

ALLEGATO N. 11
PERIZIA SENZA DATI SENSIBILI

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI
SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO N.73/2016

XXXXX S.R.L.

Con sede in XXXXX

Giudice Delegato:

Dott. Marco BOTTALLO

Curatore Fallimentare:

Avv. Silvano STROPPIANA

Con Studio in Alba

Perito Estimatore:

Geom. Luciano BOSCA

Con Studio in Alba

PERIZIA DI STIMA

BENI IMMOBILI CADUTI NEL FALLIMENTO

LOTTO 1: UFFICIO in Asti Corso Torino n. 2

LOTTO 2: GARAGE in Asti V.Porta Romana 39

ALBA, lì 14/07/2022



Il Perito Estimatore
(Geom. Luciano BOSCA)

Luciano Bosca

A)- PREMESSE

Lo scrivente **BOSCA Geom. Luciano**, Geometra Libero Professionista con Studio in Alba C.so Piave 4, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n.2010 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di ASTI, a seguito del Fallimento della ditta **XXXXXX**, come da SENTENZA di Fallimento n.73/2016 emessa in data 22/12/2016, veniva nominato dal Curatore Fallimentare Avv. Silvano STROPPIANA con studio in Alba Via Paolo Cerrato n.1, quale **Perito Estimatore dei Beni Immobili** di proprietà della società fallita, come da relativa autorizzazione del Giudice Delegato del **01/07/2020**, con l'incarico di provvedere alla redazione di una idonea **Perizia di Stima** occorrente per la vendita all'asta dei citati immobili, completa di tutti i dati occorrenti.-

TUTTO CIO' PREMESSO

Lo scrivente, acquisita la documentazione dal Curatore in data **18/02/2021**, dopo un'attenta disamina degli stessi, effettuava tutta una serie di accertamenti preliminari elencati qui di seguito:

- Approfonditi e dettagliati accertamenti Ipo-Catastali in via telematica presso il Catasto e la Conservatoria di Asti, competenti per territorio in relazione agli immobili caduti nel Fallimento di che trattasi, a febbraio 2021, identificando esattamente gli immobili di proprietà della ditta fallita, la loro provenienza ventennale, la eventuale presenza di Ipotecche, di trascrizioni pregiudizievoli, di vincoli urbanistici, di dati relativi a pratiche edilizie inerenti sia i due fabbricati condominiali di cui fanno parte gli immobili da periziare che gli immobili stessi, anche ai fini della successiva ricerca delle pratiche edilizie in comune, ecc..., acquisendo le visure catastali storiche, le mappe catastali, le planimetrie catastali degli immobili e quant'altro occorrente e pertinente al caso in esame;
- Accertamenti telematici sul portale SUE (Sportello Unico Edilizia) di Asti per ricerca pratiche edilizie con Richiesta di Accesso agli Atti inviata telematicamente in data 17/03/2021;
- Ricevuta la convocazione dell'Ufficio Tecnico di Asti a seguito delle ricerche effettuate da quest'ultimo, dopo circa quattro mesi dalla richiesta iniziale, seguiva un accesso all'Ufficio Tecnico in data **22/07/2021** con visione delle pratiche reperite e copie di parte della documentazione ivi contenuta, il tutto al fine di accertare la regolarità urbanistica degli immobili, oltre che per accertare i possibili interventi edilizi realizzabili (ristrutturazioni, ampliamenti, ecc...) previsti dal vigente P.R.G.C., le possibilità di sanatoria di eventuali abusi edilizi, la presenza di eventuali vincoli urbanistici, dei Certificati di Agibilità, ecc.... ;

- Conseguenti e successivi contatti con l'Archivio Storico di Asti ed accesso presso l'ufficio in data 03/08/2021, per visione dell'unica partica edilizia reperita e copie della documentazione ivi contenuta (Autorimessa di Via Porta Romana 39);

- Primo sopralluogo sulle due località in ASTI C.so Torino 2 (uffici) e Via Porta Romana 39 (autorimessa) in data **27/08/2021** insieme al Curatore Fallimentare ed al Sig. XXXXX legale rappresentante della Società Fallita, per una prima ricognizione generale dei luoghi, con rilievi e fotografie del caso, oltre che per reperimento in loco di informazioni sugli immobili, il nominativo degli Amministratori Condominiali, verifica degli accessi, dei confinanti, dello stato di occupazione degli immobili, ecc... ;

- Seguiva un secondo sopralluogo presso gli Uffici di C.so Torino 2, in data **06/12/2021**, per integrazione delle misurazioni, fotografie e verifiche del caso, alla presenza anche del Curatore Fallimentare, del Sig. XXXXX Leg. Rappr. Società Fallita nonché del Sig. XXXXX per la proprietà confinante Sig.ra XXXXX, ai fini determinazione esatto confine tra le due porzioni dei terrazzi coperti adiacenti tra di loro.-

In questa occasione veniva verificato un errato posizionamento, a danno del fallimento, della paratia metallica a separazione tra le due porzioni del terrazzo coperto, collocata in opera dalla proprietà confinante (Sig.ra XXXXX) in modo approssimativo, per cui veniva tracciata in loco dallo scrivente in via bonaria e con il benessere del Sig. XXXX, l'esatta posizione su base della vigente planimetria catastale degli Uffici predisposta da un professionista di Asti in data 18/11/2010 per Diversa Distribuzione degli Spazi Interni ai fini della successiva vendita alla XXXXXX da parte del Sig. XXXXXXXXX avvenuta con atto a rogito Not. Goffredi FERRARI di Asti del 05/04/2011 Repert.868;

- In data **19/01/2022** effettuato un accesso presso l'Ufficio della Conservatoria Immobiliare di Asti, per verifiche relative al Regolamento del "Condominio La Residenza" del 1970;

- Seguiva un terzo sopralluogo presso gli Uffici di C.so Torino 2, in data **02/02/2022**, per integrazione delle misurazioni ed ispezione del vano abusivo esterno sul terrazzo coperto che prima non era stato possibile visionare causa mancanza delle chiavi della portina metallica esterna; in questa occasione lo scrivente verificava il non ancora avvenuto spostamento definitivo della paratia metallica sul confine nord;

- In data **16/03/2022** il sottoscritto accompagnava in loco il Geom. XXXXX con studio in XXXXX, suo tecnico di fiducia ed esperto termotecnico, per gli accertamenti relativi alla necessaria predisposizione dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) che veniva successivamente consegnato allo scrivente in data **28/03/2022**; anche in occasione del citato sopralluogo lo scrivente verificava il non ancora avvenuto spostamento definitivo della paratia metallica sul confine nord;

- In ultimo, dopo svariati contatti telefonici con il Sig. XXXXXXX, ottenuta la conferma dell'avvenuto posizionamento definitivo delle citate paratie metalliche, imbullonate al pavimento e saldate alla ringhiera esistente a valle, lo scrivente si recava in loco il giorno **21/06/2022** per integrazione delle misurazioni e delle fotografie dello stato dei luoghi riguardo al terrazzo coperto, con successivo aggiornamento dei disegni e della documentazione fotografica.-

Dopo gli accertamenti di cui sopra il Perito Estimatore, eseguiti i disegni e la documentazione fotografica, svolti i calcoli a tavolino, esperite le idonee ed opportune indagini di mercato nelle zone interessate e fatte le debite considerazioni, si pregia ora esporre quanto segue .-

LOTTO 1: **UFFICIO IN ASTI C.SO TORINO N.2**

1.1)- DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Gli immobili caduti nel Fallimento ed oggetto della presente Perizia, **Lotto 1**, sono costituiti da un ampio **UFFICIO** composto da due locali, ripostiglio, servizi igienici, terrazzo coperto e balcone sul retro, sito al 1° piano (2° fuori terra) di un vecchio edificio denominato Condominio "LIBERO", ubicato nella città di ASTI in Corso Torino n.2/angolo Piazza Porta Torino, zona semicentrale nelle vicinanze della Cattedrale distante circa mt.1.100 in linea d'aria ed in direzione Ovest dalla centralissima Piazza Alfieri, ad un'altitudine sul livello del mare di circa mt. 120.-

L'edificio condominiale di cui fa parte l'UFFICIO in esame, di vecchia costruzione risalente alla metà dell'ottocento, quindi successivamente ampliato nella parte retrostante ad Ovest e ristrutturato, attualmente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, ha forma irregolare assimilabile ad un trapezio rettangolo anche se con un risegamento nell'angolo Sud, e si compone di una manica principale frontistante la Piazza Porta Torino di cui fa parte l'Ufficio in esame, con la porzione Nord comprendente l'Ufficio elevata su due piani fuori terra e con la porzione a sud a tre piani solo nella parte retrostante ad Ovest, oltre ad un piano seminterrato con accesso dal cortile interno ad Ovest sul quale (cortile) non ha però diritto l'unità immobiliare oggetto di perizia, di una porzione a Sud-Ovest di forma pressochè quadrata ad un solo piano fuori terra oltre ad una porzione mansardata di ridotta altezza e di una piccola appendice a Nord-Ovest ad un solo piano f.t. adibita a magazzini.-

L'edificio condominiale è ubicato in una zona di forte passaggio abbastanza centrale della città, piuttosto movimentata e con buon afflusso e circolazione di persone,

commercialmente viva, mentre il fronte principale dell'ufficio ad Est si affaccia interamente sulla Piazza Porta Torino, anche se l'accesso avviene dal civico n.39 di C.so Torino tramite un vano scala comune solamente con altro ufficio adiacente sempre al solo primo piano, scala ampia e luminosa, a forma pentagonale, con scalini in marmo e pianerottoli in Klinker colore grigio scuro, mentre il portoncino di ingresso è in alluminio anodizzato colore oro.-

L'Ufficio presenta struttura portante con muri perimetrali ed interni in mattoni pieni come per tutta la costruzione condominiale, solai in struttura mista di C.A. e laterizi, tetto in tegole laterizie piane colore rosso su orditura in legno, con porzione a copertura del terrazzo in belle travi di legno 4 fili a vista sulla quale insiste in parte un impianto fotovoltaico di terzi confinanti, intonaco interno civile liscio, tinteggiatura bicolore grigio chiaro e grigio scuro con disegni di cornici nei soffitti, pavimenti in grosse piastrelle di monocottura colore beige disposte diagonalmente per tutti i locali eccetto che per la zona servizi igienici, serramenti in alluminio anodizzato colore Oro e vetrocamere, avvolgibili in plastica eccetto per le porte che si affacciano sul terrazzo coperto e sul balcone retro che ne sono prive, porte interne in legno a pannello pieno, portoncino blindato di ingresso dal vano scala, due bagni adiacenti tra di loro e dotati l'uno di doccia, lavabo, water e bidet e l'altro al momento privo di sanitari ed utilizzato come semplice archivio, con pavimenti in ceramica cm.20x20 e pareti rivestite a mezza altezza con piastrelle cm.10x10 colore azzurrino, impianto elettrico sottotraccia, idro-sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posizionata all'esterno sul terrazzo coperto e radiatori tradizionali in ghisa, balcone retro con semplice pavimento in cemento liscio e ringhiera di protezione in ferro, terrazzo coperto con tetto in legno a vista perlinato e pavimento galleggiante in piastrelle colore grigio, paratia di divisione con la porzione di terrazzo coperto adiacente di terzi confinanti posta in opera da questi ultimi, in lamiera a fasce orizzontali colore canne di fucile dell'altezza di cm. 205 circa, citofono.-

Nella parte retrostante dell'Ufficio, ad Ovest e sul terrazzo coperto, vi è un ripostiglio abusivo con pareti sottili in cartongesso ma privo di solaio di copertura, per cui se non fosse per il tetto di copertura del terrazzo, più alto, si potrebbe dire che si tratti di un locale a cielo aperto; il ripostiglio, dotato di porta di accesso in alluminio dal terrazzo, è abusivo dal punto di vista edilizio-urbanistico, neppure accatastato e non risulta sanabile poiché posto a distanza minima dal confine con l'adiacente porzione di terrazzo coperto di terzi, inferiore alle distanze legali, per cui non viene valutato nella presente perizia e dovrà essere demolito a cure e spese dell'acquirente all'asta pubblica.-

Su una modesta porzione del tetto a copertura del terrazzo retro ufficio, insistono alcuni pannelli fotovoltaici che fanno parte dell'impianto costruito dalla ditta XXXXXXX nel 2011 e quindi di sua proprietà, poi ceduto nel 2018 alla Sig.ra XXXXXX proprietaria dell'ufficio adiacente con relativo terrazzo coperto, ed il tutto dovrà continuare ad essere mantenuto in atto come si presenta attualmente.-

1.2)- DATI CATASTALI :

L'edificio condominiale di cui fa parte l'Ufficio del **Lotto 1**, insiste su area distinta in mappa al catasto terreni al Fg.53 Partic.95 Ente Urbano di mq. 1.390, mentre l'unità immobiliare in esame risulta attualmente così censita all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Asti :

Catasto FABBRICATI :

- Comune di **ASTI**, ditta **XXXXX** con sede in XXXXXX, cf. XXXXX, proprietà per 1/1: Sez.Urbana **AT**, Fg.**53** Partic.**95** sub.**4**, Zona Censuaria 1, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 5 vani, superf.catastale 95 m², Rendita € 865,07 Corso Torino n.2, Piano 1.-

Detto subalterno ha diritto al Bene Comune Non Censibile (BCNC) sub.**26** (vano scala interno ai piani T-1), quest'ultimo comune anche all'unico altro Ufficio sub.28 di terzi confinanti e non oggetto di perizia che fa parte dell'edificio condominiale.-

(Vedere All.2 presente perizia)

1.3)- ACCERTAMENTO REGOLARE CENSIMENTO DELLA PROPRIETA' E ALTRI DIRITTI REALI:

Come risulta dettagliatamente nel precedente capitolo "1.2", dove è riportata l'esatta attuale posizione catastale degli immobili in esame, **Lotto 1**, nel tempo l'unità immobiliare è stata così denunciata al Catasto Fabbricati (ex N.C.E.U.):

- Antecedentemente il 30/06/1987, data dell'impianto meccanografico del catasto fabbricati, gli immobili erano censiti come Fg.53 partic.95 sub.4 Categoria A/2 (alloggio signorile) di classe 2 e vani 4;
- Con successiva Variazione del 04/07/1991 n.475.1/1991, detto alloggio è stato ampliato (la consistenza è aumentata a 5 vani) e variato nella destinazione d'uso da Alloggio (A/2) ad **Uffici** (A/10);
- Successivamente è stato interessato da una variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992 con attribuzione della rendita catastale di £ 1.675.000 ovvero di € 865,07;
- Ancora in seguito gli immobili sono stati interessati da una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in data 18/11/2010 prot. n. AT0166295, mantenendo la stessa categoria, classe, consistenza e rendita catastale;
- Ancora gli Uffici sono stati interessati da una variazione nel classamento del 18/11/2011 prot. AT0201089 mantenendo però sempre intatte categoria, classe, consistenza e rendita catastale;
- In ultimo gli Uffici sono stati interessati da altra variazione in data 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie (superficie catastale mq.95).-

In base al raffronto tra la situazione catastale attuale appena sopra descritta, rappresentata graficamente nella scheda planimetrica redatta da un Geometra di Asti nel 2010 come aggiornamento della situazione precedente ed in previsione della successiva vendita alla XXXXXX avvenuta poi nel 2011, e la reale attuale situazione dei luoghi derivante da rilievi e misure effettuate dallo scrivente nel corso dei vari sopralluoghi effettuati, risultano alcune difformità catastali e precisamente:

- Nella scheda catastale sono indicati tre locali ad uso ufficio con disimpegno separati da due pareti sottili in muratura (tramezzi), mentre in realtà oggi esistono due soli locali, senza più un tramezzo di separazione e con ingresso direttamente nell'ampio ufficio;
- E' stato creato un ripostiglio nel locale ufficio centrale, a sud, non presente in scheda catastale, mediante al costruzione di un nuovo tramezzo in muratura con porta interna;
- Sul terrazzo coperto esiste un ripostiglio con pareti in cartongesso e senza solaio di copertura, abusivo dal punto di vista edilizio e non indicato in catasto;
- La parete Ovest dei bagni, rappresentante la chiusura di locali realizzati in tempi più recenti rispetto alla più vecchia ed originaria porzione ad Est, è lievemente sbiecata rispetto alle altre murature più vecchie;
- L'altezza utile dei locali uffici attuale è di cm.315 contro i cm.317 indicati in catasto, con una differenza minima, mentre quella della zona bagni con relativo disimpegno è pressochè identica (differenza di soli cm.1);
- Vi sono lievi difformità nella zona di separazione tra balcone e terrazzo coperto.

(Vedere All.1-2 presente perizia)

Tutte queste difformità sono facilmente sanabili con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, e di ciò è stato tenuto conto nelle valutazioni del caso.-

1.4)- VERIFICA APPARTENENZA DEGLI IMMOBILI ALLA SOCIETA' FALLITA:

In base alle visure ipo-catastali ventennali eseguite dallo scrivente, sia alla data della Sentenza dichiarativa di Fallimento (emessa il 22/12/2016) che ad oggi, gli immobili oggetto della presente perizia, **Lotto 1**, risultavano e risultano tuttora interamente di piena proprietà per intera quota della ditta **XXXX** con sede in XXX, cf. XXXXX, ad essa così pervenuti:

a)- Acquisto dal Sig. **XXXXXXXX**, con atto a rogito Not. Goffredo FERRARI di Asti del **05/04/2011** rept. 868/667, trascritto presso la Conservatoria di Asti il 07/04/2011 ai nn.3303/2224 (Prezzo di Acquisto **€163.000,00** dichiarato in atto);

b)- A sua volta detto immobile pervenne al Sig. **XXXXX** sopra generalizzato, per acquisto dalla ditta **XXXXXXXXXX**, con atto a rogito Not. Giovanni GIRINO di Asti del **29/04/2003** rept. 88478, trascritto ad Asti il 20/05/2003 ai nn.5466/3812;

c)- A sua volta detto immobile pervenne alla ditta XXXXXX sopra generalizzata, per acquisto dalla ditta **XXXXXXX**, con atto a rogito Not. Luciano RATTI di Costigliole d'Asti del **31/12/1991** rept. 20163, trascritto ad Asti il 22/01/1992 ai nn.935/794;

d)- A sua volta detto immobile pervenne alla ditta XXXXX sopra generalizzata, a seguito di atto di fusione con la Società **XXXXXX** con atto a rogito Not. BALBIANO di Nizza Monferrato (AT) del **28/11/1990** rept. 17482;

d)- A sua volta, in ultimo, detto immobile pervenne alla ditta XXXXXX sopra generalizzata da prima del 30/06/1987, data dell'impianto meccanografico del catasto fabbricati, e quindi il tutto ampliamente fuori ventennio (circa 35 anni).-

(Vedere All.5 presente perizia)

1.5)- COERENZE :

Su base dati catastali

L'edificio "condominiale" di cui fa parte l'Ufficio oggetto di perizia, **Lotto 1**, con riferimento alla mappa catasto terreni, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina con: Corso Torino su due lati, fabbricati con cortili pertinenziali di altre ditte in mappa al Fg.53 partic.544-320, striscia di terreno (strada del comune di Asti)) in mappa al Fg.53 partic.543, fabbricati con cortili pertinenziali di altre ditte in mappa al Fg.53 partic.287-286-93.-

L'unità immobiliare adibita ad Ufficio censita al catasto fabbricati al Fg.53 partic.95 sub.4, **Lotto 1**, sempre partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina con: Ufficio Sub.28 di proprietà della Sig.ra XXXXXXX, vano scala comune Fg.53 partic.95 sub.26, unità immobiliare stesso condominio ma di altra ditta, vuoto su cortile condominiale interno sul quale l'Ufficio in oggetto **non** ha diritto.-

1.6)- ACCERTAMENTO CONFORMITA' DEI MANUFATTI ALLA NORMATIVA URBANISTICA E POSSIBILITA' DI SANATORIA:

In base a ricerche telematiche effettuate sul portale SUE del Comune di Asti, all'acquisizione di dati da rogiti notarili più o meno recenti che hanno interessato gli uffici oggetto di perizia ed altri immobili stesso condominio, alla richiesta telematica all'Ufficio Tecnico di Asti per ricerca pratiche edilizie del caso ai fini della loro consultazione ed estrazione di copie, con successiva risposta (dopo circa 4 mesi) e conseguente accesso diretto presso gli uffici di Asti con acquisizione di copie ed invio di scannerizzazioni, ecc..., il perito sottoscritto è ora in grado di esporre quanto segue (Vedere All.6 presente perizia).-

L'edificio condominiale di cui fa parte l'Ufficio **Lotto 1** caduto nel fallimento in esame, risulta essere stato costruito certamente in data antecedente il 01/09/1967, anzi più precisamente da documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico di Asti, risulta che a seguito di una domanda presentata il 09/11/1956 dalla XXXXXX per l'abitabilità di una casa ampliata e sopraelevata in Piazza Torino n.2, veniva rilasciato in data 26/11/1956 dal Sindaco di Asti alla Soc. medesima un "Permesso di Abitazione n.835 prot.1956 n.144", con la dichiarazione in calce che la casa ampliata e sopraelevata era abitabile a partire dal giorno 09/11/1956.-

Successivamente gli Uffici **Lotto 1** oggetto di perizia, sono stati interessati dai seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Asti:

- D.I.A. n.2007 del 27/10/1999 in capo alla Sig.ra XXXXXX quale Amministratrice pro-tempore del condominio "Libero", per restauro e risanamento conservativo delle facciate e delle parti comuni (cortile e tetto): nei disegni allegati rappresentati lo stato degli immobili all'epoca, l'unità immobiliare oggetto di perizia era indicata come "Unità Abitativa" con terrazzo coperto retrostante;

- Comunicazione per esecuzione di opere interne prot. n.1209 del 13/07/2001: di questa pratica, repertoriata nell'elenco generale, non è stato reperito alcun documento, disegno o altro;

- Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di Attività Edilizia Libera in Sanatoria n.1777 del 12/11/2010, presentata dal Sig. XXXXXX all'epoca proprietario degli immobili, relativa ad interventi di manutenzione straordinaria in Sanatoria per opere eseguite in assenza di provvedimento autorizzativo (opere di redistribuzione degli spazi interni con conseguente adeguamento degli impianti tecnologici e rifacimento di alcune finiture (pavimenti, rivestimenti, intonaci, ecc...), il tutto relativo a due unità immobiliari contigue di cui quella censita al catasto fabbricati al Fg.53 partic.95 sub.4 attualmente oggetto di perizia e quella censita con il Sub.5 in seguito venduta a terzi: nei disegni allegati alla comunicazione gli immobili attualmente oggetto di perizia come **Lotto 1**, erano all'epoca indicati come vano scala, ingresso comune con altra adiacente unità immobiliare, disimpegno, n.3 locali uffici, altro disimpegno, due bagni, terrazzo coperto e balcone sul retro.-

Alliegata alla documentazione depositata in Comune vi è una Relazione Tecnica di asseverazione di conformità da parte del Geom. XXXXXX, con la quale il tecnico dichiara la conformità delle opere al PRG vigente, agli strumenti urbanistici approvati ed al Regolamento Edilizio Comunale in vigore e che per esse la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di alcun titolo abilitativo.-

- D.I.A. n.162 del 22/04/2011 inoltrata alla Struttura Unica per le Attività Produttive (SUAP) da parte del Sig. XXXXXXXX nella sua qualità sia di Legale Rappresentante sia della ditta XXXXXXXX che della ditta XXXXXX, proprietarie

rispettivamente dell'Ufficio Sub.4 e dell'abitazione sub.5 in seguito venduta a terzi, il tutto per "Rimozione di copertura mobile esistente e realizzazione di tettoia per copertura terrazzo esistente (di proprietà della SRL per la parte a copertura del Sub.4 e della SNC per quella a copertura del Sub.5) e successiva realizzazione di impianto di produzione energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica di proprietà della XXXXXXXX installato sul tetto della tettoia stessa" (tettoia in massima parte di proprietà della XXXXXX SNC ed in minima parte di proprietà della XXXXX SRL).-

Relativamente a questa DIA il Comune di Asti (SUAP) inviava comunicazione agli intestatari nel maggio 2011, con la quale rilevava delle criticità nei lavori preventivati, ritenendo quindi la proposta non accoglibile per cui neppure i lavori potevano avere inizio.-

Seguiva una risposta da parte delle ditte XXXX SRL ed XXXX SNC al Comune di Asti (SUAP) sempre nel maggio 2011, con la quale venivano forniti chiarimenti in merito alla destinazione d'uso ad Uffici di parte dei locali, all'epoca di realizzazione della tettoia preesistente (ante 1967) mentre veniva riferito di modifiche apportate al progetto, per cui ancora pochi giorni dopo (25/05/2011) veniva presentato un nuovo progetto modificato a firma dell'Ing. XXXXXX, quindi il SUAP con Raccomandata RR del 23/05/2011 indirizzata alla ditta XXXXXX e p.c. all'Ing. XXXXX, comunicava che in riferimento alla pratica DIA n.162 del 2011 e alla richiesta di documentazione integrativa prot. gen. 39603 del 10/05/11, l'ufficio stesso aveva provveduto a verificare le integrazioni prodotte in data 20/05/11 prot. gen. 43411 e che, pertanto, essendo già decorsi i termini di cui all'art.23 comma 1 DPR 380/01 (30 gg dalla presentazione della DIA) poteva essere dato inizio ai lavori.-

- Seguiva una "Comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite" prot.65599 del 01/08/2011, depositata in Comune in data 01/08/2011 da parte della proprietà (le due Società sopra descritte) e dell'Ing. XXXXXX quale progettista e direttore dei lavori, con la quale si dichiarava che i lavori erano stati ultimati in data 20/07/2011;

- In ultimo si precisa che depositata nella pratica edilizia Comunale è presente una "Comunicazione di subentro nella titolarità dell'impianto di produzione energia elettrica" datata 07/03/2018, con la quale la Sig.ra XXXXXX comunica all'Ente che ha rilasciato il titolo autorizzativo/abilitativo (Regione, Provincia, Comune, altro), il subentro nella titolarità dell'Impianto Fotovoltaico di potenza pari a 9,66 KW, sito in Corso Torino n.2 del Comune di Asti, precedentemente intestato alla XXXXX SNC, autorizzato con DIA n.162 del 22/04/2011.-

Dal raffronto tra la situazione autorizzata dal Comune appena sopra descritta, rappresentata dagli elaborati grafici depositati agli atti e la reale attuale situazione dei luoghi derivante da rilievi e misure effettuate dallo scrivente nel corso dei vari sopralluoghi effettuati, risultano alcune difformità edilizie e precisamente:

- Nei disegni di progetto sono indicati tre locali (due uffici ed un soggiorno) con disimpegno, separati da due pareti sottili in muratura (tramezzi), mentre in realtà oggi

esistono due soli locali uso Uffici, senza più un tramezzo di separazione e con ingresso direttamente nell'ampio ufficio;

- Il locale centrale indicato nei disegni comunali erroneamente come "Soggiorno", in realtà è un Ufficio a tutti gli effetti, così come risultante dai precedenti titoli autorizzativi e poiché non oggetto di modifica della destinazione d'uso nell'ultima D.I.A. n.162 del 22/04/2011;

- E' stato creato un ripostiglio nel locale ufficio centrale, a sud, non presente in scheda catastale, mediante al costruzione di un nuovo tramezzo in muratura con porta interna;

- Sul terrazzo coperto esiste un ripostiglio con pareti in cartongesso e senza solaio di copertura, abusivo dal punto di vista edilizio e non indicato in progetto;

- La parete Ovest dei bagni, rappresentante la chiusura di locali realizzati in tempi più recenti rispetto alla più vecchia ed originaria porzione ad Est, è lievemente sbiecata rispetto alle altre murature più vecchie;

- L'altezza utile dei locali uffici attuale è di cm.315 (cm.287 per la zona bagni con il relativo disimpegno) mentre nei disegni comunali non è indicata, per cui in relazione anche alla documentazione catastale, si ritiene corretta e comunque entro la tolleranza edilizia del 2%.-

Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene che gli Uffici in esame NON siano del tutto conformi alla normativa edilizio-urbanistica vigente, il tutto comunque facilmente sanabile con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, salvo il ripostiglio abusivo sul terrazzo coperto che dovrà essere demolito (le sole esili pareti esterne in cartongesso) sempre con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario, in quanto costruito a distanza inferiore a quella legale dalla restante porzione di terrazzo coperto di terzi confinanti, e di tutto ciò è stato tenuto conto nelle valutazioni del caso.-

**1.7)- ACCERTAMENTO SUSSISTENZA CERTIFICATO
DI ABITABILITA' E/O USABILITA':**

a)- Come appena esposto nel punto precedente, per l'intero edificio condominiale risulta che a seguito di una domanda presentata il 09/11/1956 dalla Soc. XXXXXXXX per l'abitabilità di una casa ampliata e sopraelevata in Piazza Torino n.2, veniva rilasciato in data 26/11/1956 dal Sindaco di Asti alla Soc. medesima un "Permesso di Abitazione n.835 prot.1956 n.144", con la dichiarazione in calce che la casa ampliata e sopraelevata era abitabile a partire dal giorno 09/11/1956;

b)- Riguardo alla successiva D.I.A. del 1999 per restauro e risanamento conservativo delle facciate e delle parti comuni del Condominio "Libero", non risulta presentata in Comune alcuna documentazione riguardo all'Agibilità dello stabile;

c)- In merito alla comunicazione per esecuzione di opere interne del 2001 non è

Studio Tecnico **BOSCA Geom.Luciano** - C.so Piave 4 - 12051 ALBA (CN)

Cell. 339/17.60.245 – e-mail lucianobosca@tiscali.it

Pag. 11

stato reperito alcun documento, disegno o altro in Comune;

d)- In attinenza alla Comunicazione di Inizio Lavori per interventi di Attività Edilizia Libera in Sanatoria del 2010, allegata alla documentazione depositata in Comune vi è una Relazione Tecnica di asseverazione di conformità da parte del Geom. XXXXXX, con la quale il tecnico dichiara la conformità delle opere al PRG vigente, agli strumenti urbanistici approvati ed al Regolamento Edilizio Comunale in vigore e che per esse la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di alcun titolo abilitativo;

e)- In relazione infine alla D.I.A. del 2011 per Rimozione di copertura mobile esistente e realizzazione di tettoia per copertura terrazzo esistente e successiva realizzazione di impianto di produzione energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica, risulta una Comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e dichiarazione di conformità delle opere eseguite, depositata in Comune in data 01/08/2011 da parte delle due Società proprietarie e dell'Ing. XXXXX quale progettista e direttore dei lavori, con la quale si dichiarava che i lavori erano stati ultimati in data 20/07/2011.-

1.8)- PIANO REGOLATORE COMUNALE:

Da indagini effettuate telematicamente via internet sul sito del Comune di Asti, il fabbricato condominiale con cortile annesso di cui fa parte l'Ufficio oggetto di perizia, ricade in "**Zona T1 - Aree Residenziali di Trasformazione**" del PRGC, disciplinata dall'Art.19 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e relativa tabella, mentre dall'analisi della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, gli immobili ricadono in **Classe 2C settori con moderate limitazioni urbanistiche** – aree di pianura con sottosuolo caratterizzato (nei primi metri) da mediocri condizioni geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda, per le quali è necessario approfondire l'indagine, attraverso valutazioni specifiche, per individuare le più idonee tipologie di intervento, regolate dall'Art.11 delle NTA (Vedere All.7 presente perizia).-

1.9)- EVENTUALI VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE :

Per gli immobili in oggetto, **Lotto 1**, sia alla data della Sentenza di Fallimento che attualmente, non sussisteva e non sussiste alcun vincolo od onere di usufrutto, ne altri diritti reali parziali a favore di terzi (tra cui Ipotecche e Pignoramenti descritti nel successivo Capitolo "1.16" che con il decreto di trasferimento verranno cancellati), salvo quanto infra descritto:

Studio Tecnico **BOSCA Geom.Luciano** - C.so Piave 4 - 12051 ALBA (CN)

Cell. 339/17.60.245 – e-mail lucianobosca@tiscali.it

Pag. 12

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le accessioni, accessori, adiacenze, dipendenze, pertinenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con i proporzionali diritti alle parti, spazi ed impianti condominiali, come per leggi ai sensi dell'art.1117 Codice Civile, pari a millesimi 51 (cinquantuno), nonché, con i vincoli, oneri ed obblighi afferenti le parti comuni e quant'altro contenuto nel Regolamento di Condominio, con annessa tabella millesimale e planimetria, allegato all'atto a rogito Notaio Luciano Ratti di Asti in data 23/07/1991, pertert.19190/9313, registrato ad Asti il 07/08/1991 al n.3039, ivi trascritto in pari data ai nn.6038/4478, regolamento le cui norme la parte acquirente si obbliga a rispettare per sè, successori ed aventi causa, e che accetta anche ai sensi dell'art.1341 c.c., nonché con i diritti spettati sul bene comune non censibile ai subb.4-28, distinto al Catasto Fabbricati nel Comune di Asti, Sezione Urbana AT, Foglio 53, particella 95, sub.26, Corso Torino n.2, piani T-1, il tutto come pervenuto alla parte alienante in base ai titoli ed al possesso .-

1.10)- ACCERTAMENTO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO (COMODATO, LEASING, DIRITTI DI ABITAZIONE, ECC...):

L'Ufficio caduto nel fallimento oggetto di perizia, **Lotto 1**, composto da vari locali, servizi e terrazzo coperto, precedentemente utilizzato dalla ditta fallita, è **inutilizzato** da alcuni anni per cui è da considerarsi "**Libero al prossimo Decreto di Trasferimento**" del Tribunale di Asti.-

1.11)- ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) :

Per l'ufficio in esame dotato di riscaldamento autonomo, è stato predisposto il necessario **A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica) in data 28/03/2022 da parte di un tecnico abilitato di fiducia del sottoscritto, Geom. XXXXXXX, che viene allegato alla presente perizia come **All.8**.-

Dalla lettura del citato A.P.E., regolarmente inviato al SIPEE della Regione Piemonte in data 28/03/2022 e protocollato con il codice APE n. 2022 206699 0023, con scadenza al 31/12/2023, risulta quanto segue:

Ufficio sito al piano 1° (2° fuori terra), in Catasto Fabbricati al Fg.53 Part.95 Sub.4 del Comune di ASTI:

Classe Energetica Globale **F** piuttosto scadente;

Indice di Prestazione Energetica Globale non rinnovabile: 316,43 kWh/m² anno;

Indice di Prestazione Energetica Globale rinnovabile: 134,49 kWh/m² anno;

Emissioni di CO₂ = 68,39 kg/ m² anno .-

(Vedere All.8 presente perizia)

Studio Tecnico **BOSCA Geom.Luciano** - C.so Piave 4 - 12051 ALBA (CN)

Cell. 339/17.60.245 – e-mail lucianobosca@tiscali.it

Pag. 13

1.12)- VALUTAZIONE :

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di perizia, **Lotto 1**, compresa la Palazzina Condominiale di cui fanno parte, la loro ubicazione e posizione, accessi, destinazione d'uso e buono stato di conservazione, considerata la consistenza in superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare derivante da misure e rilievi effettuati in loco, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, dei prezzi praticati in precedenti vendite di beni simili od assimilabili, della posizione urbanistica dei fabbricati ai sensi della Legge 47/85 nonché di quella catastale, dello stato locativo attuale e di quanto altro possa concorrere alla formazione del loro valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi .-

Il procedimento adottato è di tipo comparativo con immobili simili od assimilabili (anche per valori unitari al mq.) posti nelle vicinanze, mentre la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale (al lordo muri perimetrali) precedentemente calcolata, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti e non suscettibili di variazioni anche nel caso di eventuali lievi diversità nelle superfici calcolate .-

Nella valutazione dell'Ufficio è stata naturalmente tenuta in conto l'incidenza del terreno sul quale insiste la palazzina condominiale, del vano scala su due piani comune con altra unità immobiliare adiacente al 1° piano, della comproprietà sulle parti comuni condominiali con esclusione del cortile retro fabbricato al quale l'Ufficio non ha diritto, ecc..., con l'esclusione anche dell'impianto fotovoltaico insistente in parte sul tetto del terrazzo coperto (oggetto di perizia) ma di proprietà di terzi confinanti, pertanto il Perito Estimatore ritiene equo attribuire agli Immobili oggetto di perizia, **Lotto 1**, il valore complessivo arrotondato di **Euro 150.000,00** distinto e determinato come segue :

- Ufficio composto da più locali e servizi, al 1° piano, al lordo muri:	mq.	91,00
- Terrazzo coperto mq. 21,10 x 35% =	mq.	7,38
- Balcone retro: mq. 5,24 x 50% =	mq.	2,62
Totale Superficie Commerciale	MQ.	101,00
MQ. 101,00 x € 1.500,00/mq. = arrotondato	€	150.000,00
VALORE Lotto 1:		€ 150.000,00

(Diconsi Euro **Centocinquantamila/00**)

(Valore piena proprietà quota del 100%)

Per questa stima è stato tenuto conto, in particolare,
dei seguenti fattori che sono stati opportunamente mediati tra di loro:

a)- Del valore dichiarato nell'atto di vendita dal Sig. XXXXXX alla XXXXXXXX SRL a rogito Not. Goffredo FERRARI di Asti del 05/04/2011 di € **163.000,00** pari a circa € 1.615/mq. (valore che si è ritenuto di ridurre in conseguenza della discesa del mercato immobiliare avvenuta dal 2011 ad oggi);

b)- Del valore unitario a mq. variabile da € 1.300 ad € 1.950 (media € 1.625/mq.) desunto dai Valori OMI riferiti al 2021 secondo semestre per tipologia ed ubicazione simile all'Ufficio oggetto di perizia;

c)- Del valore medio derivante dall'Estratto Campione del Mercato Immobiliare, per Uffici compravenduti dal 2018 al 2022 in zone limitrofe a quella in oggetto, ottenuto con il metodo delle Comparabili fornito a pagamento ai Geometri di tutta Italia dalla ditta XXXXXXXX, pari ad € 1.660/mq con esclusione dei punti C-F-G con valori troppo bassi evidentemente in relazione ad immobili vecchi, da ristrutturare e con ubicazioni sacrificate (o con errati dati delle comparabili);

d)- Del valore medio derivante dalla consultazione dei titoli di recenti atti notarili di compravendita di beni simili nelle vicinanze, e precisamente Compravendita di Magazzino seminterrato di mq.185 nello stesso condominio Atto Not. Giorgio Gili di Asti del 03/08/2017 ad € 143.000 (media € 770/mq.), permuta di Abitazione di mq.161 (media tra 155 e 167) adiacente all'Ufficio oggetto di perizia 1° piano stesso condominio Not. Alberto Girola di Asti del 14/12/2017 ad € 163.000 attribuiti dalle parti ma con cessione di credito di € 277.794,37 da parte dell'acquirente Sig.ra XXXXXX (Vedere All.9 presente perizia).-

1.13)- OPPORTUNITA' DELLA VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI :

Lo scrivente ritiene che sia opportuno alienare gli immobili caduti nel Fallimento in DUE distinti Lotti, così come suddivisi nella presente perizia, trattandosi di immobili di diversa natura ed ubicati in differenti zone della città, appartenenti ciascuno a singoli e distinti edifici condominiali, di cui l'**UFFICIO** sito in Asti C.so Torino n.2 costituente il presente **Lotto 1** e l'Autorimessa sita in Asti Via Porta Romana n.39 costituente il **Lotto 2**.-

1.14)- PIANO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI :

Di conseguenza è stato predisposto il "Piano di vendita degli immobili caduti nel Fallimento", in DUE distinti lotti, sul quale sono stati indicati tutti i dati che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita (Vedere All.10 presente perizia); tale Piano si allega alla presente Relazione Peritale in duplice forma, vale a dire "Cartacea" (copie di cortesia) per il Giudice Delegato ed il Curatore Fallimentare, che Digitale via P.C.T., mentre il Piano stesso compresa perizia ed una parte degli allegati **depurati dai dati sensibili**, vengono inviati direttamente al Curatore Fallimentare ai fini della

Studio Tecnico **BOSCA Geom.Luciano** - C.so Piave 4 - 12051 ALBA (CN)

Cell. 339/17.60.245 – e-mail lucianobosca@tiscali.it

Pag. 15

pubblicità immobiliare e della successiva vendita all'asta (anche in formati non compatibili con il deposito P.C.T.) .-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**1.15)- PIANTE PLANIMETRICHE DEI FABBRICATI E
PIAZZALI CIRCOSTANTI, FOTOGRAFIE :**

Per entrambi i Lotti 1-2 è stata redatta varia cartografia delle zone interessate, e più precisamente per il **Lotto 1**:

- N.7 Fotografie Satellitari a colori (Google Earth e Street View) non in scala ma con diversi ingrandimenti;
- N.1 Estratto originale di mappa catasto terreni in scala 1:2.000 colorato;
- N.1 Ingrandimento di Estratto di Mappa a colori;
- N.1 Piantina in scala 1:100 colorata degli Uffici Lotto 1;
- N.52 Fotografie a colori Lotto 1 debitamente numerate progressivamente, integrate a computer e commentate.-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**1.16)- ELENCAZIONE DELLE FORMALITA' DELLE QUALI DOVRA'
ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE (iscrizioni e tra-
Scrizioni) PRESSO LA CONSERVATORIA RR.II. DI **ASTI****

a)- IPOTECA Volontaria di € 220.000,00 Iscritta in data **11/04/2011** Reg.Gen.**3362** Reg.Part.**592** a favore della **XXXXXXX** e contro la ditta **XXXXXXX**, in forza della concessione di un mutuo fondiario di € 110.000,00 durata 10 anni con atto Not. Goffredo FERRARI di Asti del 07/04/2011 rept.875/671: >>>>> **** (Cancellazione Totale)****

Beni sottoposti ad Ipoteca:

Comune di Asti, Catasto Fabbricati, Sez. Urbana AT, Fg.53 partic.95 sub.4, Categ. A/10, consistenza 5 vani, Corso Torino n.2, piano 1;

b)- IPOTECA Giudiziale per capitali € 22.291,44 e per totale a garanzia di € 45.000,00 Iscritta in data **24/09/2015** Reg.Gen.**7016** Reg.Part.**1048** a favore della Ditta **XXXXXX** e contro la Ditta **XXXXXX** sopra generalizzata, in forza di Decreto Ingiuntivo Tribunale di Cuneo del 27/08/2015 rept.8846 >>>> **** (Cancellazione PARZIALE)****

Beni sottoposti ad Ipoteca:

Comune di Asti, Catasto Fabbricati, Sez.Urbana AT, Fg.53 partic.95 sub.4, Categ. A/10, consistenza 5 vani, Corso Torino n.2, piano 1;

Altri Beni di cui al Lotto 2 – Omissis

Altri Beni in C.so Torino 82 oggetto di successiva Restrizione, per un valore dei beni liberati di € 7.600,00 – Omissis;

c)- IPOTECA Giudiziale per capitali € 83.930,00 e per totale a garanzia di € 150.000,00 Iscritta in data **20/10/2015** Reg.Gen.**7661** Reg.Part.**1155** a favore della

Studio Tecnico **BOSCA Geom.Luciano** - C.so Piave 4 - 12051 ALBA (CN)
Cell. 339/17.60.245 – e-mail lucianobosca@tiscali.it

Pag. 16

LOTTO 2:

AUTORIMESSA IN ASTI VIA PORTA ROMANA 39

2.1)- DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Gli immobili caduti nel Fallimento ed oggetto della presente Perizia, **Lotto 2**, sono costituiti da un'ampia **AUTORIMESSA** di mq.81 catastali, sita al piano seminterrato di edificio condominiale denominato "Condominio La Residenza" sito in Asti Via Porta Romana n.39, con accesso dal cortile condominiale retro palazzo, zona semicentrale della città vicinanze Cattedrale e fabbrica della XXXXXX, distante circa mt. 1.050 in linea d'aria ed in direzione Sud-Ovest/Ovest dalla centrale Piazza Alfieri e ad un'altitudine sul livello del mare di circa mt.125, con accesso dalla via pubblica attraverso inizialmente ad una porzione di cortile dell'adiacente condominio confinante, quindi attraverso il cortile condominiale ed il tutto regolato da una sbarra con apertura/chiusura automatizzata.-

L'autorimessa che vista la sua notevole ampiezza è da considerarsi anche quasi alla stregua di un magazzino, come in effetti è attualmente oggi utilizzata, è sita nell'angolo Sud-Ovest della palazzina, ha forma pressochè rettangolare con una appendice nella parte sud-est, confina ad Ovest con il cortile condominiale laddove avviene l'accesso tramite due ampi portoni in ferro e vetri a doppio battente, a nord e ad est con locali interni del condominio parte privati e parte condominiali e a Sud con area a verde catastalmente di proprietà del condominio anche se di uso pubblico, area che è posta all'incirca al livello di metà altezza del garage che pertanto è in posizione seminterrata.-

La palazzina condominiale di cui fa parte il garage in esame, risalente alla fine degli anni '60, quindi ad oltre 50 anni fa, anche se le attuali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi normali e quindi discrete, si eleva su quattro piani fuori terra + piano seminterrato dove si trova l'autorimessa in oggetto, e si compone complessivamente di n.12 alloggi con relative cantine, n.9 autorimesse ed un bene comune non censibile (Fg.77 partic.6463 sub.22 - ex Area Urbana di mq.22), con forma ad "L" e fronte principale ad Est prospettante sulla Via Porta Romana, nel quale si trova il portoncino condominiale di accesso al vano scala civico n.39, vano scala che tramite un percorso pedonale interno conduce anche al piano seminterrato e quindi al cortile retro palazzo sul quale si affaccia il garage, il tutto servito da ascensore che sbarca anche al piano seminterrato.-

L'Autorimessa presenta struttura portante con pilastri e travi in C.A. come tutta la Palazzina, muri perimetrali di tamponamento in mattoni forati e malta cementizia, solaio in struttura mista di C.A. e laterizi, pavimento in battuto di cemento, intonaco interno civile liscio, impianto elettrico, due portoni a doppio battente in lamiera con parte superiore vetrata, n.3 finestrotti a filo soletta nella parete Sud parzialmente controterra, ecc..., mentre il locale è attraversato da varie tubazioni condominiali al livello del sottosoletta .-

Studio Tecnico **BOSCA Geom.Luciano** - C.so Piave 4 - 12051 ALBA (CN)

Cell. 339/17.60.245 – e-mail lucianobosca@tiscali.it

Pag. 18

2.2)- DATI CATASTALI :

L'ampia Autorimessa costituente il presente **Lotto 2**, facente parte di edificio condominiale insistente in Mappa al Catasto Terreni al Fg.77 partic.6463 (ex.7094) Ente Urbano di mq.1.620 catastali (in realtà l'area effettivamente disponibile ha una superficie di soli mq.820 circa, considerate le porzioni di aree a Sud e ad Est di uso pubblico quali area a verde e Via pubblica), è attualmente così censita all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Asti:

Catasto FABBRICATI :

- Comune di **ASTI**, ditta **XXXXXXX** proprietà per 1/1:
Sez.Urbana **AT**, Fg. **77** Part. **6463** Sub. **13**, Zona Censuaria 1, Categ. C/6, Classe 4,
Consistenza 81 m², Superficie Catastale 81 m²., Rendita € 393,23
Via Porta Romana n.39, Piano S1

Con diritto al Bene Comune Non Censibile Fg.77 partic.6463 sub.22

(Vedere All.2 presente perizia)

**2.3)- ACCERTAMENTO REGOLARE CENSIMENTO DELLA PROPRIETA'
E ALTRI DIRITTI REALI, CON EVENTUALE DENUNCIA AL CATASTO:**

Come risulta dettagliatamente nel precedente capitolo "2.2", dove è riportata l'esatta attuale posizione catastale dell'immobile in esame, **Lotto 2**, l'unità immobiliare è stata così denunciata al Catasto di Cuneo:

- Costituzione al Catasto Fabbricati in data antecedente l'impianto meccanografico del catasto avvenuto il 30/06/1987;
- Successiva Variazione del quadro tariffario in data 01/01/1992;
- Altra Variazione del 21/12/2005 prot. AT0115818 per modifica identificativo - allineamento mappe (prima era Fg.77 partic.7094 sub.13 poi diventa Partic.6463 sub.13);
- Altra Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- Altra Variazione del 13/11/2015 prot. AT0082944 per Codifica Piano Incoerente (prima era piano S, poi diventa piano S1);
- Ultima Variazione del 19/10/2020 prot. AT0030153 per Variazione Toponomastica d'Ufficio .-

Dal raffronto tra la situazione catastale in atti e quella reale in loco, quest'ultima derivante da rilievi e misure effettuate dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 27/08/2021, risultano alcune lievi differenze interne dovute ad un non perfetto disegno della scheda catastale all'epoca (1970), peraltro in scala ridotta 1:200, oltre ad altre lievi difformità nelle dimensioni dei due portoni di accesso e nel

posizionamento delle due finestre verso Est oltre che del portone verso Nord, il tutto comportante comunque variazioni nel calcolo della Rendita Catastale (il 7% circa in meno) in quanto la superficie interna netta risulta di mq.75,29 quindi inferiore rispetto a quella catastale (consistenza) di circa mq.5,71, mentre la superficie lorda (compresi i muri perimetrali esterni e quelli interni confinanti con altre proprietà al 50%) reale risulta di circa mq. 86,53 contro i mq.81 indicati nella visura catastale, misura quest'ultima certamente errata poiché uguale a quella della consistenza catastale (mq.81) il che presupporrebbe l'esistenza di un garage privo di muri perimetrali di delimitazione, il che non è vero.-

A questo punto occorre precisare che il lotto di terreno sul quale insiste l'edificio condominiale in esame, in mappa al Fg.77 partic.6463, ha una superficie catastale di mq.1.620, mentre in realtà detta superficie è sensibilmente inferiore (mq.820 circa), sia perché l'area a verde sita a Sud della palazzina (mq.460 circa) è di fatto di uso pubblico e l'Amministratore condominiale ritiene che la stessa non faccia parte del condominio, sia perché altra striscia di terreno ad Est (mq.340 circa) è in realtà occupata dalla Via Porta Romana, per cui in conclusione la superficie del mapp.6463 effettivamente al servizio del condominio, compresa l'impronta del fabbricato stesso, risulta di circa mq.820 quindi circa la metà di quella catastale.-

(Vedere All.1-2 presente perizia)

2.4)- VERIFICA APPARTENENZA DEGLI IMMOBILI ALLA SOCIETA' FALLITA:

In base alle visure ipo-catastali ventennali eseguite dallo scrivente, sia alla data della Sentenza dichiarativa di Fallimento (depositata il 16/11/2017) che ad oggi, l'immobile oggetto della presente perizia, **Lotto 2**, risultava e risulta tuttora interamente di piena proprietà per intera quota della ditta XXXXXXXX, ad essa così pervenuto:

a)- Acquisto dalla Sig.ra XXXXXXXX, con atto a rogito Not. RATTI Luciano di Asti del **29/09/2011** rept. 50581/29567, trascritto presso la Conservatoria di Asti il 06/10/2011 Reg.Gen.9254 Reg.Part.6375 (Prezzo di Acquisto **€ 40.000,00** dichiarato in atto);

b)- A sua detto immobile pervenne alla Sig.ra XXXXXX per acquisto dal Sig. XXXXXXXX, con atto a rogito Not. CAMUSSO Marco di Montiglio (AT) del **23/02/1982** rept. 15551/5802, trascritto presso la Conservatoria di Asti il 12/03/1982 Reg.Gen.1857 Reg.Part.1475 e quindi ampiamente fuori ventennio (oltre 40 anni).-
(Vedere All.2-5 presente perizia)

2.5)- COERENZE :

L'edificio "condominiale" di cui fa parte l'Autorimessa del **Lotto 2**, con riferimento alla

Studio Tecnico **BOSCA Geom.Luciano** - C.so Piave 4 - 12051 ALBA (CN)

Cell. 339/17.60.245 – e-mail lucianobosca@tiscali.it

Pag. 20

mappa catasto terreni, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina con: altro Condominio in mappa catasto terreni al Fg.77 partic.8181, Via Porta Romana (terreno in mappa al Fg.77 partic.8122), area a verde di uso pubblico, terreno Fg.77 partic.1437-6121, altro condominio in mappa al Fg.77 partic.8207.-

L'autorimessa oggetto di perizia, **Lotto 2**, partendo da Nord e procedendo in senso orario, confina con: autorimesse indicate con le lettere "C-D" nel tipo-planimetrico allegato al Regolamento Condominiale depositato con verbale rogato Notaio Bruno Marchetti in data 04/09/1970 repert.5235, locale contatori Enel, vano ascensore, corridoio comune cantine e cantina n.11 di terzi sempre indicati nel citato tipo-planimetrico, terrapieno sotto area verde di proprietà condominiale ma ad uso pubblico a sud, cortile condominiale ad ovest.-

**2.6)- ACCERTAMENTO CONFORMITA' DEI MANUFATTI ALLA
NORMATIVA URBANISTICA E POSSIBILITA' DI SANATORIA:**

a)- Documentazione Tecnico-Amministrativa acquisita in Comune (Ufficio Tecnico e Archivio Storico):

In base a ricerche telematiche effettuate sul portale SUE del Comune di Asti, all'acquisizione di dati da rogiti notarili più o meno recenti che hanno interessato l'autorimessa oggetto di perizia ed altri immobili stesso condominio, alla richiesta telematica all'Ufficio Tecnico di Asti per ricerca pratiche edilizie del caso ai fini della loro consultazione ed estrazione di copie, con successiva risposta negativa (dopo circa 4 mesi), alla successiva richiesta telematica all'Archivio Storico di Asti per ricerca pratiche edilizie con risposta dell'Ufficio stesso e conseguente accesso diretto presso questi uffici di Asti, il perito sottoscritto è ora in grado di esporre quanto segue **(Vedere All.6 presente perizia)**.-

L'edificio condominiale di cui fa parte il Garage **Lotto 2** caduto nel fallimento in esame, risulta essere stato costruito dopo il 01/09/1967 e precisamente in forza di Licenza di Costruzione n. 759/1968 rilasciata in data 21/08/1968 dal Sindaco di Asti al Sig. XXXXXXXX (Pratica Edilizia n.170/1968), previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 09/08/1968;

- Precedentemente con Domanda permesso nuova opera edile a firma del Sig. XXXXXXXX protocollata in Comune ad Asti il 01/08/1968 al n.25686/3, veniva richiesto il Permesso per la costruzione di una casa per abitazione civile in Asti Via Pollenzo "A", sul lotto n.5 del planivolumetrico approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 20/03/1968, con allegato progetto esecutivo a firma dell'Ing. XXXXXXXX di Asti in tre copia di cui una vistata dai VV.FF.;

- Successivamente il Sig. XXXX presentava domanda al Sig. Sindaco di Asti in data 27/12/1968 prot.43021/3, al fine di ottenere il Cambio intestazione permesso Edilizio,

Studio Tecnico **BOSCA Geom.Luciano** - C.so Piave 4 - 12051 ALBA (CN)

Cell. 339/17.60.245 – e-mail lucianobosca@tiscali.it

Pag. 21

avendo acquistato dal Sig. XXXXXXX il terreno in Asti Via Pollenzo "A" Lotto 5, con sottostante dichiarazione e firma del Sig. XXXXXX di conferma ed autorizzazione della modifica di intestazione; in calce al documento, presumibilmente nel senso di approvazione, venivano apposti timbri e firme del Vice Ingegnere Capo Dott. Ing. XXXXXX, quindi dell'Assessore all'Urbanistica Avv. XXXXXXX;

- Ancora nel seguito il complesso condominiale comprendente l'Autorimessa **Lotto 2** oggetto di perizia, è stato interessato da una Richiesta di Permesso Edilizio a firma del Sig. XXXXX, protocollata in Comune con il n.14893 in data 30/07/1970, per poter recingere l'area prevista quale porzione di una futura piazzetta, in attesa che venga attuato il P.R.G.; in calce al documento veniva apposta una postilla in data 01/09/1970 con la sigla presumibilmente dell'Assessore all'Urbanistica Avv. XXXXXX, qui riportata tale e quale: "Alla segreteria per l'approvazione: poiché l'area deve essere dismessa gratuitamente al Comune, penso più conveniente acquisirla e poi affittarla in attesa di utilizzazione ad uso pubblico";

- In ultimo veniva inoltrata al Sig. Sindaco in data Agosto 1970 prot.16317, una comunicazione del Sig. XXXXX con la quale il medesimo si dichiarava disposto a dismettere gratuitamente al Comune l'area posta a sud del fabbricato, vincolata in P.R.G. a strada e piazza, area per la quale era stata usufruita la cubatura del fabbricato recentemente ultimato, quindi nel contempo proponeva al Comune, nel caso questo non fosse interessato ad assumere la manutenzione dell'area in attesa di attuare il P.R.G., di poterne usufruire curandone la manutenzione e dichiarando di lasciarla libera a semplice richiesta del Comune; nello spazio laterale del documento, presumibilmente nel senso di approvazione, veniva apposta la firma del Vice Ingegnere Capo Dott. Ing. XXXXXX in data 31/08/1970, quindi inserita in data 01/09/1970 la dicitura "Alla Segreteria per gli atti necessari" con il timbro e la firma dell'Assessore all'Urbanistica Avv. XXXXXXXXX.-

b)- Verifica della Regolarità Urbanistica e possibilità di Sanatoria:

In base al raffronto tra la situazione autorizzata dal Comune ed appena sopra descritta, e la reale attuale situazione dei luoghi derivante da rilievi e misure effettuate dallo scrivente nel corso del sopralluogo del 27/08/2021 (**Vedere Tavola Disegni All.1 presente perizia**), risultano svariate difformità edilizie e precisamente:

- Nel progetto autorizzato nel 1968, in luogo dell'attuale ampia ed unica autorimessa oggetto di perizia, erano previsti due più piccoli garages adiacenti tre di loro e dotati ciascuno di portone sul cortile retro palazzo siglati con le lettere "a-b", modeste porzioni di altre due autorimesse adiacenti a Nord siglate con le lettere "c-d", quindi una cantina adiacente ad Est di pari larghezza indicata con il n.11, altre tre cantine più piccole a seguire indicate con i nn.10-9-8, porzione di disimpegno condominiale e piccola porzione del vano ascensore, infine altra cantina adiacente il vano ascensore indicata con il n.12;

- L'altezza utile interna dei locali al piano seminterrato era prevista in 220 cm., mentre in realtà questa è stata aumentata a cm.246 come attualmente esistente;

- Nel progetto del 1968 era prevista una sola finestra nella parete Sud parzialmente controterra, ampia circa il doppio di una di quelle oggi esistenti, anche se il disegno dell'epoca non è molto chiaro, mentre in realtà sono state realizzate n.3 finestre già dall'origine così come correttamente indicate nella scheda planimetrica catastale redatta nel 1970.-

Queste difformità, a parere del sottoscritto, possono ritenersi sanabili coinvolgendo in parte anche l'intero condominio, poiché l'impronta planimetrica dell'attuale autorimessa al piano seminterrato corrisponde esattamente a quanto acquistato dalla XXXXXX nel 2011 ed a quanto acquistato dai suoi danti causa sin dall'origine della costruzione dell'intero condominio, giusta il tipo-planimetrico allegato al Regolamento Condominiale depositato con verbale rogato Notaio Bruno Marchetti in data 04/09/1970 rept.5235, registrato ad Asti il 15/09/1970 aln.2510 ed ivi trascritto il 07/09/1970 ai nn.6581/5152, fatto predisporre dall'impresa costruttrice una volta ultimata la costruzione e prima di procedere con tutte le vendite delle unità immobiliari, comprese le pari comuni.-

Dalla consultazione di questo tipo-planimetrico risultano altre difformità edilizie inerenti tutto il piano seminterrato, quindi altre cantine di privati e parti comuni quali disimpegni e corridoi, il locale caldaia il deposito Nafta, l'altezza del piano, ecc... -

2.7)- ACCERTAMENTO SUSSISTENZA CERTIFICATO DI ABITABILITA' E/O USABILITA':

Dalla documentazione edilizia acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti, nonché presso l'Archivio Storico della Città, NON risultano dichiarazioni di inizio e fine lavori e neppure alcun Certificato di Abitabilità o Agibilità, mentre dalla lettura dell'Atto Not. Marco Camusso di Montiglio del 23/02/1982 rept.15551/5802 di vendita dell'Autorimessa dal Sig. XXXXXX alla Sig.ra XXXXX dante causa della ditta fallita, risulta che la palazzina denominata "Condominio La Residenza" è stata dichiarata abitabile dal Sindaco di Asti con provvedimento del 16/09/1970 n.2412 prot.n.40/1970.-

2.8)- PIANO REGOLATORE COMUNALE:

Da indagini effettuate sia telematicamente via internet che direttamente presso l'Ufficio Tecnico Municipale di ASTI, l'Autorimessa in esame fa parte di Edificio Condominiale ubicato per la maggior parte in zona "**B3.7 - Aree Residenziali Consolidate e di Consolidamento**" del PRGC, regolata dall'Art.18 delle Norme Tecniche di Attuazione, con la sola porzione a Sud della palazzina ricadente invece in "Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e per lo sport" regolata dall'Art.8 delle NTA, mentre dall'analisi della carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e

Studio Tecnico **BOSCA Geom.Luciano** - C.so Piave 4 - 12051 ALBA (CN)

Cell. 339/17.60.245 – e-mail lucianobosca@tiscali.it

Pag. 23

dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile ricade in **Classe 2C** settori con moderate limitazioni urbanistiche – aree di pianura con sottosuolo caratterizzato (nei primi metri) da mediocri condizioni geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda, per le quali è necessario approfondire l'indagine, attraverso valutazioni specifiche, per individuare le più idonee tipologie di intervento, regolate dall'Art.11 delle NTA (Vedere All.7 presente perizia).-

2.9)- EVENTUALI VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE :

Per gli immobili in oggetto, **Lotto 2**, sia alla data della Sentenza di Fallimento che attualmente, non sussisteva e non sussiste alcun vincolo od onere di usufrutto, né altri diritti reali parziali a favore di terzi (tra cui Ipotecche e Pignoramenti descritti nel successivo Capitolo "2.16" che con il decreto di trasferimento verranno cancellati), salvo quanto infra descritto:

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le accessioni, accessori, adiacenze, dipendenze, pertinenze, aggiunte e migliorie, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, con i proporzionali diritti sulle parti, spazi ed impianti condominiali, come per leggi ai sensi dell'art.1117 Codice Civile, pari a 34/1000 sulle parti comuni dell'intero edificio (26,80/1000 in relazione all'Ascensore), nonché, con i vincoli, oneri ed obblighi afferenti le parti comuni e quant'altro contenuto nel Regolamento di Condominio, con annessa tabella millesimale e tipo-planimetrico, depositato con verbale rogato dal Notaio Bruno Marchetti in data 04/09/1970, pertert.5235, registrato ad Asti il 15/09/1970 al n.2510, ivi trascritto in data 07/09/1970 ai nn.6581/5152, regolamento le cui norme la parte acquirente si obbliga a rispettare per sé, successori ed aventi causa, e che accetta anche ai sensi dell'art.1341 c.c., il tutto come pervenuto alla parte alienante in base ai titoli ed al possesso .-

2.10)- ACCERTAMENTO STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE, EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO (COMODATO, LEASING, DIRITTI DI ABITAZIONE, ECC...):

L'Autorimessa oggetto di perizia, **Lotto 2**, è attualmente occupata da beni mobili della società fallita, beni che saranno presto oggetto di vendita all'asta pubblica per cui il locale è da ritenersi "**Libero**" al prossimo Decreto di Trasferimento del Tribunale di Asti.-

2.11)- ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.):

Studio Tecnico **BOSCA Geom.Luciano** - C.so Piave 4 - 12051 ALBA (CN)
Cell. 339/17.60.245 – e-mail lucianobosca@tiscali.it
Pag. 24

2.12)- VALUTAZIONE :

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia, **Lotto 2**, la sua ubicazione e posizione, accesso, destinazione d'uso e buono stato di conservazione, tenuto conto della sua ampia consistenza in superficie catastale che lo rendono in parte più assimilabile ad un magazzino che ad una autorimessa, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, dei prezzi praticati in precedenti vendite di beni simili od assimilabili, della sua posizione urbanistica e catastale, del suo stato locativo attuale e di quanto altro possa concorrere alla formazione del suo valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima del medesimo .-

Il procedimento adottato è di tipo comparativo con immobili simili od assimilabili (anche per valori unitari al mq.) posti nelle vicinanze, mentre la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie catastale, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti e non suscettibili di variazioni anche nel caso di eventuali lievi diversità nella superficie considerata .-

Nella valutazione è stata naturalmente tenuta in conto l'incidenza del terreno sul quale insiste la palazzina condominiale (totale superficie catastale del terreno Fg.77 partic.6463 = mq.1.620, superficie effettiva disponibile mq.820 circa), della proprietà sulle parti comuni condominiali, ecc..., con l'esclusione solamente dell'area verde a sud del condominio, catastalmente ancora di proprietà condominiale (ma l'Amministratore del condominio NON la ritiene di proprietà del condominio) ma di fatto ad uso pubblico, nonché di porzione dell'area ad Est occupata dall Via Porta Romana, pertanto il Perito Estimatore ritiene equo attribuire agli Immobili oggetto di perizia, **Lotto 2**, il valore complessivo arrotondato di **Euro 45.000,00** distinto e determinato come segue :

- Autorimessa al piano terreno:

Superficie Lorda mq.86,53 x € 500,00/mq. = **arrotondati € 45.000,00**

(Diconsi Euro **Quarantacinquemila/00**)

(Valore piena proprietà quota del **100%**)

Per questa stima è stato tenuto conto, in particolare,
dei seguenti fattori che sono stati opportunamente mediati tra di loro:

a)- Del valore dichiarato nell'atto di vendita dalla Sig.ra XXXXXXX alla XXXXXX SRL

a rogito Not. Luciano RATTI di Asti del 29/09/2011 di € 40.000,00 pari a circa € 460/mq.);

b)- Del valore unitario a mq. variabile da € 440 ad € 670 (media € 550/mq.) desunto dai Valori OMI riferiti al 2021 secondo semestre per tipologia ed ubicazione simile all'Autorimessa oggetto di perizia (magazzini);

c)- Del valore medio derivante dall'Estratto Campione del Mercato Immobiliare, per Autorimesse compravendute dal 2019 al 2021 in zone limitrofe a quella in oggetto, ottenuto con il metodo delle Comparabili fornito a pagamento ai Geometri di tutta Italia dalla ditta XXXXXX, pari ad € 800/mq., riferito però a Garages con superficie media di mq. 24, quindi decisamente più piccoli di quello oggetto di perizia (la cui superficie di mq. 86,53 circa lo rende più simile ad un magazzino che al tradizionale garage di mq.16-20 per uno o due posti auto), per cui detto valore unitario medio va decisamente ridotto;

d)- Del valore medio derivante dalla consultazione dei titoli di recenti atti notarili di compravendita di beni simili nelle vicinanze, e precisamente Compravendita di Garage nello stesso condominio "Libero" di mq.16 con Atto Not. Maria Luisa Stoffo di Canale del 20/04/2015 ad € 10.400 circa pari ad € 650/mq. (valore calcolato dallo scrivente in relazione alla vendita comprensiva di un alloggio al terzo piano con cantina per complessivi € 190.000), Compravendita di Garage nello stesso condominio "Libero" di mq.14 con Atto Not. Marina Sgarbi di Asti del 18/07/2017 ad € 12.000 circa pari ad € 850/mq. (valore calcolato dallo scrivente in relazione alla vendita comprensiva di un alloggio al piano rialzato con cantina per complessivi € 84.000).- (Vedere All.9 presente perizia)

2.13)- OPPORTUNITA' DELLA VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI :

Lo scrivente ritiene che sia opportuno alienare gli immobili caduti nel Fallimento in DUE distinti Lotti, così come suddivisi nella presente perizia, trattandosi di immobili di diversa natura ed ubicati in differenti zone della città, appartenenti ciascuno a singoli e distinti edifici condominiali, di cui l'Autorimessa sita in Asti Via Porta Romana n.39 costituente il presente **Lotto 2** e l'UFFICIO sito in Asti C.so Torino n.2 costituente il **Lotto 1**.-

2.14)- PIANO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI :

Di conseguenza è stato predisposto il "Piano di vendita dell'immobile caduto nel Fallimento", in unico lotto - **il Presente Lotto 2** - sul quale sono stati indicati tutti i dati che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita (Vedere All.10 presente perizia); tale Piano si allega alla presente Relazione Peritale in duplice forma, vale a dire "Cartacea" (copie di cortesia) per il Giudice Delegato ed il Curatore Fallimentare, che Digitale via P.C.T., mentre il Piano stesso compresa perizia ed una parte degli

Studio Tecnico **BOSCA Geom.Luciano** - C.so Piave 4 - 12051 ALBA (CN)

Cell. 339/17.60.245 – e-mail lucianobosca@tiscali.it

Pag. 26

Tanto si doveva in merito alla fiducia accordata .-

ALBA, lì 14/07/2022



Il Perito Estimatore
(Geom. Luciano BOSCA)

Luciano Bosca

Allegati:

- 1)- TAVOLA DISEGNI Lotti 1-2 comprendente :
 - . N.13 Foto satellitari Google Earth e Street View a colori in vari ingrandimenti ma non in scala;
 - . N.2 Estratti di mappa Catasto Terreni in scala 1:2.000;
 - . N.3 Ingrandimenti di mappa Catasto Terreni con particolari;
 - . N.2 Piantine Reali colorate dell'Ufficio Lotto 1 e dell'Autorimessa Lotto 2 in scala 1:100;
- 2)- Documentazione CATASTALE (Visura per soggetto, Visure Storiche, Mappe, Elaborato Planimetrico Lotto 1 con elenco Subb, planimetrie catastali delle 2 unità immobiliari);
- 3)- Documentazione Fotografica **Lotto 1** composta da N.52 Fotografie a colori integrate a computer, con commenti scritti, identificativi ed illustrativi a lato di ciascuna;
- 4)- Documentazione Fotografica **Lotto 2** composta da N.41 Fotografie a colori integrate a computer, con commenti scritti, identificativi ed illustrativi a lato di ciascuna;
- 5)- Documentazione IPOTECARIA VENTENNALE Conservatoria di Asti Lotti 1-2;
- 6)- Documentazione PRATICHE EDILIZIE Comunali Lotti 1-2;
- 7)- Documentazione Piano Regolatore di Asti;
- 8)- Attestato di Prestazione Energetica (**APE**) Lotto 2 – Uffici;
- 9)- Documentazione GeoComparabili + Valori OMI + Atti Notarili di riferimento per Stime;
- 10)- Piano di Vendita Immobili;
- 11)- Copia Perizia **depurata dei dati sensibili**;
- 12)- Copia Piano di Vendita **depurato dei dati sensibili** .-

Studio Tecnico **BOSCA Geom. Luciano** - C.so Piave 4 - 12051 ALBA (CN)

Cell. 339/17.60.245 – e-mail lucianobosca@tiscali.it

Pag. 29