli archivi comunali è possibile osservare, in via preliminare, come il complesso edilizio sia stato costruito a seguito di un regolare iter amministrativo, a seguito del quale sono stati rilasciati i provvedimenti anzidetti.

Ponendo a confronto le risultanze progettuali con lo stato di fatto rilevato in loco (limitatamente alle porzioni rappresentate dalle unità in esame), emerge che:

- le autorimesse poste a nord della corsia di manovra e contrassegnate dai subb. 7-8-9-10, sono rappresentate sulla tavola di progetto come unico ambiente il cui spazio è in realtà tramezzato ottenendo n. 4 box singoli indipendenti;
- lo spazio oggi occupato dalle autorimesse contrassegnate come subb. 17 e 18 veniva indicato da destinarsi a cantine, secondo uno schema planimetrico differente a quello poi in effetti posto in essere;
- la cantina connessa all'appartamento sub. 2, adiacente l'autorimessa sub. 17, presenta un ingombro maggiore rispetto a quanto figura sul progetto autorizzato;
- l'appartamento al piano primo (sub. 2) corrisponde solo in parte al progetto approvato, presentando per la rimanenza difformità nella definizione degli spazi con particolare riguardo alla zona facente capo al disimpegno interno ed al soggiorno; l'ingombro di quest'ultimo è maggiore rispetto a quanto autorizzato, ottenuto

sottraendo parte dello spazio indicato a progetto come destinato all'appartamento latitante.

Occorre tuttavia osservare come le modifiche anzidette appaiano verosimilmente introdotte fin dalla costruzione dello stabile, senza che ad esse sia corrisposto un ulteriore provvedimento di variante. Tale aspetto è confermato dal fatto che l'accatastamento, risalente all'ottobre 1974 e quindi immediatamente successivo ai lavori, è già avvenuto rispecchiando l'impostazione di fatto tuttora in essere. Un appunto riguarda la tramezzatura grezza rinvenuta nelle autorimesse subb. 7-10, la quale indurrebbe a collocare a posteriori la suddivisione del locale previsto come unico dalla pratica edilizia del 1973, senza che ciò modifichi tuttavia la difformità rispetto alla situazione autorizzata né la corrispondenza con l'accatastamento del 1974.

Benché non in contrasto con i dettami di piano, l'allineamento del costruito anche sotto il profilo urbanistico-edilizio dovrà prevedere una pratica in sanatoria che rappresenti correttamente lo stato di fatto, le consistenze e le destinazioni effettive, versando le corrispondenti oblazioni, considerando giocoforza il condominio nel suo complesso per la verifica del numero delle unità abitative, delle cantine e delle autorimesse che lo compongono.

A livello catastale sarà necessario aggiornare le planimetrie dell'autorimessa sub. 17 e della cantina pertinente l'abitazione sub. 2, leggermente variate nella divisione reciproca; sulla planimetria catastale dell'appartamento non figurano inoltre i due setti murari che definiscono lo spazio di ingresso.

* *

4.6) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

[Punto 3 del mandato]

Dalle ricerche effettuate sul portale del Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte, è emerso che l'unità abitativa non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica. Posto che l'immobile è censito nella categoria A/2, prima della vendita l'attestato dovrà essere redatto da tecnico abilitato.

* * *

5) STIMA DEI BENI

[Punto 4 del mandato]

5.1) CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA

Ai fini estimativi, il prezzo adottato terrà conto in particolare:

- della collocazione degli stabili rispetto al tessuto urbano di Asti, in posizione centrale e comodo ai servizi primari il CONDOMINIO GUTTUARI, in zona semi-periferica residenziale più tranquilla il CONDOMINIO VISCONTEO;
- del particolare momento storico e dell'andamento attuale del mercato immobiliare sia in generale, sia nelle zone interessate;

- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative a estensione, conformazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso, manutenzione, ecc.;
- delle condizioni di utilizzo ed occupazione più sopra illustrate per ciascuna unità immobiliare; posto che non risulta in essere alcun contratto locativo stipulato con soggetti terzi e che i beni sono risultati in uso diretto a soggetti falliti (la società od il socio accomandatario Sig. _____ oltre a beni di fatto risultati inutilizzati, ai fini della presente la massa viene considerata libera;
- della necessità di realizzare, per l'unità ufficio nel CONDOMINIO GUTTUARI, opere murarie per rimuovere il collegamento con la latistante unità di terzi;
- della buona estensione dell'unità abitativa nel CONDOMINIO VISCONTEO, corredata da tre camere, tale da consentire l'utilizzo da parte di nuclei famigliari anche numerosi, nonché della completa dotazione di spazi accessori;
- della necessità di regolarizzare gli immobili a livello urbanistico-edilizio e catastale, come analizzato nel dettaglio nei corrispondenti paragrafi, con i relativi costi per oneri di sanatoria e prestazioni professionali.

* *

5.2) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore viene stabilito considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo sintetico-comparativo, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando lo stato di fatto e le considerazioni espresse ai paragrafi precedenti.

La stima delle unità avviene sulla base della superficie in metri quadrati delle porzioni che le compongono, alle quali si attribuiscono parametri unitari che tengono conto delle caratteristiche realizzative e di conservazione.

Pur basando la valutazione sui dati metrici, questi sono da intendere come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi la stima come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova.

* *

5.3) VALORE DI STIMA

Dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi, rilievi ed assunti gli opportuni dati, si sono potuti elaborare i seguenti valori.

a) Unità facenti parte del CONDOMINIO GUTTUARI:

- ufficio al p. rialzato + cantina al p. interrato, fg. 77 n. 8117 sub. 28:
locali + 1/4 balcone e cantina
 $m^2 \ 51,00 \times 1.500,00 \text{ €/m}^2 =$ € 76.500,00
- autorimessa al piano terreno, fg. 77 n. 8117 sub. 77:

m² 13,00, a corpo = € 15.000,00

Valore totale delle unità nel CONDOMINIO GUTTUARI € 91.500,00
(dicansi euro novantunomilacinquecento/00)

* *

b) Unità facenti parte del CONDOMINIO VISCONTEO:

- unità abitativa al p. primo + cantina al p. interrato, fg. 51 n. 128 sub. 2:
locali + 1/4 balconi e cantina
m² 150,00 x 1.400,00 €/m² = € 210.000,00
- autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 7:
m² 15,00 x 800,00 €/m² = € 12.000,00
- autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 8:
m² 14,00 x 800,00 €/m² = € 11.200,00, arrotondato in € 11.000,00
- autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 9:
m² 14,00 x 800,00 €/m² = € 11.200,00, arrotondato in € 11.000,00
- autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 10:
m² 14,00 x 800,00 €/m² = € 11.200,00, arrotondato in € 11.000,00
- autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 15:
m² 16,00 x 800,00 €/m² = € 12.800,00, arrotondato in € 13.000,00
- autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 17:
m² 25,00 x 600,00 €/m² = € 15.000,00
- autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 18:
m² 15,00 x 750,00 €/m² = € 11.250,00, arrotondato in € 11.000,00
- autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 19:
m² 43,00 x 700,00 €/m² = € 30.100,00 arrotondabile in € 30.000,00

Valore delle unità collocate nel CONDOMINIO VISCONTEO € 324.000,00
(dicansi euro trecentoventiquattromila/00)

VALORE TOTALE DELLE UNITÀ IN DIVISIONE € 415.500,00
(dicansi euro quattrocentoquindicimilacinquecento/00)

* * *

6) PROGETTO DIVISIONALE

6.1) QUOTE DI SPETTANZA

Determinato, sulla scorta dei conteggi di cui al precedente paragrafo 5), l'ammontare complessivo del patrimonio, occorre stabilire la competenza di ciascun condividente, secondo lo schema che segue, dedotto in base all'accertamento di titolarità di cui ai paragrafi 3.2) e 4.2):

a) al Sig. spettano:

- a.1) quota di proprietà di 3/9 (=1/3) sulle unità facenti parte del
CONDOMINIO
GUTTUARI, corrispondente a

$€ 91.500,00 \times 3/9 =$ € 30.500,00
 a.2) quota di 12/18 (=2/3) sulle unità facenti parte del CONDOMINIO VISCONTEO, corrispondente a
 $€ 324.000,00 \times 12/18 =$ € 216.000,00
 totale quota in capo al Sig. **€ 246.500,00**

b) ai Sigg.ri spettano complessivamente:
 b.1) la quota di 6/9 sulle unità facenti parte del CONDOMINIO GUTTUARI, corrispondente a
 $€ 91.500,00 \times 6/9 =$ € 61.000,00
 b.2) la quota di 6/18 sulle unità facenti parte del CONDOMINIO VISCONTEO, corrispondente a
 $€ 324.000,00 \times 6/18 =$ € 108.000,00
 totale quota in capo ai Sigg.ri **€ 169.000,00** e così per
 l'intero di **€ 415.500,00**

* *

6.2) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ

Tenuto conto che il patrimonio è composto da più unità immobiliari e che ai fini della controversia, volta all'assegnazione della quota di competenza del Sig. nell'ambito della procedura fallimentare attrice, con necessità di ottenere due soli lotti, il compendio deve ritenersi comodamente divisibile.

* *

6.3) PROGETTO DIVISIONALE

Sulla base delle valutazioni e delle considerazioni sopra espresse, può essere formulato il seguente progetto divisionale.

Lotto 1, da assegnare al Sig. per l'intera proprietà, comprendente

le seguenti unità facenti parte del CONDOMINIO VISCONTEO:

- unità abitativa al p. primo + cantina al p. interrato,
fg. 51 n. 128 sub. 2 € 210.000,00
 - autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 10: € 11.000,00
 - autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 17: € 15.000,00
 - autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 18: € 11.000,00
- per il complessivo valore di **€ 247.000,00**
 a fronte di una quota di spettanza di € 246.500,00
 con un conguaglio a dare di **€ 500,00**

Lotto 2, da assegnare complessivamente ed indivisamente tra loro ai Sigg.ri

, comprendente le seguenti unità:

a) nel CONDOMINIO GUTTUARI

- ufficio al p. rialzato + cantina al p. interrato

fg. 77 n. 8117 sub. 28:	€ 76.500,00
• autorimessa al piano terreno, fg. 77 n. 8117 sub. 77:	€ 15.000,00
b) nel CONDOMINIO VISCONTEO	
• autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 7:	€ 12.000,00
• autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 8:	€ 11.000,00
• autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 9:	€ 11.000,00
• autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 15:	€ 13.000,00
• autorimessa al piano interrato, fg. 51 n. 128 sub. 19:	€ 30.000,00
per il complessivo valore di	€ 168.500,00
a fronte di una quota di spettanza di	€ 169.000,00
con un conguaglio <u>ad avere</u> di	€ 500,00

* * *

7) CONTRODEDUZIONI DEI LEGALI

Come già accennato al paragrafo 2), non sono pervenute osservazioni dai Legali, ai quali la presente è stata inviata in bozza.

* * *

8) CONCLUSIONI

In ordine al mandato peritale assegnatogli, il C.T.U., sulla base degli accertamenti svolti, nonché sulle considerazioni sopra riportate è in grado di trarre le seguenti conclusioni.

- a) Il compendio oggetto dell'incarico ai fini divisionali insiste per intero nel concentrico del Comune di Asti e comprende:
 - un ufficio con cantina pertinenziale ed un'autorimessa facenti parte del CONDOMINIO GUTTUARI, in Via Beato Enrico Comentina nn. 22-28, angolo Via Guttuari;
 - un appartamento con cantina pertinenziale e n. 8 autorimesse facenti parte del CONDOMINIO VISCONTEO, in Via Conte Verde n. 146, angolo Via Valenti-na Visconti n. 58.
- b) Nel corso delle operazioni peritali ha preso in esame le porzioni immobiliari oggetto di controversia, analizzandone la conformazione e le caratteristiche, redigendo rilievi metrici, rilievi fotografici, visure e ricerche documentali nonché gli schemi grafici che corredano la presente a supporto del testo.
- c) In osservanza alle disposizioni del mandato ed a seguito dell'attività di accertamento svolta, per i rispettivi gruppi di immobili sono stati presi in esame:
 - i dati catastali dei singoli beni e la relativa intestazione [v. paragrafo 3.1 e 4.1], attraverso il reperimento delle visure aggiornate;
 - la ricostruzione dell'esatta titolarità, attraverso l'analisi dei passaggi reperiti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti [v. paragrafo 3.3 e 4.3];

- le caratteristiche di dettaglio degli immobili, indicando ubicazione, caratteristiche realizzative, stato di fatto e coerenze [v. paragrafo 3.2 e 4.2], sulla base dei rilievi in loco e delle informazioni reperite;
 - la posizione urbanistica e la regolarità edilizia, previo contatto con il Comune di Asti, colloqui con il personale preposto e ricerche d'archivio attraverso le quali è stata reperita copia degli atti autorizzativi e della normativa urbanistica vigente [v. paragrafi 3.5 e 4.5]
 - la rispondenza delle planimetrie catastali e della mappa;
 - le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni, aggiornando le ricerche compiute dalla parte attrice presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti [v. paragrafi 3.4 e 4.4].
 - lo stato occupazionale delle varie unità immobiliari;
 - l'assenza di Attestati di Prestazione Energetica, a seguito di ricerca sul Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE) della Regione Piemonte.
- d) I conteggi per la stima all'attualità del patrimonio immobiliare, svolti sulla base delle considerazioni espresse al paragrafo 5), hanno condotto ad una valutazione di € 415.500,00, di cui € 91.500,00 relativamente ai beni facenti parte del CONDOMINIO GUTTUARI e € 324.000,00 relativamente ai beni facenti parte del CONDOMINIO VISCONTEO.
- e) Sulla base dell'analisi della titolarità svolta ai corrispondenti paragrafi sono state determinate le quote di spettanza dei condividenti, le quali corrispondono:
- per il Sig. _____ in qualità di soggetto fallito, a 3/9 (=1/3) sulle unità ricadenti nel CONDOMINIO GUTTUARI ed a 12/18 (=2/3) sulle unità ricadenti nel CONDOMINIO VISCONTEO, per il complessivo ammontare in termini di valore di € 246.500,00;
 - per i Sigg.ri _____ complessivamente, a 6/9 (=2/3) sulle unità ricadenti nel CONDOMINIO GUTTUARI ed a 6/18 (=1/3) sulle unità ricadenti nel CONDOMINIO VISCONTEO, per il complessivo ammontare in termini di valore di € 169.000,00.
- f) Per la frammentazione in unità distinte e per la necessità, ai fini della controversia, di ottenere due soli lotti, il patrimonio è da ritenersi comodamente divisibile.
- g) E' stato quindi formulato il piano di divisione nei termini che seguono:
- **Lotto 1**, da assegnare al Sig. _____ per l'intera proprietà, comprendente l'unità abitativa (Fg. 51 n. 128 sub. 2) e n. 3 autorimesse (Fg. 51 n. 128 subb. 10-17-18) nel CONDOMINIO VISCONTEO, totalizzando un valore di € 247.000,00 a fronte di una quota di spettanza di € 246.500,00, con un conguaglio a dare di € 500,00;

- **Lotto 2**, da assegnare complessivamente ed indivisamente tra loro ai Sigg.ri comprendente le unità nel CONDOMINIO GUTTUARI (ufficio Fg. 77 n. 8177 sub. 28, autorimessa Fg. 77 n. 8177 sub. 77) e le restanti n. 5 autorimesse (Fg. 51 n. 128 subb. 7-8-9-15-19) nel CONDOMINIO VISCONTEO, totalizzando un valore di € 168.500,00 a fronte di una quota di spettanza di € 169.000,00, con un conguaglio ad avere di € 500,00;

il tutto secondo il dettaglio esposto al paragrafo 6.3).

** * **

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente tramite il Processo Civile Telematico, il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice per ogni chiarimento che Egli riterrà utile richiederli.

Narzole lì, 30/06/2021.

Il C.T.U.

Geom. GREGORIO Michele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ASTI

Causa Civile n. 1001/2019

FALLIMENTO n. 29/2018

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

CONDOMINIO GUTTUARI

contro

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA,
LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE SC**

contro

**POP NPLs 2019 s.r.l., in qualità di mandataria della
PRELIOS CREDIT SOLUTION s.p.a., in sostituzione
della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI s.p.a.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.

Geom. GREGORIO Michele

12068 – Narzole (CN) – Via Giolitti n. 4 – Tel. e fax 0173/776367
12051 – Alba (CN) – C.so Piave n. 4 – Tel. 0173/363510 fax. 0173/590793
e-mail: segreteria@gregorioesarotto.net

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it