

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Gabriella Chiara INFANTE
Studio Via Servais n° 200/E/5 - Torino
Telefono/Fax 011/75.75.004
Cellulare 333/12.06.283

E-mail: infante.gabriella@gmail.com / studioinfante@architettitorinopec.it
c.f.: NFN GRL 77C56 L219B; P.IVA: 09029690014

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

Sezione Fallimenti

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 13/2023

Giudice Delegato: Dott. Daniele Dagna

Curatore: Dott. Emilio De Giorgis, dottore commercialista in Torino, con studio in Via Andrea Massena, 17, nominato curatore della presente procedura con sentenza del 28.04.2023.

AAAAA AAAAA S.R.L., con sede in AAAA, cod. fiscale AAAAAA, in persona del legale rappresentante ed amministratore unico, dott. A1A1A1 A1A1A1.

RELAZIONE DI PERIZIA
DI IMMOBILI IN VIA BORELLO N. 1A ET N. 5 IN ASTI



INDICE

Indice	Pag.	2
Incarico	Pag.	4

RISPOSTE AL QUESITO

Conformazione dei Lotti	Pag.	4
Mappali di riferimento	Pag.	5
Sintetica descrizione	Pag.	5
Beni comuni non censibili (BCNC)	Pag.	6
Dati del pignoramento immobiliare	Pag.	4
Immobile gravato di usufrutto trentennale a favore di terzi	Pag.	8
Provenienza	Pag.	11
Formalità pregiudizievoli	Pag.	12
Urbanistica	Pag.	19
Convenzioni edilizie	Pag.	21
Parcheggi uso pubblico	Pag.	23
Vincoli	Pag.	26
Costituzione di servitù di elettrodotto	Pag.	26
Vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico (Fg. 82, n. 994, Sub. 35)	Pag.	29
Vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico (Fg. 82, n. 995, Sub. 16 et 17)	Pag.	31
Opere di urbanizzazione	Pag.	33
Pratiche edilizie – agibilità	Pag.	34
Collaudo statico	Pag.	35
Regolamento di condominio	Pag.	35
Censo, livello, usi civici	Pag.	36
Stato locativo	Pag.	37
Lotto 1 Unità 1 (BBBB BBBB Srl)		
Descrizione dell'immobile	Pag.	38
Dati catastali e coerenze	Pag.	39
Stato locativo	Pag.	39
Difformità	Pag.	41
Certificazione energetica	Pag.	41
Valutazione di mercato dell'immobile	Pag.	42

Lotto 1	Unità 2 (CCCC)		
	Descrizione dell'immobile	Pag.	43
	Dati catastali e coerenze	Pag.	44
	Stato locativo	Pag.	44
	Difformità	Pag.	46
	Certificazione energetica	Pag.	46
	Valutazione di mercato dell'immobile	Pag.	47

Lotto 1	Unità 4 et 6 (BAR)		
	Descrizione dell'immobile	Pag.	48
	Dati catastali e coerenze	Pag.	49
	Stato locativo	Pag.	49
	Difformità	Pag.	52
	Certificazione energetica	Pag.	52
	Valutazione di mercato dell'immobile	Pag.	52

Lotto 2	Unità 9 (Fruito senza locazione da AAAAA AAAA)		
	Descrizione dell'immobile	Pag.	53
	Dati catastali e coerenze	Pag.	54
	Stato locativo	Pag.	54
	Difformità	Pag.	54
	Certificazione energetica	Pag.	55
	Valutazione di mercato dell'immobile	Pag.	55

Lotto 2	Unità 10 (privo di locazione a terzi, occupato da cose)		
	Descrizione dell'immobile	Pag.	56
	Dati catastali e coerenze	Pag.	57
	Stato locativo	Pag.	58
	Difformità	Pag.	58
	Certificazione energetica	Pag.	58
	Valutazione di mercato dell'immobile	Pag.	58

Lotto 2	Unità 5 (DDDDD DDDDD Srl)		
	Descrizione dell'immobile	Pag.	59
	Dati catastali e coerenze	Pag.	60
	Stato locativo	Pag.	61
	Difformità	Pag.	63
	Certificazione energetica	Pag.	63
	Valutazione di mercato dell'immobile	Pag.	63

Lotto 2	Unità 3 (EEEE EEEEE EEEE)		
	Descrizione dell'immobile	Pag.	64
	Dati catastali e coerenze	Pag.	65
	Stato locativo	Pag.	65
	Difformità	Pag.	67
	Certificazione energetica	Pag.	68
	Valutazione di mercato dell'immobile	Pag.	68

INCARICO

Il curatore della presente procedura, Dott. Emilio De Giorgis, ha indicato quale professionista incaricato alla valutazione dei residui beni immobili in Asti, la sottoscritta Arch. Gabriella Chiara Infante iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Torino al n° 6427, nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 3455 e dei Periti al n° 1044 presso il Tribunale Ordinario di Torino (Allegati n. 1 et 2).

RISPOSTE AL QUESITO**CONFORMAZIONE DEI LOTTI**

La presente relazione di perizia, si compone dei seguenti immobili (si segnala che un immobile è gravato di usufrutto di 30 anni a favore di terzi al Fg. 82, n. 994, sub. 48):

Sul terreno Fg. 82, mappale 995 (Lotto 1)					
Unità	Dati catastali		Superficie	Locato a:	Note
1	Fg. 82, n. 995 sub. 6	piano T, Cat. D/8	1.000,00 mq	BBBBB	Piena proprietà
2	Fg. 82, n. 995 sub. 14	piano T, Cat. D/8	729,00 mq	CCCCC	Piena proprietà
4+6	Fg. 82, n. 995 sub. 19	piani 1-2, Cat. D/2	309,90 mq	FFFFF	Piena proprietà
Sul terreno Fg. 82, mappale 994 (Lotto 2)					
	Dati catastali		Superficie SLP		Note
9	Fg. 82, n. 994 sub. 47	piano 3-4, Cat. A/10	167 mq	Non locato (**)	Piena proprietà
10	Fg. 82, n. 994 sub. 41	piano 3-4, Cat. A/10	114 mq	Vuoto	Piena proprietà
5	Fg. 82, n. 994 sub. 45	piano 1, Cat. A/10	115 mq	DDDDD	Piena proprietà
3	Fg. 82, n. 994 sub. 43	piano 1, Cat. A/10	111 mq	EEEEEE	Piena proprietà
	Fg. 82, n. 994 sub. 48	Cat. F/7		Locale Tecnico telefonia	N.D. (*)
	Fg. 82, n. 994 sub. 20	Cat. F/1	Parcheggio uso pubblico		
	Fg. 82, n. 994 sub. 21	Cat. F/1	Parcheggio uso pubblico		
	Fg. 82, n. 994 sub. 35	Cat. E/3	Parcheggio uso pubblico		
	Fg. 82, n. 994 sub. 6	Cat. D/1	Cabina elettrica		
	Fg. 82, n. 995 sub. 16	Cat. E/3	Parcheggio uso pubblico		
	Fg. 82, n. 995 sub. 17	Cat. E/3	Parcheggio uso pubblico		

(*) Nuda proprietà (usufrutto per 30 anni dal 29.01.2018).

(**) Non locato. Usato da AAAAA AAAAA.

MAPPALI DI RIFERIMENTO

Le porzioni immobiliari di cui sopra fanno parte di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati condominiali a destinazione commerciale-direzionale e più precisamente:

- Lotto 1 insistente sull'area al foglio 82 mappale 995 di ha 00.40.70;
- Lotto 2 - Torre, insistente sull'area al foglio 82 mappale 994 di ha 00.31.90.

Le porzioni immobiliari oggetto di perizia, gravano su mappali 994 et 995 del Fg. 82 che risultano alle complessive coerenze (con riferimento all'estratto di mappa ed in senso orario): ferrovia, mappale 996, area "A", mappali 1042, 1052, 222, 1069 et 1071 (allegato n. 3).



Foto n. 1 - Estratto di mappa

SINTETICA DESCRIZIONE

Le porzioni immobiliari sono collocate all'interno di un **complesso edilizio** denominato Ex-Consorzio Agrario collocato in Asti, via Borello n. 1/A (ex - corso Alessandria 3330); lo stesso è composto dai due fabbricati denominati "Lotto 1" et "Lotto 2".

Pertanto, al fine di una maggiore chiarezza, la sottoscritta ha conservato tale dicitura con la specifica indicazione del numero dell'unità a cui, dal punto di vista edilizio, si è sempre fatto riferimento.

Si tratta di un'ampia area a prevalente vocazione commerciale destinata all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita con offerta extra alimentare.

La stessa infatti è circondata da un ottimo bacino di utenze commerciali dislocate intorno all'immobile in oggetto facendo in modo che le urbanizzazioni negli anni si sono notevolmente arricchite favorendo sempre più la continua espansione e crescita della zona.

Certamente la collocazione in una città come Asti e la sua dislocazione territoriale, rivestono un ruolo importante nella determinazione del valore commerciale dei beni.

Le porzioni immobiliari, come infra descritte, sono dotate di aree di parcheggio ad uso pubblico come si dirà meglio in seguito.

BENI COMUNI NON CENSIBILI (BCNC)

La sottoscritta a seguito dell'incarico ha reperito tutta la documentazione catastale nonché gli elaborati planimetrici¹ (allegati n. 3,4,5, da 10 a 16, 49,53,57,61,63,66,70).

L'elaborato planimetrico è composto di un elenco dei subalterni e di un elaborato grafico che individua nel complesso, la collocazione dei subalterni.

Dall'analisi degli stessi, la sottoscritta ha rilevato alcune inesattezze indicate nell'elaborato planimetrico del mappale 994.

Dalla Tabella, si evince la presenza di alcuni subalterni, costituenti Beni Comuni Non Censibili (BCNC²) e più precisamente:

Sub.	Ubicazione	n. civ.	Piani	Descrizione
1	Via Giovanni Borello	SNC	T	B.C.N.C. (CORTILE) COMUNE AI SUB. 3, 4, 6, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41
3	Via Giovanni Borello	SNC		B.C.N.C. (LOCALE POMPE ANTINCENDIO) COMUNE AL SUB 4 DEL MAPPAL 994 E AI SUB 6 E 14 DEL MAPPAL 995
28	Via Giovanni Borello	1-A	S1- T-1- 2-3-4	B.C.N.C. (VANO SCALA, ASCENSORE, CORRIDOIO CANTINE) COMUNE AI SUB. 14, 22, 23, 24, 27, 30, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41

Dall'elenco dei subalterni, la sottoscritta fa rilevare che non sono menzionati i Sub.43,45,47,48 oggetto di perizia (l'ultimo infatti è il sub. 41).

Analizzando, però, la tavola dell'elaborato planimetrico e raffrontandola con le planimetrie catastali dei subalterni oggetto di perizia, si evince che vi è una incongruenza.

L'elaborato planimetrico risale al 2015, anteriore alla denuncia catastale di alcuni subalterni che infatti non compaiono né nella tabella né nella planimetria dell'elaborato.

¹ L'Elaborato Planimetrico è il disegno in scala del fabbricato (solitamente 1:500 e in alcuni casi 1:200) che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni (cortili, centrale termica, ingressi, vani scala...) e di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni.

L'elaborato permette di individuare, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni.

L'elaborato planimetrico è accompagnato, in ogni caso, da un altro documento chiamato "elenco subalterni", che contiene la lista delle unità immobiliari, comprensiva dell'ubicazione, degli identificativi e delle categorie catastali

² BCNC: Beni comuni non censibili. Si tratta di porzioni immobiliari prive di autonoma rendita catastale e costituiscono unità comune ai subalterni a cui sono state collegate e meglio descritte nella tabella.

Si rileva che in sede di redazione della tavola grafica e dell'elenco dei subalterni dell'elaborato planimetrico, il tecnico aveva assegnato alcuni subalterni a tutte le unità immobiliari.

In fase di successiva denuncia al NCEU, successiva, però non vi è stata coerenza e sono state denunciate le unità assegnando loro nuovi subalterni anziché assegnare quelli previsti nell'elaborato planimetrico.

Ne consegue che, oggi, nell'elaborato alcune unità immobiliari oggetto di perizia risultano individuate con un subalterno diverso da quello che attualmente è presente in banca dati all'UTE.

Al fine di meglio comprendere tale problematica, il CTU allega alla presente copia dell'elaborato con le principali note.

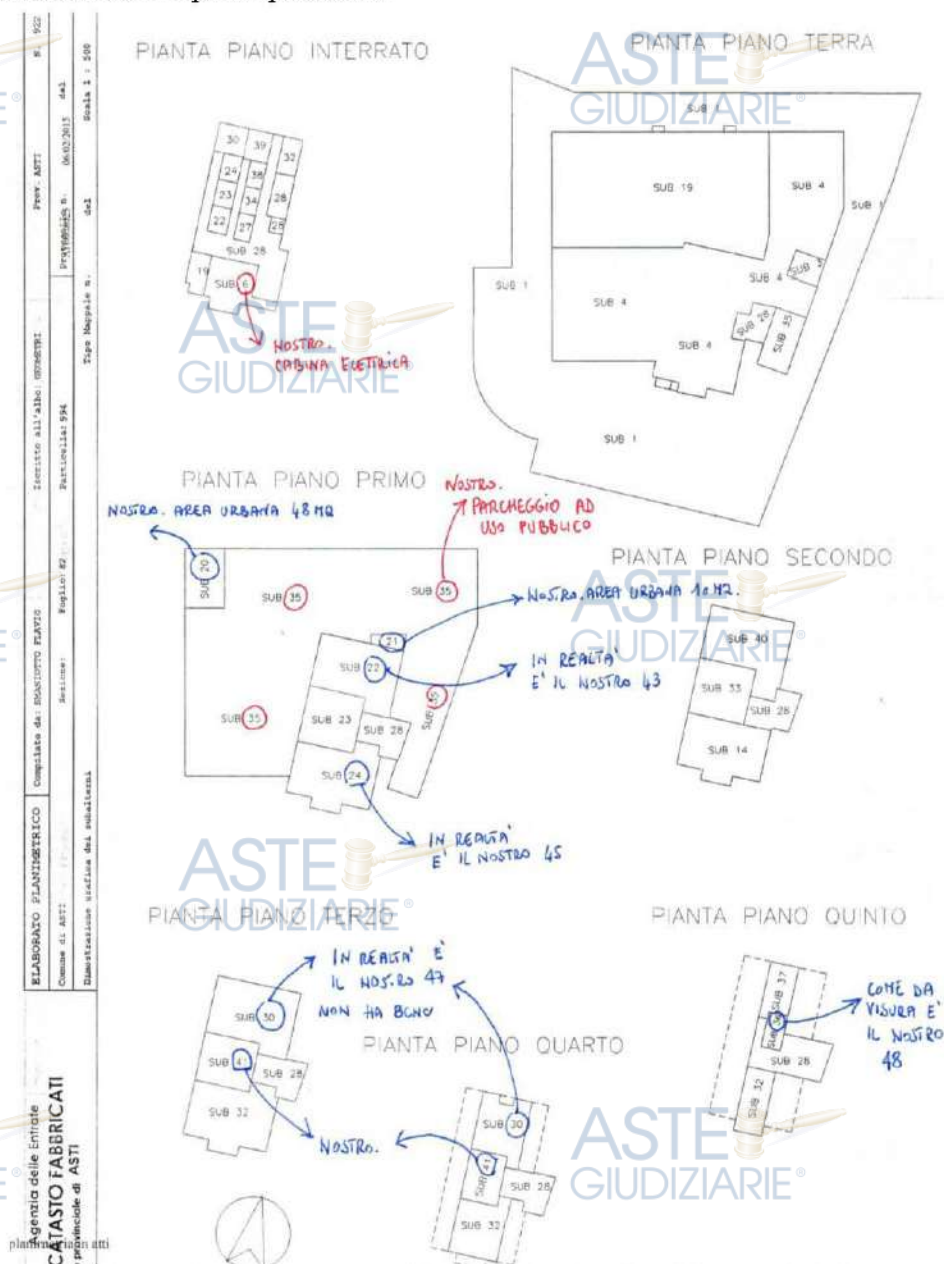


Foto n. 2 – Incongruenze elaborato planimetrico del mappale 994

In merito all'elaborato planimetrico al Fg. 82, mappale 995, si evidenzia che la tabella individua quali BCNC:

Sub.	Ubicazione	n. civ.	Piani	Descrizione
2	Via Giovanni Borello	SNC	T	B.C.N.C. (CORTILE) COMUNE AI SUB. 6, 14, 16, 17, 21.
21	Via Giovanni Borello	7	T-1-2-3	B.C.N.C. (VANO SCALA, ASCENSORE, E CENTRALE TERMICA) COMUNE AI SUB, 18, 19, 20.

L'elaborato grafico, tuttavia (risalente al 2010) risulta molto carente in quanto si limita al solo piano terreno e solo l'individuazione del Sub. 1, risultando privo dei restanti subalterni del fabbricato.

IMMOBILE GRAVATO DI USUFRUTTO TRENTENNALE
A FAVORE DI TERZI

Foglio 82, mappale 994 sub. 48 (già Sub. 36)

La sottoscritta segnala che la Società con atto a rogito notaio Niccolò Cigliano del 29.01.2018 Rep. 3953/2842, trascritto ad Asti il 07.02.2018 ai n. 1365/1142 (allegato n. 34), ha trasferito a favore di terzi, il diritto di usufrutto a tempo determinato (30 anni dal 29.01.2018).

La società "AAAAA AAAAA Srl", a titolo oneroso costituisce in favore della "GGGGG S.p.A." che ha accettato ed acquistato **il diritto di usufrutto** a tempo determinato di **anni trenta** sulla consistenza immobiliare in Comune di ASTI (AT), di compendio del fabbricato a regime condominiale, alla Via Giovanni Borello n. 1A, e più precisamente un **locale tecnico**, di sagoma rettangolare, per telecomunicazioni (SRB).

Lo stesso è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di ASTI, Sez. AT, **foglio 82, particella 994, subalterno 36**, zona censuaria 1, Via Giovanni Borello n. 1-A, piano 5, categoria D/1.

La sottoscritta riferisce che il Subalterno 36 a seguito di Variazione del 03.11.2014 Pratica n. AT0074967 per diversa distribuzione degli spazi interni è divenuto l'attuale Sub. 48.

PIANTA PIANO QUINTO



Foto n. 3 - Elaborato planimetrico ove è ancora indicato il sub. 36

Nell'atto si precisa che la parte acquirente, conseguito l'usufrutto, ha il diritto di godere e di ritrarre ogni utilità dalla consistenza acquistata, pur sempre nel rispetto della destinazione economica ed entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi imposti dall'Ordinamento. L'usufruttuario può cedere il proprio diritto per un certo tempo o per tutta la sua durata.

La parte alienante assicura e garantisce che la consistenza interessata è raggiungibile accedendo dall'ingresso pedonale, percorrendo il cortile comune di cui al subalterno 1 sino al fabbricato, salendo sino al quinto piano tramite il vano scala comune di cui al sub. 28.

L'usufrutto è convenuto per la durata di anni trenta a partire dalla data del rogito (29.01.2018), nei limiti dell'art. 978 com. 2 c.c.. Il diritto è costituito per il mantenimento e/o miglioria e/o innovazione in esercizio di un impianto per comunicazioni elettroniche, comprensivi di strutture, passaggi cavi, pozzetti di terra, elementi di condizionamento, antenne, parabole, ponti radio ed apparecchiature radio, oltre apparati accessori, di proprietà di GGGGG S.p.A. o di terzi, il tutto per la diffusione di segnali radio e principalmente per realizzare e fornire il pubblico servizio di comunicazioni elettroniche nell'area che costituisce l'obiettivo del "servizio radio".

E' fatto divieto al nudo proprietario di intraprendere attività tali da impedire o da rendere impossibile e/o eccessivamente oneroso l'esercizio del diritto costituito.

La consistenza immobiliare in contratto risulta concessa in locazione in favore di "G1G1 S.p.A." in forza del **contratto di locazione** del 20/10/2016 reg.to ad Asti (AT) il 05/12/2016 al n. 9088 serie 3T, noto a GGGG s.p.a.

Per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1599 e 1602 c.c., la parte acquirente subentra, dal tempo dell'acquisto, nei diritti e obblighi originati dal contratto e così nel diritto al pagamento dei canoni di locazione a far tempo da quelli in scadenza all'01/04/2018. Per patto espresso, in ragione della semplificazione del subingresso, i canoni di locazione già corrisposti dall'operatore, sebbene riferiti al tempo successivo all'acquisto, si conservano a beneficio della parte alienante; di questo si è tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Per patto espresso, la parte alienante è tenuta a non far realizzare ad altri operatori e, più in generale terzi, nel raggio di km 1 (uno) dal fondo alienato impianti di qualunque natura e genere in concorrenza, diretta o indiretta, con l'attività d'impresa attualmente condotta, per il tramite dell'impianto in contratto, dalla GGGG S.p.A.

Il divieto si estende alla installazione diretta o indiretta, cosicché è proibita l'installazione per interposta persona, nonché la concessione in godimento, la costituzione di diritti reali minori, la cessione della titolarità in favore di terzi di beni destinati alla realizzazione di attività in concorrenza, ferma e impregiudicata la propria libertà d'impresa.

Il divieto è imposto per dieci anni dal trasferimento.

La parte alienante s'impegna a trasmettere il divieto a successivi aventi causa.

Nel rogito si specifica inoltre che per gli effetti dell'art. 12 comma 2 del D.Lgs 33/2016, l'impianto SRB (Stazione Radio Base) incluso nel locale tecnico alienato, non integra unità immobiliare, ai sensi dell'Articolo 2 del D.M. 28/98, richiesta d'iscrizione presso il Catasto Fabbricati, esclusa dalla determinazione della rendita catastale.

Ancora la parte alienante dichiara che la stazione radio base e i relativi impianti sono stati realizzati in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Asti (AT) in data 28/05/2002 al n. 25 e a seguito dei pareri favorevoli dell'ARPA in data 23/05/2002 prot. 6104, 6105 e 6106.

G1G1 S.p.A., ai fini dell'installazione di apparati tecnologici di trasmissione ed alimentazione relativi a siti per Stazioni Radio Base (SRB) per telefonia mobile nonché antenne e apparecchiature per la diffusione di segnali di ogni altro tipo di comunicazione elettronica in forza del contratto di locazione del 20/10/2016 reg.to ad Asti (AT) il 05/12/2016 al n. 9088 serie 3T, noto a GGGG s.p.a.

La sottoscritta segnala che nella scrittura privata con sottoscrizione autentica del notaio Dott. Girola del 24.04.2019, Rep. 14386/11.906 si specifica che alcuni conduttori, alla data del rogito, avevano cessato il rapporto. Tra essi vi è "G1G1".



PROVENIENZA

Dall'analisi della documentazione notarile rintracciata presso l'Agenzia delle Entrate di Asti e da quanto meglio specificato dal notaio Alberto Girola nel rogito del 31.01.2017 Rep. 9821/7938 la società AAAAA AAAAA è divenuta proprietaria, dei terreni su cui ha edificato (mediante PEC) da:

- dalla Società "H1H1H1 H1H1H1 S.R.L.", con sede in Asti, e dal "H2H2 H2H2 H2H2 H2H2 H2H2 H2H2", con sede in H2H2, con atto a rogito notaio Alfonso Colombo di Milano repertorio 125.586/17.480 in data 15 novembre 2005, registrato a Milano il 30 novembre 2005 al n. 14.333, trascritto ad Asti il 6 dicembre 2005 ai n.ri 12.741/7.880 e ai n.ri 12.742/7.881 (allegato n. 36);

- alla Società "H1H1H1 H1H1H1 S.R.L." era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà in forza di acquisto dalla Società in accomandita semplice "H3H3H3 s.a.s. di H4H4H4 H4H4H4 & C.", con sede in H4H4, per compravendita con atto a rogito notaio Luigi Cattaneo di Montafia repertorio 12.259/2.868 in data 14 maggio 1999, registrato ad Asti il 3 giugno 1999 al n.1.791, trascritto ad Asti il 14 giugno 1999 ai n.ri 5.348/3.826;

- alla Società "H4H4H4 s.a.s. di H4H4 H4H4 & C." era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà in forza di compravendita con atto a rogito notaio Gennaro Mariconda di Roma repertorio 36.927/9.692 in data 24 marzo 1999, registrato a Roma l'8 aprile 1999, trascritto ad Asti il 24 marzo 1999 ai n.ri 3.069/2.252 dalla "H5H5H5 H5H5H5 H5H5H5 H5H5 H5H5 H5H5 a responsabilità limitata", alla quale quanto venduto era pervenuto in forza di legittimo titolo anteriore al ventennio (atto Enrico Castellini di Roma repertorio 155.574 in data 4 giugno 1974);

- al "H2H2 H2H2 H2H2 H2H2 H2H2 H2H2" era pervenuto in piena ed esclusiva proprietà in forza di cessione di ramo d'azienda di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme con rogito Notaio Marco Camusso di Asti repertorio 35.213 in data 28 luglio 2000, registrata ad Asti l'1 agosto 2000 al n. 118, trascritta ad Asti l'11 agosto 2000 ai n.ri 7.064/5.072 dal "H6H6 H6H6 H6H6 H6H6", al quale detto ramo di azienda era pervenuto in forza di legittimo titolo anteriore al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La sottoscritta, svolte le opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti (allegati n. 25), riferisce quanto segue:

n.	FORMALITÀ' – CONSIDERAZIONI DELLA SOTTOSCRITTA
1	Trascrizione a favore del 06/12/2005 - R.P. 7880 R.G. 12741 derivante da compravendita rogito notaio Colombo Alfonso repertorio 125586/17480 del 15/11/2005 (allegato n. 36). La sottoscritta riferisce che la società AAAA AAAA srl acquista: a) da Immobiliare H1H1 srl (per la piena proprietà) i seguenti fabbricati, censiti al NCEU al catasto di Asti, Sez. at, Fg. 82, n. 223, sub. 3, 4 graffiati b) da H2H2 H2H2 H2H2 H2H2 H2H2 H2H2 (per la piena proprietà) i seguenti fabbricati, censiti al NCEU al catasto di Asti, Sez. at, Fg. 82, n. 223, sub. 5, nonché i terreni al catasto terreni al Fg. 82, n. 509, 511, 512.
2	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato iscrizione contro del 12/12/2005 - R.P. 2913 R.G. 12933 rogito notaio Colombo Alfonso repertorio 125587 del 15/11/2005. La sottoscritta segnala che l'iscrizione è annotata di cancellazione totale (comunicazione n. 681 del 13/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/07/2008. Cancellazione totale eseguita in data 14/05/2010 - art. 13, comma 8-decies dl 7/2007 - art.40 bis d.lgs 385/1993).
3	Trascrizione contro del 12/01/2006 - R.P. 249 R.G. 348 convenzione edilizia rogito notaio Camusso Marco repertorio 40584/19209 del 15/12/2005 registrata ad Asti il 11.01.2006 al n. 140 (allegato n. 26) La sottoscritta rimanda al paragrafo specifico.

4	Iscrizione contro del 12/06/2008 - R.P. 1080 R.G. 5617 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Colombo Alfonso repertorio 135855/20480 del 04/06/2008 (allegato n. 28). La <u>sottoscritta</u> riferisce che si tratta di ipoteca volontaria iscritta sui seguenti immobili, censiti: al catasto fabbricati di Asti, Sez. at, Fg. 82, n. 223 sub. 3,4,5 al catasto terreni al Fg. 82 n. 223, 510, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996 Documenti successivi correlati: 1 - annotazione n. 596 del 07/06/2010 (restrizione di beni) 2 - annotazione n. 1304 del 15/10/2010 (restrizione di beni) 3 - annotazione n. 1642 del 30/12/2010 (restrizione di beni) 4 - annotazione n. 71 del 21/01/2011 (restrizione di beni) 5 - annotazione n. 313 del 08/03/2011 (restrizione di beni) 6 - annotazione n. 355 del 11/04/2012 (riduzione di somma) 7 - annotazione n. 356 del 11/04/2012 (erogazione a saldo) 8 - annotazione n. 754 del 30/07/2012 (restrizione di beni) 9 - annotazione n. 235 del 27/04/2015 (restrizione di beni) 10 - annotazione n. 640 del 22/09/2015 (atto di rinegoziazione mutuo) 11 - annotazione n. 211 del 22/03/2016 (restrizione di beni) 12 - annotazione n. 404 del 26/05/2016 (atto di rinegoziazione di mutuo) 13 - annotazione n. 760 del 07/08/2017 (atto di rinegoziazione di mutuo) 14 - annotazione n. 1171 del 12/12/2017 (restrizione di beni) 15 - annotazione n. 91 del 08/02/2018 (atto di rinegoziazione di mutuo) 16 - annotazione n. 361 del 24/05/2019 (modifica delle condizioni del mutuo)
5	Trascrizione contro del 29/04/2009 - R.P. 2961 R.G. 4123 convenzione edilizia (modifica rogito notaio Camusso Marco repertorio 44721/22475 del 08/04/2009 registrata ad Asti il 28.04.2009 al n. 2513) (allegato n. 27). La <u>sottoscritta</u> rimanda al paragrafo specifico.
6	Trascrizione contro del 17/05/2010 - R.P. 3032 R.G. 4570 cessione di diritti reali a titolo gratuito rogito notaio Camusso Marco repertorio 46036/23481 del 13/05/2010 (allegato n. 30). La <u>sottoscritta</u> riferisce che si tratta di cessione a favore del comune di Asti delle seguenti porzioni immobiliari censite: al catasto terreni Fg. 82, n. 996, 1041, 1042, 1043, al catasto fabbricati al Fg. 82, n. 996, 1041, 1042, 1043

7	Trascrizione contro del 17/05/2010 - R.P. 3033 R.G. 4571 costituzione di vincolo rogito notaio Camusso Marco repertorio 46036/23481 del 13/05/2010 (allegato n. 31). La sottoscritta riferisce che si tratta di costituzione di vincolo a favore del comune di Asti gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati al Fg. 82, n. 994, sub. 8, si tratta dell'attuale sub. 35, costituente area vincolata a destinazione a parcheggio pubblico del lotto 2 in ottemperanza al piano esecutivo convenzionato H1H1.
8	Trascrizione contro del 18/06/2010 - R.P. 3956 R.G. 5901 costituzione di servitù di elettrodotto per cabina elettrica registrato ad Asti il 17.06.2010 al n. 3728 rogito notaio Camusso Marco repertorio 46122/23537 del 08/06/2010 (allegato n. 32). La sottoscritta riferisce che tale vincolo grava sull'immobile censito al NCEU al Fg. 82, n. 994 sub. 6 nonché al catasto terreni al Fg. 82, n. 994
9	Trascrizione contro del 28/09/2010 - R.P. 6279 R.G. 9426 rogito notaio Camusso Marco repertorio 46413/23774 del 16/09/2010 compravendita (allegato n. 37). La sottoscritta riferisce che la società AAAAA AAAAA vende a terzi l'immobile al NCEU Fg. 82, n. 994, sub. 4
10	Trascrizione contro del 23/12/2010 - R.P. 8149 R.G. 12224 cessione di diritti reali a titolo gratuito rogito notaio Camusso Marco repertorio 46662/23956 del 23/11/2010 (allegato n. 38). La sottoscritta riferisce che la società AAAAA AAAAA cede a favore del MMMMM MMMM terreni al fg. 82 n. 509, 511, 512, 1052 nonché al catasto fabbricato Fg. 82, n. 1052.
11	Trascrizione contro del 23/12/2010 - R.P. 8150 R.G. 12225 costituzione di vincolo di destinazione rogito notaio Camusso Marco repertorio 46662/23956 del 23/11/2010 (allegato n. 33). La sottoscritta riferisce che si tratta degli attuali sub. 16 et 17, costituenti aree vincolate a destinazione a parcheggio pubblico del lotto 1 in ottemperanza al piano esecutivo convenzionato MI.RO.
12	Trascrizione contro del 11/01/2011 - R.P. 191 R.G. 259 compravendita rogito notaio Amici Ceva di Nucetto Piergiorgio repertorio 56563/11546 del 28/12/2010 (allegato n. 39). La sottoscritta riferisce che la società AAAAA AAAAA vende a terzi l'immobile al NCEU Fg. 82, n. 994, sub. 14.

13	Trascrizione contro del 04/03/2011 - R.P. 1390 R.G. 2089 compravendita rogito notaio Piglione Francesco repertorio 66672/38488 del 11/02/2011 (allegato n. 40). La <u>sottoscritta</u> riferisce che la società AAAAAA AAAAAA vende a terzi l'immobile al NCEU Fg. 82, n. 994, sub. 19 (ex. sub. 5).
14	Trascrizione contro del 08/08/2012 - R.P. 5023 R.G. 6698 compravendita rogito notaio Girola Alberto repertorio 1624/1221 del 30/07/2012 (allegato n. 41). La <u>sottoscritta</u> riferisce che la società AAAAAA AAAAAA vende a terzi l'immobile al NCEU Fg. 82, n. 994, sub. 33, 1 (ente comune) et 28.
15	Iscrizione contro del 09/12/2013 - R.P. 1192 R.G. 9806 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Rogito notaio Colombo Alfonso repertorio 157716/26792 del 06/12/2013). Documenti successivi correlati: 1 - annotazione n. 236 del 27/04/2015 (restrizione di beni) 2 - annotazione n. 212 del 22/03/2016 (restrizione di beni) 3 - comunicazione n. 360 del 31/03/2016 di <u>estinzione totale</u> dell'obbligazione avvenuta in data 16/03/2016, cancellazione totale eseguita in data 18/04/2016 (art. 13, comma 8- decies dl 7/2007 - art.40 bis d.lgs 385/1993)
16	Trascrizione contro del 07/10/2014 - R.P. 5576 R.G. 7367 compravendita Rogito notaio Girola Alberto repertorio 5104/4010 del 06/10/2014 (allegato n. 42). La <u>sottoscritta</u> riferisce che la società AAAAAA AAAAAA vende a terzi le cantine al NCEU Fg. 82, n. 994, sub. 27 e sub. 34
17	Trascrizione contro del 07/10/2014 - R.P. 5577 R.G. 7368 compravendita rogito notaio Girola Alberto repertorio 5104/4010 del 06/10/2014 (allegato n. 43). Idem alla nota precedente
18	Trascrizione contro del 22/04/2015 - R.P. 2251 R.G. 2896 compravendita rogito notaio Amici Ceva di Nucetto Piergiorgio repertorio 58741/13128 del 10/04/2015 (allegato n. 44). La <u>sottoscritta</u> riferisce che la società AAAAAA AAAAAA vende a terzi la cantina al NCEU Fg. 82, n. 994, sub. 39

19	Trascrizione contro del 10/07/2015 - R.P. 4009 R.G. 5246 compravendita rogito notaio Girola Alberto repertorio 6563/5232 del 01/07/2015 (allegato n. 45). La <u>sottoscritta</u> riferisce che la società AAAAA AAAAA vende a terzi la cantina al NCEU Fg. 82, n. 994, sub. 38 (ex 25 parte)
20	Iscrizione contro del 18/03/2016 - R.P. 288 R.G. 2298 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (allegato n. 29-a et 29-b), rogito notaio Colombo Alfonso repertorio 165163/28858 del 16/03/2016 La <u>sottoscritta</u> riferisce che grava sui seguenti immobili: nel lotto 2: Fg. 82, n. 994, sub. 34, 6,24,43,20,21,35,30,41, 36 nel lotto 1: Fg. 82, n. 995, sub. 6,14,19,16,17. grava anche su altri immobili in altri comuni. documenti successivi correlati: 1 - annotazione n. 1170 del 12/12/2017 (restrizione di beni) La <u>sottoscritta</u> specifica che con tale annotamento la NNNN NNNN di NNNN, considerata la corrispondente riduzione del credito accertata dai competenti uffici, acconsente che dall'ipoteca iscritta ad Asti il 18.03.2016 al rp 288 venga svincolata l'unità immobiliare censita al NCEU sl Fg. 82, mappale 994, sub. 36 (allegato n. 29-c). 2 - annotazione n. 360 del 24/05/2019 (modifica delle condizioni del mutuo) La <u>sottoscritta</u> specifica che la NNNN NNNN NNNN spa, a seguito si stipula del contratto di mutuo con garanzia ipotecaria n. 060-30130802 in data 1603.2016 rep. 165.163/28.858 a rogito notaio Alfonso Colombo - con la quale concedeva ipoteca per la durata di anni 25 - e di richiesta della parte mutuataria (AAAAA AAAAA srl) di sospensione del pagamento di 12 rate mensili di mutuo ipotecario, ha accolto. Nell'atto si specifica testualmente che: iii) al termine del periodo di sospensione e, pertanto, a decorrere dall'1marzo 2020 (duemilaventi), riprenderà il rimborso delle rate a partire da quelle sopra indicate, determinando uno slittamento del piano di ammortamento del mutuo avente una durata pari al periodo di sospensione, con <u>conseguente allungamento della durata complessiva</u>" "ix) le parti confermano infine tutte le condizioni e patti contenuti nel contratto di mutuo stipulato in data 16 marzo 2016 a rogito predetto notaio colombo repertorio 165.163/28.858, salvo quanto modificato nel presente atto, senza che le modifiche in questo apportate comportino novazione alcuna del rapporto originario e dell'ipoteca originariamente iscritta" (allegato n. 29-d).
21	Trascrizione contro del 30/03/2016 - R.P. 2080 R.G. 2658 compravendita rogito notaio Colombo Alfonso repertorio 165165/28860 del 16/03/2016 (allegato n. 46). La <u>sottoscritta</u> riferisce che la società AAAAA AAAAA vende a terzi l'immobile al NCEU Fg. 82, n. 994, sub. 23,40,32,37 et 42 nonché al NCEU Fg. 82, n. 995 sub. 18 et 20.

22	Trascrizione contro del 01/03/2017 - R.P. 1567 R.G. 1992 compravendita rogito notaio Girola Alberto repertorio 9821/7938 del 31/01/2017 (allegato n. 47). La <u>sottoscritta</u> riferisce che la società AAAAA AAAAA vende a terzi l'immobile al NCEU Fg. 82, n. 994, sub. 44 (ex 24 parte) et sub. 46 (ex 46 parte).
23	Trascrizione contro del 01/03/2017 - R.P. 1568 R.G. 1993 compravendita rogito notaio Girola Alberto repertorio 9821/7938 del 31/01/2017 (allegato n. 48). La <u>sottoscritta</u> riferisce che la società AAAAA AAAAA vende a terzi l'immobile al NCEU Fg. 82, n. 994, sub. 44 (ex 24 parte) et sub. 46 (ex 46 parte).
24	Trascrizione contro del 07/02/2018 - R.P. 1142 R.G. 1365 costituzione di diritti reali a titolo oneroso rogito notaio Cigliano Niccolò repertorio 3953/2842 del 29/01/2018 (allegato n. 34). La <u>sottoscritta</u> riferisce che si tratta di costituzione di usufrutto per anni 30 a favore di terzi sul Fg. 82, n. 994, sub. 36 oggi sub. 48.
25	Trascrizione contro del 29/04/2019 - R.P. 3044 R.G. 3823 cessione di fitti rogito notaio Girola Alberto repertorio 14386/11906 del 24/04/2019 (allegato n. 35). La <u>sottoscritta</u> evidenzia che si tratta di scrittura privata con autentica di firma, a rogito notaio Alberto Girola rep. 14386/11906 del 24.04.2019, relativo a contratto di cessione di credito a favore della NNNN NNNN NNNN spa. La formalità grava, oltre ad altro, sugli immobili oggetto di perizia censiti al NCEU Fg. 82, n. 995, sub. 6 (concesso in locazione a BBBB BBBB srl) e sub. 14 (concesso in locazione – alla data di firma – a LLLLL LLLLL LLLLL spa). La società AAAAA AAAAA cede alla NNNN NNNN NNNN “ogni ragione di credito derivante dai contratti di locazione a garanzia del rimborso del finanziamento. la cessione è regolata ai sensi dell’art. 1263 del c.c. (allegato n. 35).

La sottoscritta, per completezza, segnala che le seguenti formalità sono riferiti ad immobili NON OGGETTO di perizia, collocati in comune di Montegrosso d'Asti:

n.	OGGETTO
A	Trascrizione a favore del 05/05/2006 - R.P. 3327 R.G. 4888 Compravendita Rogito Notaio Camusso Marco Rep. 40971/19512 del 05/04/2006
B	Trascrizione a favore del 05/05/2006 - R.P. 3328 R.G. 4889 Compravendita Rogito Notaio Camusso Marco Rep. 40971/19512 del 05/04/2006
C	Trascrizione a favore del 05/05/2006 - R.P. 3329 R.G. 4890 Compravendita Rogito Notaio Camusso Marco Rep. 40971/19512 del 05/04/2006
D	Trascrizione a favore del 04/07/2008 - R.P. 4366 R.G. 6405 Compravendita Rogito Notaio Camusso Marco Rep. 43916/21856 del 27/06/2008
E	Trascrizione a favore del 04/07/2008 - R.P. 4367 R.G. 6406 Compravendita Rogito Notaio Camusso Marco Rep. 43916/21856 del 27/06/2008
F	Trascrizione a favore del 04/07/2008 - R.P. 4368 R.G. 6407 Compravendita Rogito Notaio Camusso Marco Rep. 43916/21856 del 27/06/2008
G	Trascrizione a favore del 04/07/2008 - R.P. 4369 R.G. 6408 Compravendita Rogito Notaio Camusso Marco Rep. 43916/21856 del 27/06/2008
H	Trascrizione a favore del 04/07/2008 - R.P. 4370 R.G. 6409 Compravendita Rogito Notaio Camusso Marco Rep. 43916/21856 del 27/06/2008
I	Trascrizione a favore del 02/12/2008 - R.P. 8259 R.G. 11860 Costituzione di diritti reali a titolo oneroso Rogito Notaio Camusso Marco Rep. 44310/22161 del 27/11/2008
J	Trascrizione contro del 02/01/2009 - R.P. 73 R.G. 73 Compravendita Rogito Notaio Esposito Vincenzo Rep. 283502/32531 del 05/12/2008
K	Trascrizione a favore del 02/07/2009 - R.P. 4356 R.G. 6170 Costituzione di diritti reali a titolo gratuito Rogito Notaio Esposito Vincenzo Rep. 284617/33200 del 03/06/2009
L	Trascrizione a favore del 02/07/2009 - R.P. 4357 R.G. 6171 Costituzione di diritti reali a titolo gratuito Rogito Notaio Esposito Vincenzo Rep. 284617/33200 del 03/06/2009
M	Trascrizione contro del 02/07/2009 - R.P. 4358 R.G. 6172 Costituzione di diritti reali a titolo gratuito Rogito Notaio Esposito Vincenzo Rep. 284617/33200 del 03/06/2009
N	Trascrizione contro del 02/07/2009 - R.P. 4395 R.G. 6224 Costituzione di diritti reali a titolo gratuito Rogito Notaio Camusso Marco Rep. 44985/22656 del 24/06/2009
O	Trascrizione contro del 03/07/2009 - R.P. 4406 R.G. 6240 Compravendita Rogito Notaio Camusso Marco Rep. 44986/22657 del 24/06/2009
P	Trascrizione contro del 12/03/2010 - R.P. 1590 R.G. 2470 Compravendita Rogito Notaio Colombo Alfonso Rep. 143392/22674 del 22/02/2010

URBANISTICA

Le porzioni immobiliari gravano su due terreni, censiti al Catasto Terreni di Asti (Sez. AT) al Fg. 82 mappali 994 et 995.

Gli stessi risultano delle superfici catastali rispettivamente di: mq 3190 (per il mappale 994) e mq 4070 (per il mappale 995).



Foto n. 4

Il CTU a seguito degli opportuni accertamenti, riferisce quanto segue³:

a) In merito al **mappale n. 994 del Fg. 82 del Catasto Terreni** di Asti (Sez. AT), il CTU riferisce quanto segue:

Cartografia catastale

- Catasto Terreni: Asti Sez. A, Foglio 82, n. 994, Sup. catastale mq 3190

- Catasto Fabbricati:
Foglio 82, n. 994

Strumenti urbanistici

A) Piano Regolatore Generale Comunale

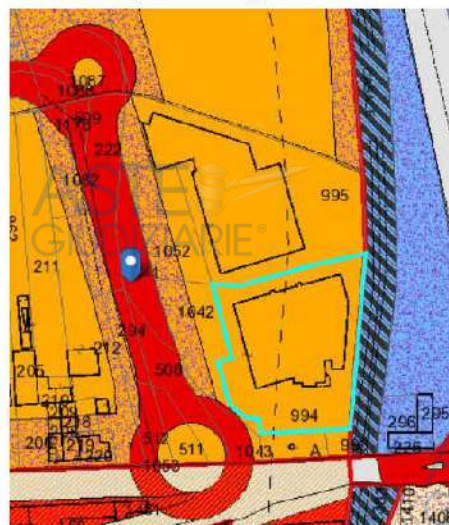


Foto n. 5

A1) Destinazioni Urbanistiche

Aree a prevalente destinazione commerciali destinate all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita con offerta extraliminare e relativa classificazione -
CD.3 - Art.25 delle NTA

³ In merito agli articoli citati, si rimanda agli allegati.

A2) Vincoli

FASCE FERROVIA - Limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n.753) - Art.10 delle NTA

A3) Commercio

A3 - Areale di addensamento commerciale A3

A4) Classi di Sintesi

CLASSE_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda - Art.11 delle NTA

A5) Acustica

ACUSTICA_4 - Classificazione Acustica: 4

A6) Centro Abitato

CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano

b) In merito al **mappale n. 995 del Fg. 82 del Catasto Terreni** di Asti (Sez. AT), il CTU riferisce quanto segue:

Cartografia catastale

- Catasto Terreni: Asti Sez. A, Foglio 82, n. 995, Sup. catastale mq 4070
- Catasto Fabbricati Foglio 82, n. 995

Strumenti urbanistici

A) Piano Regolatore Generale Comunale

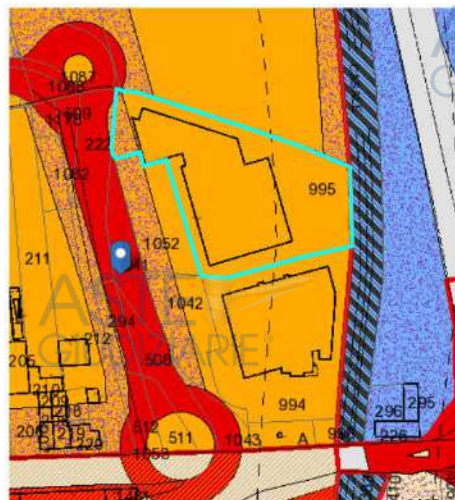


Foto n. 6

A1) Destinazioni Urbanistiche

Aree a prevalente destinazione commerciali destinate all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita con offerta extralimentare e relativa classificazione - CD.3 - Art.25 delle NTA

STRADA IN PROGETTO - Aree destinate alla viabilità in progetto - Art.9 delle NTA

A2) Servizi

S4 - Aree di pertinenza di linee ferroviarie - Art.10 delle NTA

S5 - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi - Art.8 delle NTA

A3) Vincoli

FASCE FERROVIA - Limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n.753) - Art.10 delle NTA

A4) Commercio

A3 - Areale di addensamento commerciale A3

A5) Classi di Sintesi

CLASSE_2C - Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda - Art.11 delle NTA

A6) Acustica

ACUSTICA_4 - Classificazione Acustica: 4

A7) Centro Abitato

CENTRO ABITATO CENTRO URBANO ASTI - Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992 - Centro Urbano

La sottoscritta per tutto quanto sopra esposto omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto porzioni immobiliari edificate su due terreni pertinenziali ciascuno della superficie inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

In merito ai Vincoli urbanistici si richiama quanto sopra.

Si allegano estratti delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) (allegato n. 21).

CONVENZIONI EDILIZIE

La vendita delle porzioni immobiliari infra descritte deve seguire l'osservanza di tutti i patti ed obblighi contenuti nelle convenzioni edilizie nei confronti del Comune di Asti per l'attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) denominato "MI.RO." avente per oggetto la "realizzazione di un insediamento commerciale e direzionale in territorio del Comune di Asti, C.so Alessandria" in forza dell'**atto di convenzione** a rogito del predetto notaio Marco Camusso Rep. 40.584/19.209 del 15.12.2005, registrato ad Asti l'11.01.2006 al n. 140, trascritto ad Asti il 12.01.2006 ai n.ri 348/249 (allegato n. 26).

La **convenzione è stata successivamente variata per modifica delle aree asservite a parcheggio ad uso pubblico**, con rogito dello stesso notaio Marco Camusso Rep.

44.721/22.475 in data 08.04.2009, registrato ad Asti il 28.04.2009 al n. 2.513, trascritto ad Asti il 29.04.2009 ai n.ri 4.123/2.961 (allegato n. 27);

La sottoscritta evidenzia che la parte acquirente, dovrà dichiarare di ben conoscere ed accettare anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. la citata convenzione e sua successiva integrazione.

La sottoscritta segnala che la Società con atto a rogito notaio Marco Camusso del 23.11.2010 Rep. 46662/23956, trascritto ad Asti il 23.12.2010 ai n. 12224/8149 (allegato n. 38), in esecuzione dell'obbligo assunto all'art. 3 dell'atto di convenzione in variante a rogito del notaio Marco Camusso di Asti Rep. 44721/22475 del 08.04.2009, registrato ad Asti il 28.04.2009 al n. 2513, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti il 29.04.2009 ai n.ri 4123/2961, ha ceduto gratuitamente e irrevocabilmente al Comune di Asti, che ha accettato ed acquistato, la piena ed assoluta proprietà delle porzioni di terreno della superficie catastale complessiva di 18,46 are, censite nel catasto di Asti, Sez. AT, come segue:

al Catasto Terreni, Foglio 82:

- mappale n.ro 509 (ex 222 parte) – 2,30 are, prato classe 1, RD € 1,54 – RA € 1,19,
- mappale n.ro 511 (ex 222 parte) – 3,30 are, prato classe 1, RD € 2,22 – RA € 1,70,
- mappale n.ro 512 (ex 294 parte) – 3,16 are, seminativo classe 1, RD € 3,26 – RA € 2,45,
- mappale n.ro 1052 (ex 995 parte già 223 parte) – 9,70 are ente urbano;

al Catasto Fabbricati, Foglio 82, Sez. AT –

mappale n. 1052 in corso Alessandria s.n.c., piano T.

I mappali di cui sopra sono vincolati alla seguente destinazione:

- per mq. 876 a viabilità pubblica, anche se esterne al perimetro del PECLI;
- per mq. 970 a standards urbanistici afferenti il direzionale.

Le aree vengono cedute con riserva di poter richiedere di installare impianti pubblicitari che promuovano le attività commerciali ivi presenti, previo regolare assenso da parte dell'amministrazione comunale (allegato n. 38).



PARCHEGGI USO PUBBLICO

Le seguenti porzioni immobiliari risultano catastalmente ancora intestate alla Società AAAAA AAAAA ma sono vincolate a parcheggi ad uso pubblico:

❖ Dati identificati: Comune di Asti (A479) (AT), **Foglio 82 Particella 994** come segue:

- Subalterno 48 (Categoria F/7, via Giovanni Borello n. 1A - piano 5) (allegato n. 11).

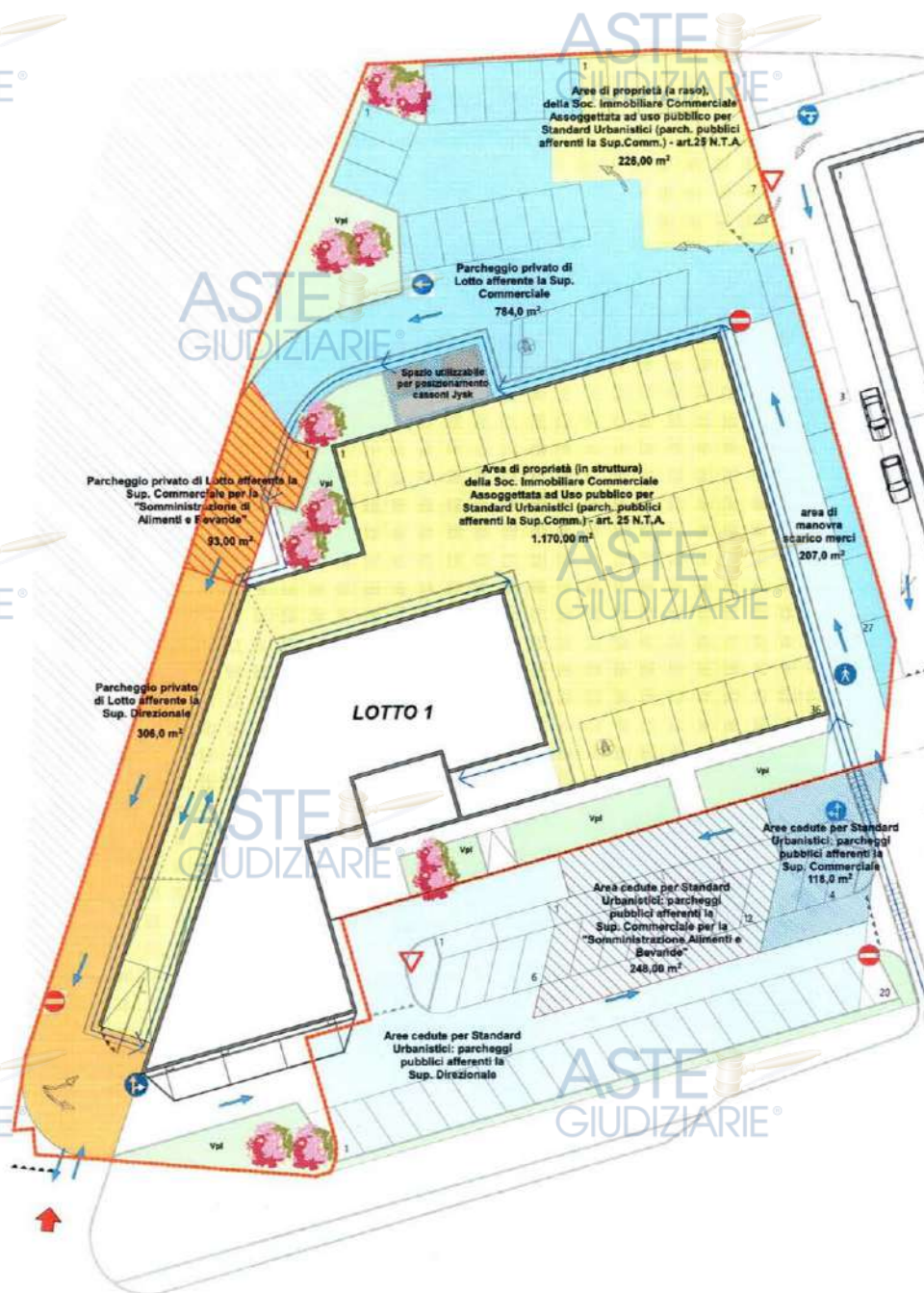
Tale porzione immobiliare risulta solo in nuda proprietà in capo alla società AAAAA AAAAA Srl.

- Subalterno 20 (Categoria F/1, consistenza 48 mq, via Giovanni Borello n. 1A - piano 1) (allegato n. 11);
- Subalterno 21 (Categoria F/1, consistenza 10 mq, via Giovanni Borello n. 1A - piano 1) (allegato n. 12);
- Subalterno 6 (Rendita: euro 54,00, Zona censuaria 1, Categoria D/1, via Giovanni Borello n. 1A - Lotto 2 - piano S1) (allegato n. 14);
- Subalterno 35 (Rendita: euro 3.126,00, Zona censuaria 1, Categoria E/3, via Giovanni Borello n. 1A - piano T-1) (allegato n. 13).

❖ Dati identificati: Comune di Asti (A479) (AT), **Foglio 82 Particella 995** come segue:

- Subalterno 16 (Rendita: euro 171,00, Zona censuaria 1, Categoria E/3, via Giovanni Borello s.n.c. - piano T) (allegato n. 15);
- Subalterno 17 (Rendita: euro 3.510,00, Zona censuaria 1, Categoria E/3, via Giovanni Borello s.n.c. - piano T-1) (allegato n. 16).





ASTE GIUDIZIARIE® Foto n. 7

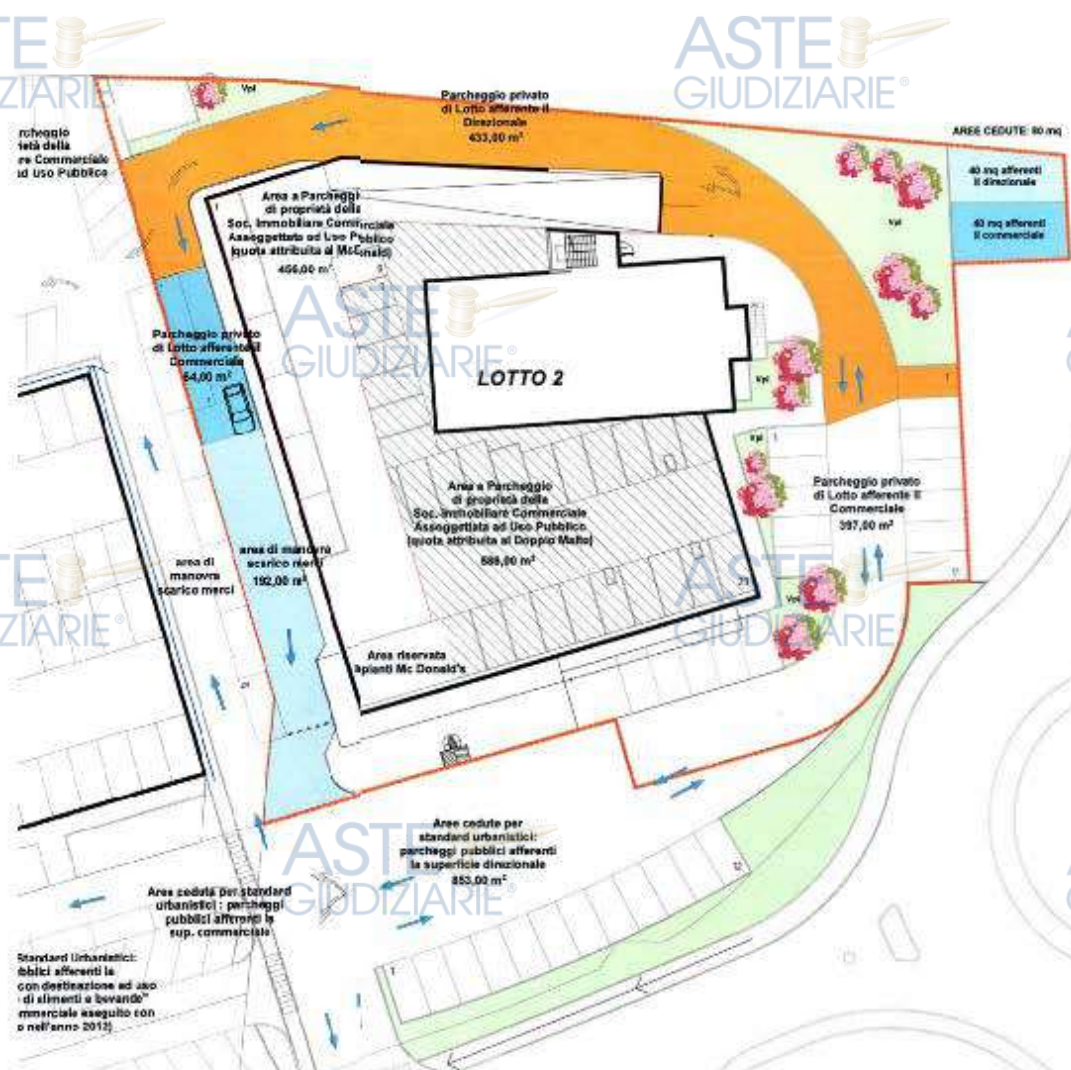


Foto n. 8

VINCOLI**Costituzione di servitù di elettrodotto****Foglio 82, n. 994, Sub. 6 (NCEU) e Foglio, n. 994 (C.T.)**

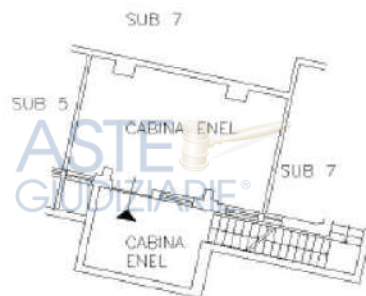
Il CTU segnala che la Società con atto a rogito notaio Marco Camusso del 08.06.2010 Rep. 46122/23537, trascritto ad Asti il 18.06.2010 ai n. 5901/3956 (allegato n. 32).

La società "AAAAA AAAAA srl" ha concesso alla società "PPPPP P PPPP s.p.a.", che, ha accettato, a titolo di servitù:

- a) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia elettrica nell'immobile di cui alla premessa del titolo
- b) il diritto di collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti P PPP P PPP di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione alle utenze dello stabile della parte concedente e di terzi utenti, che verranno posate secondo il tracciato e relativa fascia di rispetto dei quali la parte concedente, ha dichiarato di essere edotta, il tutto censito al catasto dei fabbricati del Comune di Asti, come segue: Comune di Asti, Sez. AT, **foglio 82 mappale 994 subalterno 6**, corso Alessandria n. 330, piano S1, Lotto 2, categoria D/1, RC euro 54,00.

Per effetto della pattuita servitù, P PPP P PPP potrà inoltre infiggere, nell'area asservita, dispersori per l'impianto di messa a terra secondo le norme del comitato elettrotecnico italiano.

Il locale ha dimensioni interne di mt. 3,50 per mt. 5,00, altezza mt. 2,70.



PIANTA PIANO INTERRATO
Foto n. 9

Con tale vincolo si è statuito che l'accesso al locale ha luogo dalla medesima proprietà privata tramite strada di uso pubblico individuata in mappa del catasto terreni di Asti al foglio 82 con le particelle n. ri 1042 e 1043 (dismessa dalla parte concedente al Comune di Asti con atto a rogito del notaio Marco Camusso di Asti, Repertorio 46036/23481 in data 13.05.2010, registrato ad Asti il 14.05.2010 al n. 2993, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti in data 17.0.2010 ai n.ri 4570/3032 e ai n.ri 4571/3033) ed è costituito da una apertura di mt. 1,20 per mt. 2,20, atta al passaggio delle persone, delle apparecchiature e dei trasformatori.

La società "AAAAA AAAAA srl" ha garantito in qualsiasi momento, l'accessibilità del locale al personale di P P P P P P P P P P, o da essa incaricato, nonché ai relativi mezzi di trasporto, per tutte le operazioni od interventi ritenuti necessari al servizio, ivi compreso la posa e il cambio dei trasformatori e delle apparecchiature installate in cabina. L'ingresso al locale è riservato al personale di P P P P P P P P P P, o da essa incaricato, che avrà inoltre accesso alle altre parti dello stabile percorse dalle condutture elettriche di cui alla servitù.

La società "AAAAA AAAAA srl" ha costituito, pertanto, a favore di P P P P P P P P P P, sull'appezzamento di terreno sito in Comune di Asti, corso Alessandria, così descritto nel Catasto Terreni del Comune di Asti, Sez. AT, foglio 82, mappale 994 di 31,90 are, servitù di passaggio pedonale e carraio per consentire, in qualsiasi ora, l'accesso al locale cabina con i mezzi d'opera e di trasporto necessari all'allestimento, all'esercizio, alla manutenzione della cabina elettrica predetta. Tale accesso avverrà dalla via in proseguimento di viale al pilone da corso Alessandria, tramite la proprietà del Comune di Asti individuata in mappa con le particelle n.ri 1042 e 1043, entrambe del foglio 82 catasto terreni, destinata a viabilità pubblica, come meglio evidenziato nell'estratto di mappa, allegato al citato titolo. Il personale di P P P P P P P P P P avrà l'esclusivo accesso al locale cabina in qualsiasi ora del giorno e della notte.

Le opere murarie costituenti il locale restano di proprietà della parte concedente (AAAAA AAAAA Srl) che ne curerà la manutenzione straordinaria. Le apparecchiature elettriche ed accessorie mediante le quali si esercita la costituita servitù, sono e restano di proprietà di P P P P P P P P P P, che si è riservata la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. La parte concedente avviserà tempestivamente P P P P P P P P P P, per quanto possibile, nel caso si manifestasse il pericolo di danni alle apparecchiature installate nella cabina.

La società "P P P P P P P P P P s.p.a." ha sollevato la parte concedente, a termine dell'art. 2043 del codice civile, da ogni responsabilità per eventuali danni dipendenti dall'impianto e dall'esercizio della cabina elettrica ritenendosi sin d'ora obbligata al risarcimento di eventuali danni all'immobile, strutture nei confronti della parte concedente e delle attività commerciali ivi presenti.

La parte concedente, si è impegnata a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione e lo spostamento degli apparecchi e delle condutture elettriche.

Le servitù di elettrodotto relative alla cabina ed alle condutture elettriche costituite con l'atto che si trascrive sono inamovibili per espresso patto contrattuale e, pertanto, la parte concedente, ha rinunciato ad avvalersi della facoltà di cui al 4^a comma dell'art. 122 del testo unico sulle acque e sugli impianti elettrici 11.12.1933 n. 1775. La parte

concedente, fatte salve le limitazioni di legge e quelle esposte nei successivi articoli, potrà eseguire sull'immobile di sua proprietà e sul fondo asservito qualunque innovazione, costruzione od impianto, ma soltanto se ciò non comporti una modifica dell'impianto di P P P P P P P P P P o sia pregiudizievole all'esercizio dello stesso.

La servitù costituita con l'atto che si trascrive durerà per tutto il tempo in cui P P P P P P P P P P, suoi successori ed aventi causa, avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nel locale cabina, cessando l'uso per il quale è stata concessa la presente servitù, il locale ritornerà gratuitamente nella piena disponibilità della parte concedente o suoi aventi causa.

Gli eventuali danni subiti da parte concedente durante la fase di allestimento e realizzazione degli impianti elettrici sopra descritti saranno valutati e liquidati separatamente. Parimenti saranno valutati e liquidati separatamente gli eventuali danni causati in occasione di riparazioni di carattere straordinario ed eccezionale o di modifiche all'elettrodotto, esclusi quelli derivanti dal normale e regolare esercizio dell'elettrodotto stesso.

La parte concedente, ha dichiarato di essere a conoscenza degli obblighi derivanti dalle prescrizioni in materia di tutela dei campi elettromagnetici di cui al d. m. 29.05.2008 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, denominato "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" pubblicato in g.u. n. 165 del 29 maggio 2008. In particolare, si è richiamata quanto previsto all'art. 3.2 del D.M. in materia di utilizzo di una fascia di due metri dalla superficie esterna delle pareti, del solaio di copertura e del pavimento del locale cabina incompatibile con la destinazione ad area di gioco per l'infanzia, scolastica, abitativa o con permanenze giornaliere superiori a 4 ore.

La parte concedente, ha dichiarato che i locali confinanti al piano interrato con la cabina elettrica non saranno adibiti ad attività soggette a prevenzioni incendi contemplate nell'elenco allegato al decreto ministeriale del 17/02/1982.



Vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico
Foglio 82, n. 994, Sub. 35

Il CTU segnala che con atto a rogito notaio Marco Camusso del 13.05.2010 Rep. 46036/23481, trascritto ad Asti il 17.05.2010 ai n. 4571/3033 (allegato n. 31) la Società "AAAAA AAAAA s.r.l.", ha assoggettato ad uso pubblico a favore del Comune di Asti, con **destinazione a parcheggio pubblico del lotto 2 del Piano Esecutivo convenzionato "MLRO"**, l'area (comprensiva di rampa di accesso, area di manovra e posti auto) al piano primo del corpo di fabbricato sito in territorio del Comune di Asti, entrostante a terreno della superficie catastale di 31,90 are individuato al catasto terreni del detto Comune al foglio 82 con la particella n. 994 per una superficie di mq. 1042, a giusta misura, meglio individuata con colorazione gialla e linee oblique nella tavola che è stata allegata all'atto sotto la lettera "A" e catastalmente così riportata e descritta nel catasto fabbricati del detto Comune:

Comune di Asti, Sez. AT, **Fg. Foglio 82, mappale n. 994, subalterno 8**, in corso Alessandria n. 330 piano 1, Lotto 2 zona censuaria 1^a categoria c/6 classe 1^a consistenza mq. 1022, RC Euro 3.061,35. Dati derivanti da: variazione del 06.04.2010 n. 2732.1/2010 in atti dal 06.04.2010 (protocollo n. AT0048596) per ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione.

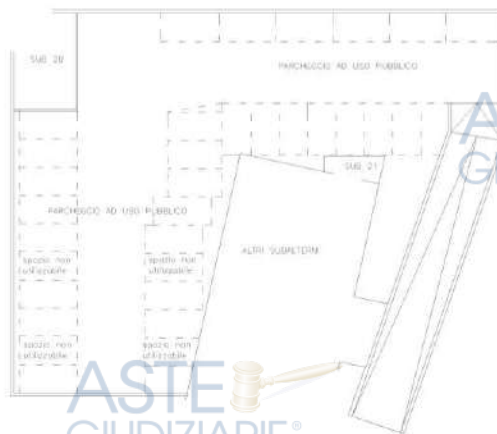


Foto n. 10

La sottoscritta riferisce che il Fg. 82, n. 994, sub. 8 è stato variato catastalmente ed ha generato i Sub. 15, 16, 17 e 18 ed attualmente è censito al Sub. 35 – si rimanda alla visura catastale del Sub. 35 riportata all'allegato n. 13).

Il vincolo non potrà essere modificato, revocato, ne' annullato senza il consenso del Comune di Asti. La Società "AAAAA AAAAA s.r.l.", ha assunto a proprio carico gli oneri di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio ad uso pubblico, di cui sopra.

In particolare, sono a carico della società "AAAAA AAAAA s.r.l." tutti gli oneri economici ed organizzativi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria:

- del parcheggio di uso pubblico in tutte le sue componenti strutturali e di finitura;
- della impermeabilizzazione degli orizzontamenti dalle infiltrazioni di acque meteoriche;
- dell'impianto elettrico e di illuminazione;

- dell'impianto di scarico e smaltimento delle acque meteoriche.

Sono, inoltre, a carico della società "AAAAA AAAAA s.r.l." tutti gli oneri relativi alla pulizia del parcheggio ed alla sua custodia e protezione, sia nei periodi di apertura, che di chiusura al pubblico.

L'area, di cui trattasi, è destinata a parcheggio pubblico usufruibile dal pubblico indifferenziato senza che la società "AAAAA AAAAA S.r.l." e suoi aventi causa possano installare impedimenti o segnali dissuasivi all'esercizio di uso pubblico; considerate le ragioni anche di ordine pubblico che possono derivare da uso improprio delle aree a parcheggio di uso pubblico situate all'interno della struttura o sulla copertura degli edifici.

È comunque ammessa la chiusura degli accessi negli orari e giorni di non apertura degli esercizi commerciali.

Nel caso in cui la società "AAAAA AAAAA s.r.l." non dovesse ottemperare agli oneri di sua competenza elencati nell' articolo ii dell'atto che si trascrive, il Comune di Asti ha facoltà, previa diffida formalmente notificata alla società, di esercitare l'esecuzione sostitutiva, con diritto di rivalsa nei confronti della società inadempiente. Nel caso in cui la società "AAAAA AAAAA s.r.l." ceda o conceda in locazione a terzi l'edificio costituente il lotto 2 dell'insediamento commerciale/direzionale in corso di realizzazione sull'area indicata al paragrafo c) delle premesse del titolo che si trascrive, ha l'obbligo di trasferire ai nuovi proprietari o ai nuovi locatari gli oneri relativi alla gestione ed alla manutenzione del parcheggio di uso Pubblico di cui sopra.

La società "AAAAA AAAAA s.r.l.", si è obbligata, in caso di trasferimento degli oneri relativi alla gestione ed alla manutenzione del Parcheggio di uso pubblico, a trasferire ai nuovi proprietari o locatari, tutti gli obblighi derivanti dal paragrafo ii^) dell'atto.



Vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico
Foglio 82, n. 995, Sub. 16 et 17

Il CTU segnala che con atto a rogito notaio Marco Camusso del 23.11.2010 Rep. 46662/23956, trascritto ad Asti il 23.12.2010 ai n. 12225/8150 (allegato n. 38) la società "AAAAA AAAAA s.r.l." ha assoggettato ad uso pubblico a favore del Comune di Asti, con **destinazione a parcheggio pubblico del lotto 1** del piano esecutivo convenzionato "MI.RO", le aree (comprendenti di rampa di accesso, area di manovra e posti auto) al piano terreno e al piano primo del corpo di fabbricato sito in territorio del Comune di Asti, entrostante a terreno della superficie catastale di mq. 1.396, individuato al Catasto Terreni al foglio 82 con la particella n. 995, per una superficie di are 40,70, catastalmente così descritte n
nel catasto fabbricati del Comune di Asti, Sez. AT al **foglio 82, mappale n. 995, in corso Alessandria s.n.c.**

subalterno 4, piano T, Lotto 1, quale Bene Comune Non Censibile (area di manovra di mq. 130) comune ai subb. 10 e 11;

subalterno 5, piano 1, Lotto 1, quale Bene Comune Non Censibile (rampa e area di manovra di mq. 770) comune ai subb. 3, 7, 8, 9 e 12;

nonché nel catasto fabbricati del Comune di Asti, Sez. AT al **foglio 82, mappale n. 995, in corso Alessandria n.c. 330** come segue:

- subalterno 7, piano 1, Lotto 1, Z.C. 1, CAT C/6, Cl. 1, Consistenza catastale mq. 163, RC. € 488,26;
- subalterno 8, piano 1, Lotto 1, Z.C. 1, CAT C/6, Cl. 1, Consistenza catastale mq. 125, RC. € 374,43;
- subalterno 9, piano 1, Lotto 1, Z.C. 1, CAT C/6, Cl. 1, Consistenza catastale mq. 100, RC. € 299,55;
- subalterno 10, piano 1, Lotto T, Z.C. 1, CAT C/6, Cl. 1, Consistenza catastale mq. 50, RC. € 149,77;
- subalterno 11, piano 1, Lotto T, Z.C. 1, CAT C/6, Cl. 1, Consistenza catastale mq. 49, RC. € 146,78;
- subalterno 12, piano 1, Lotto 1, Z.C. 1, CAT C/6, Cl. 1, Consistenza catastale mq. 13, RC. € 38,94.

Nel titolo si specifica che i dati catastali descritti in rogito sono derivanti per tutti i subalterni da variazione del 17.11.2010 n. 10475.1/2010 in atti dal 17.11.2010 (protocollo n.AT0165370) divisione - ultimazione di fabbricato urbano.

La sottoscritta riferisce che le porzioni immobiliari descritte nel rogito, mediante variazione catastale per fusione del 02.08.2012 pratica n. AT0113655, sono attualmente censite ai Sub. 16 et 17 (si rimanda alla visura catastale dei Sub. 16 et 17 riportate agli allegati n. 15 et 16).



Pianta Piano Terreno
(Fig. 82, n. 995, sub. 16)
Foto n. 11



(Fig. 82, n. 995, Sub. 17)
Foto n. 12

Tale vincolo non potrà essere modificato, revocato, né annullato senza il consenso del Comune di Asti. La società "AAAAA AAAAA s.r.l." ha assunto a proprio carico gli oneri di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio ad uso pubblico come sopra descritto.

In particolare, sono a carico della società "AAAAA AAAAA s.r.l." tutti gli oneri economici ed organizzativi relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria:

- del parcheggio di uso pubblico in tutte le sue componenti strutturali e di finitura;
- della impermeabilizzazione degli orizzontamenti dalle infiltrazioni di acque meteoriche;
- dell'impianto elettrico e di illuminazione;
- dell'impianto di scarico e smaltimento delle acque meteoriche.

Sono, inoltre, a carico della società "AAAAA AAAAA s.r.l." tutti gli oneri relativi alla pulizia del parcheggio ed alla sua custodia e protezione, sia nei periodi di apertura, che di chiusura al pubblico.

Le aree, di cui trattasi, sono destinate a **parcheggio pubblico usufruibile dal pubblico indifferenziato** senza che la società "AAAAA AAAAA s.r.l." e suoi aventi causa possano installare impedimenti o segnali dissuasivi all'esercizio di uso pubblico; considerate le ragioni anche di ordine pubblico che possono derivare da uso improprio delle aree a parcheggio di uso pubblico situate all'interno della struttura o sulla copertura degli edifici.

È comunque, ammessa la chiusura degli accessi negli orari e giorni di non apertura degli esercizi commerciali, nel caso in cui la società "AAAAA AAAAA s.r.l." non dovesse ottemperare agli oneri di sua competenza elencati nel presente articolo, il Comune di Asti ha facoltà, previa diffida formalmente notificata alla società, di esercitare l'esecuzione sostitutiva, con diritto di rivalsa nei confronti della società inadempiente.

Nel caso in cui la società "AAAAA AAAAA s.r.l." ceda o conceda in locazione a terzi l'edificio costituente il Lotto 1 dell'insediamento commerciale/direzionale - che all'epoca di stipula del rogito era in corso di realizzazione - su tale area ha l'obbligo di trasferire ai nuovi proprietari o ai nuovi locatari gli oneri relativi alla gestione ed alla manutenzione del parcheggio di uso pubblico.

La società "AAAAA AAAAA s.r.l.", si è obbligata, in caso di trasferimento degli oneri relativi alla gestione ed alla manutenzione del parcheggio di uso pubblico, a trasferire ai nuovi proprietari o locatari, tutti gli obblighi derivanti dal paragrafo ii[^]) dell'atto che si trascrive.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

La sottoscritta ha ricevuto dal tecnico di fiducia della società AAAAA AAAAA, documentazione edilizia relativa ai fabbricati Lotto 1 et Lotto 2 e più precisamente:

- Con lettera del 02.12.2010, il Funzionario Tecnico e il Dirigente dei LL.PP., riferiscono al Settore Urbanistica e Mobilità che “esperiti i necessari sopralluoghi, si comunica che le opere di urbanizzazione, da realizzarsi a scomputo degli oneri dovuto sono state quasi completamente realizzate ad esclusione di minimi interventi di finitura che non pregiudicano l'accessibilità e la funzionalità del fabbricato oggetto di richiesta (allegato n. 109);
- Certificato di regolare esecuzione del 15.07.2011 a firma del DL Arch. Bianco Stefano (allegato n. 110);
- Certificato di esecuzione dei lavori del 22.11.2018 a firma del DL Arch. Bianco Stefano nonché della società AAAAA AAAAA (allegato n. 111).

PRATICHE EDILIZIE – AGIBILITA'Per il fabbricato Lotto 1

- Permesso di costruire n. 45 del 11.02.2008 (Lotto 1.1) (allegato n. 74);
- Permesso di costruire n. 271 del 10.09.2009 (Lotto 1.1) (allegato n. 75);
- DIA n. 313 del 03.08.2010 (Lotto 1.1) (allegato n. 76);
- Permesso di costruire n. 199 del 14.09.2011 (Lotto 1.2) (allegato n. 77);
- Permesso di costruire n. 258 del 30.11.2012 (Lotto 1.2) (allegato n. 78);
- Attività di Edilizia Libera n° 33 del 22.01.2013 (Lotto 1.2) (allegato n. 79);
- Attività di Edilizia Libera n° 189 del 06.04.2017 (porta ingresso) (allegato n. 80);
- SCIA n. 238 del 08.05.2017 (pensilina QQQQ) (allegato n. 81);
- CILA n. 462 del 02.08.2017 (sbarra rampa parcheggio) (allegato n. 82);
- CILA n. 431 del 19.09.2019 (modifica marciapiede) (allegato n. 83);
- Attività di edilizia libera n. 503 del 05.11.2019 (modifica marciapiede) (allegato n. 84);
- CILA n. 274 del 25.02.2022 (per RRRR) (allegato n. 85);
- CILA n. 1310 del 08.07.2021 (per RRRR) (allegato n. 86);
- SCIA in sanatoria n. 1252 del 01.07.2021 (per CCCC) (allegato n. 87).

Per il fabbricato Lotto 2

- DIA AC n. 151/2007 del 13 aprile 2007 per demolizione di preesistente fabbricato (Lotto 1.1) (allegato n. 88);
- Permesso di costruire n. 48 del 12 febbraio 2008 (Lotto 2.1) (allegato n. 89);
- Permesso di costruire in variante n. 272 del 10 settembre 2009 (variante al PdC n. 48/2008) (allegato n. 90);
- la DIA n. 421 del 26.10.2010 (Lotto 2.1) (allegato n. 91);
- la DIA n. 487 del 06.12.2010 (Lotto 2.1) (allegato n. 92);
- DIA n. 187 del 09.05.2011 (Lotto 2.2) (allegato n. 93);
- DIA in variante n. 551 del 23.12.2011 (Lotto 2.2) (allegato n. 94);
- Attività di edilizia libera n. 45 del 29.01.2013 (Lotto 2.2) (allegato n. 95);
- DIA n. 143 del 26.04.2010 (per recinzioni) (Lotto 2.2) (allegato n. 96);
- DIA n. 168 del 12.05.2010 (Lotto 2.3) (allegato n. 97);
- Attività di Edilizia Libera n. 175 del 17.09.2015 (Lotto 2.3) (allegato n. 93);
- certificato di agibilità n. 5568 del 07.12.2010 (relativo al 82-995-sub. 6) (per BBBB) (allegato n. 99);
- attestazione di agibilità del 07.10.2015 (relativo al 82-994-sub. 41) (allegato n. 100);

- certificato di agibilità n. 5616 del 12.07.2011 (relativo al 82-994-sub. 22,23,24,25,26,27) (allegato n. 101);
- certificato di agibilità n. 5642 del 12.10.2011 (relativo al 82-995-sub. 14) (per CCCC) (allegato n. 102);
- certificato di agibilità n. 5681 del 26.03.2012 (relativo al 82-994-sub. 30 oggi Sub. 47) (allegato n. 103);
- certificato di agibilità n. 5761 del 08.04.2013 (relativo al 82-995-sub. 19 et 21) (per FFFF) (allegato n. 104);

COLLAUDO STATICO

Sulla base della documentazione a mani del CTU, si riferisce quanto segue:

- Collaudo statico del 10.11.2011 del Lotto 1 (allegato n. 22);
- Collaudo statico del 10.01.2013 del Lotto 2 (allegato n. 23);
- Idoneità statica del 10.05.2013 del Lotto 2 (allegato n. 24).

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il CTU, riferisce che le porzioni immobiliari fanno parte di un Condominio e più precisamente:

- Per il Lotto 1: Condominio denominato "Ex Consorzio H2H2 Lotto 1" che, come da comunicazione fornita al CTU dalla società AAAA AAAA, il 17.04.2023 era amministrato dallo Studio Service Sas (allegato n. 8);
- Per il Lotto 2: Condominio denominato "Cond. Lotto 2 - Torre Ex Consorzio Agrario" che, come da comunicazione fornita al CTU dalla società AAAAA AAAAA, il 17.04.2023 era amministrato dallo Studio Service Sas (allegato n. 9);

La sottoscritta a seguito ampi accertamenti, riferisce che la parte acquirente dovrà dichiarare di conoscere ed accettare il regolamento di condominio e più precisamente:

- in merito al Lotto 2, lo stesso è stato approvato con assemblea condominiale in data 15.12.2014. L'accertamento della sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, consente di riferire che non risulta trascritto a nome della società AAAAA AAAAA srl e pertanto si desume essere contrattuale;
- in merito al Lotto 1, nell'atto a rogito notaio Colombo Alfonso del 16.03.2016 si specifica che "il regolamento relativo al condominio del lotto 1, costituitosi con il presente atto, che si trova allegato al trascrivendo atto sotto la lettera "E"".

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La sottoscritta per maggior completezza ha ritenuto opportuno effettuare un accertamento al fine di verificare che gli immobili siano commerciabili in quanto non edificati su aree vincolate ad usi civici.

A tal riguardo riferisce di aver reperito presso il competente Ufficio Pubblico, il Decreto del 05.03.1940, prot. 1175 relativo alla dichiarazione di non luogo ad operazioni di cui alla legge sugli usi civici 16. Giugno 1927, n. 1766.

In particolare, in tale documento si specifica che “il Commissario, visti gli atti e documenti della pratica per il riordinamento degli usi civici relativi al Comune di Asti, vista la circolare ministeriale 12 Aprile 1937 numero 6229 bis e ritenuto che dall'istruttoria disposta da questo Commissariato e dalle verifiche ed accertamenti eseguiti dal Perito Istruttore Ing. Candido Baglione il quale estese le sue indagini all'Archivio del Comune, alla Sezione Tecnica Catastale ed all'Archivio di Stato risultò:

- 1) che non esistono terreni comunali o frazionali di demanio civico e quindi non vi sono promiscuità di usi tra i Comuni o frazioni del Comune stesso, né diritti o consuetudini piantine né infine occupazioni abusive di terreni comunali e frazionali di demanio civico;
- 2) che non vi furono vendite di terreni comunali o frazionali non regolarmente deliberate o non approvate dall'autorità tutoria dell'epoca;
- 3) che non vi sono terreni di proprietà privata gravata di usi civici;
- 4) che non esistono infine associazioni agrarie della natura di quelle contemplate nella suddetta legge.

Ritenuto pertanto che non ricorre alcun caso di applicazione della vigente legge sugli usi civici.

Dichiara che nel Comune di Asti non vi sono da compiere opere demaniali per cui deve archiviare la pratica.

Il presente decreto verrà comunicato al suddetto Comune ed affisso all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi”.

Torino 5 Marzo 1940”

Per tutto quanto sopra descritto, il CTU, sulla base della documentazione presente presso il *Commissariato per la liquidazione degli usi civici*, è in grado di riferire che i cespiti oggetto di perizia non sono oggetto di gravami quali censo, livello, uso civico.

STATO LOCATIVO

La sottoscritta ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate richiesta di accertamento al fine di poter riferire con certezza l'esistenza di contratti di locazione riguardanti le porzioni immobiliari oggetto di perizia. Il competente Ufficio ha fornito riscontro solo in data 26.04.2024 (allegato n. 7).

Si riferirà in dettaglio nella relazione riguardante ciascun immobile.

LOTTO 1

Unità 1 (BBBB BBBB Srl)

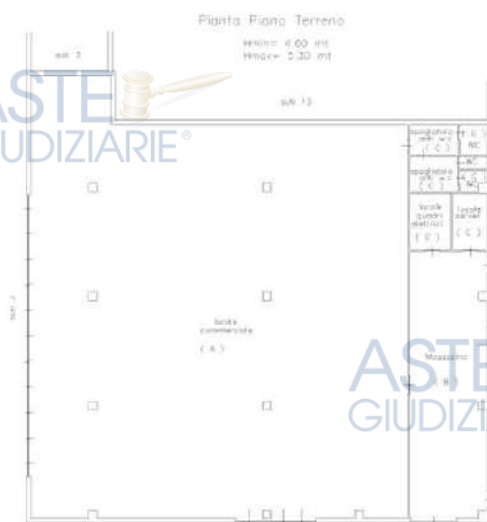


Foto n. 13

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un immobile, fruito, alla data del sopralluogo, quale punto vendita di dettaglio mobili, arredo casa ed accessori nonché tessili.

Il locale espositivo presenta ampie vetrate nel prospetto dell'ingresso. La pavimentazione è in simil-legno; le pareti sono intonacate. Il riscaldamento avviene mediante tubazioni a soffitto.

All'interno di un locale è presente un ampio quadro elettrico; l'impianto appare sezionato.

L'immobile, come si dirà meglio in seguito è concesso in locazione a terzi, comprensiva di area container merci e spazio per i cassoni della raccolta rifiuti.

Il cespite risulta della superficie commerciale di circa 1.000,00 mq così composta: superficie di vendita 800 mq, magazzino di circa 109 mq e 91 mq di accessori (spogliatoi, wc, locale quadri elettrici e locale tecnico).

Per una maggiore descrizione degli ambienti interni, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di perizia (Allegato n. 52)

DATI CATASTALI E COERENZE

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) come segue:
Sez. Urb. AT – **Foglio 82, Particella 995, Subalterno 6**, Rendita: euro 5.632,00, Zona censuaria 1, Categoria D/8⁴, Indirizzo: corso Alessandria n. 330 – Lotto 1 – piano T (allegato n. 49)

Dalla planimetria catastale si evince che l'immobile risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale): Sub. 2 a tre lati, Sub. 3 et Sub. 13.

Ai fini della successiva voltura catastale, il CTU segnala che la proprietà, a catasto, risulta intestata alla società debitrice.

STATO LOCATIVO**Contratto di locazione**

tra

con Soc. AAAAA AAAAA srl, con sede legale in AAAA, via AAAA n° 43, partita IVA/C.F. AAAAA, in persona del legale rappresentante nonché l'amministratore unico sig. dott. XXXX XXXX, nato ad XXX il XX.XX.XXXX, domiciliato presso la sede legale della società munito di tutti i necessari poteri conferiti dallo statuto (il "Locatore").

e

BBBB BBBB srl, con socio unico, con sede legale in BBBB, via BBB BBB n°BB, C.F./Partita Iva BBBBBB iscritta al (BBB) BB BBBB, rappresentata in questo atto dal sig. B1B1 B1B1. B1B1 B1B1 nato a B1B1-B1B1 il B1 B1 B1B1 C.F. B1B B1B B1B1 B1B1 e dal sig. B2B2 B2B2, nato a B2B2-B2B2 il B2 B2B2 B2B2 C.F. B2B B2B B2B2 B2B2 entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociale a questo atto autorizzati congiuntamente in forza di procura notarile autenticata dal notaio B3B3 B3B3 di B3B3 (B3B3) in data B3 B3 B3B3 e debitamente depositata presso la Camera di Commercio di Milano (la "Conduttrice")

premessso

4) Alla conduttrice sarà concessa l'esclusiva per tutti i prodotti dell'assortimento di cui sopra; tale esclusiva riguarda tutti gli attuali ed eventuali futuri operatori nel Complesso immobiliare, ad eccezione del punto vendita SSSSS SSS ubicato nel lotto 2 del complesso immobiliare di cui la locatrice ha perfezionato contratto di locazione in data 30.10.2007.

⁴ Categoria catastale D/8 definita dall'UTE: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Grandi negozi, centri commerciali.

6) il complesso immobiliare del lotto 1 ove è locata la porzione immobiliare è dotato di un parcheggio di n° 57 posti auto nel piano terra di cui 33 pubblici e 24 privati e 32 nel primo piano ad uso pubblico negli orari di apertura del centro commerciale il cui utilizzo in comune con gli eventuali altri operatori del Complesso commerciale sarà concesso alla Condittrice a titolo gratuito; il parcheggio è a oggi e sarà per tutta la durata del presente contratto liberamente e facilmente accessibile per macchine e piccoli camion.

7) la Locatrice concede alla Condittrice l'utilizzo a titolo gratuito di uno spazio espositivo esterno per la sua merce direttamente davanti alla Porzione immobiliare di circa 100 mq. come meglio specificato nell'allegato 1.

8) alla Condittrice sarà concesso gratuitamente il diritto di posare dei container per lo smaltimento dei rifiuti ed un container per il deposito merce sull'area esterna retrostante l'edificio a titolo gratuito, come meglio concordato tra le parti e specificato nell'Allegato 1..

9) il Complesso immobiliare è dotato di tutti i requisiti tecnici per l'accesso libero alla Porzione immobiliare per autotreni con peso fino a 40 tonnellate e con una lunghezza di 18,50 metri.

10) la Locatrice dichiara e garantisce che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto permesso di costruzione e certificato di agibilità in data 07.12.2010 allegato sub. 6.

12) la Locatrice dichiara che ad oggi l'ambiente commerciale intorno alla Porzione immobiliare è composto dai seguenti operatori (la Composizione Commerciale)

a) TTTT TTTT

b) SSSS SSSS

per quanto concerne l'unità adiacente di mq 600 circa la Locatrice dichiara che ad oggi non è stata ancora locata.

Art. 2 – Oggetto del Contratto

La locatrice concede in locazione alla Condittrice la Porzione immobiliare di superficie lorda mq. 1000 per l'esercizio ad insegna BBBB dell'attività di vendita al dettaglio meglio descritta nelle premesse sub 3).

Le parti comuni dell'edificio in cui l'immobile locato si trova potranno essere godute dalla Condittrice a titolo gratuito.

Art. 3 – Durata

La durata della locazione è fissata in anno 6+6+6 (sei + sei + sei) a decorrere 4 dicembre 2010. Sin d'ora la Locatrice rinuncia irrevocabilmente alla facoltà di esercitare il diniego di rinnovazione del contratto alle prime due scadenze di 6 (sei)

anni ciascuna di cui all'art. 29 della Legge n° 392 del 27.07.1978 e successive modifiche (la legge 392/1978), arrivando di conseguenza ad una eventuale durata massima della locazione di 18 (diciotto) anni. Resta ferma la facoltà della Conduttrice di avvalersi del suo diritto di diniego di rinnovazione alle prime due scadenze dopo 6 (sei) e 12 (dodici) anni di durata dando un preavviso alla Locatrice almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata r.a.

Art. 4 – Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è convenuto ed accettato il € 110 (centodieci) al metro quadro annui, per un totale di € 110.000 (centodiecimila) annui oltre iva, da pagarsi in 12 (dodici) rate mensili dell'importo di € 9.166,67 (novemilacentosessantasei/67) + iva ciascuna.

Per quanto sopra, il contratto terminerà il 03.12.2028 (allegato n. 50).

La copia del contratto, fornita dal legale rappresentante è firmata da entrambe le parti e riporta un protocollo e un numero di serie. L'Ufficio di Asti, al contrario, non ha fornito copia di tale documentazione. Si resta a disposizione per eventuali ulteriori accertamenti se ritenuti opportuni.

Per completezza si segnala che il contratto di locazione finalizzato alla parziale modifica dell'importo del canone di affitto fornito dalla società AAAAA AAAAA, è riferito al periodo dal 01.12.2019 al 30.11.2022.

DIFFORMITÀ

La sottoscritta, sulla base della documentazione fornita dalla società esecutata, non ha rilevato difformità edilizie e catastali. Si evidenzia che la merce contenuta nel negozio e nel magazzino hanno impedito di avere una perfetta visione dello stato di fatto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il CTU, ai fini di un eventuale trasferimento dei beni, ha ritenuto opportuno effettuare un accertamento finalizzato a verificare se la presente porzione immobiliare sia dotata o meno di certificazione energetica.

Dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte, per l'immobile è stato inoltrato a sistema l'Attestato di Prestazione Energetica, che ha ottenuto il Prot. 2021 102881 0043, redatto dall'Ing. Maurizio Labate. L'invio a sistema risale al 01.12.2010, la scadenza del documento sarebbe stata il 01.12.2020, ma il certificato risulta annullato ed in ogni caso è scaduto (allegato n. 51).



VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la valutazione della presente unità immobiliare, si rimanda a pagina 70.



LOTTO 1**Unità 2 (CCCC)**

Pianta Piano Terreno

Ha. 3,30 ml.

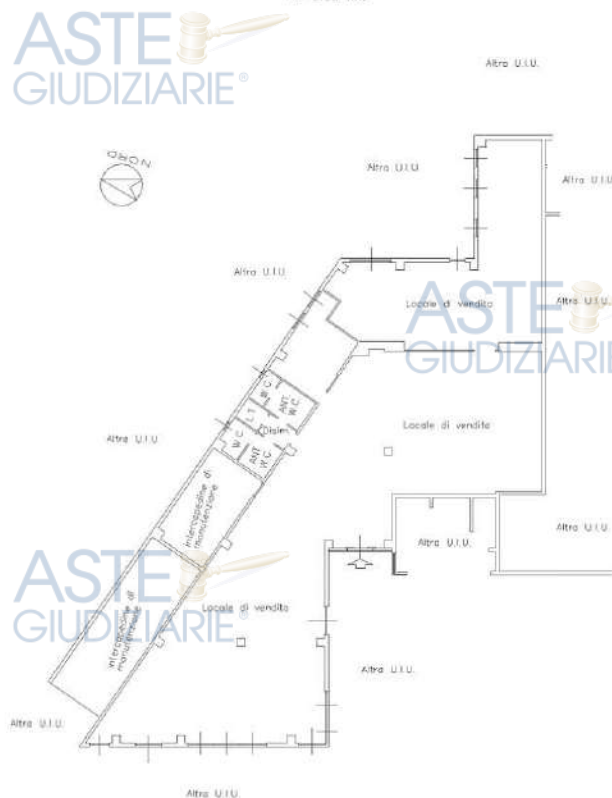


Foto n. 14

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di unità immobiliare alla data del sopralluogo destinata alla vendita di pavimenti, rivestimenti ceramici, parquet, mosaici, sanitari, ecc.

Completano la proprietà locali accessori.

L'immobile è concesso in locazione a terzi.

Il cespite risulta della superficie commerciale di circa 729,00 mq (superficie di vendita di circa 550 mq e 175 mq di accessori).

Per una maggiore descrizione degli ambienti interni, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di perizia (allegato n. 56).

DATI CATASTALI E COERENZE

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) come segue:
Sez. Urb. AT – **Foglio 82 Particella 995 Subalterno 14**, Rendita: euro 3.924,18, Zona censuaria 1, Categoria D/8⁵, Indirizzo: corso Alessandria n. 330 – Lotto 1 – piano T (allegato n. 53)

Dalla planimetria catastale, si evince che l'immobile risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale): area comune antistante l'accesso, rampa carraia, area di parcheggio della società AAAAA AAAAA, altro immobile del piano.

Ai fini della successiva voltura catastale, il CTU segnala che la proprietà, a catasto, risulta intestata alla società debitrice.

STATO LOCATIVO

Contratto di locazione

tra

CCCCC CCCCC CCCCC Spa, con sede legale in CCCC (CC) CCCC, via CCCC n° CC – fraz. CCCCC – CF/p.IVA CCCCCCCCC, iscritta (CCC) CC – CCCCC, in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione dott. C1C1 C1C1 legale rappresentante pro tempore munito dei necessari poteri conferiti dalla legge e dallo statuto, nato a C1C1 (C1) il C1.C1.C1C1, ivi residente in via C1C1 n. C1- C1C1 (C1) – e.f. C1C C1C C1C1 C1C1 (la “CCCC CCCC CCCC Spa o conduttore”)

e

Soc. AAAAA AAAAA srl, con sede legale in AAAA, via AAA AAA n° 2, partita IVA/C.F. AAAAA, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro tempore dott. XXXX XXXX, nato ad XXX il XX.XX.XXXX, domiciliato per la carica presso la sede legale della società munito di tutti i necessari poteri conferiti dallo statuto (la “AAAA srl” o Locatore).

Premesso che

A) Il Locatore è unico ed esclusivo proprietario di un immobile destinato ad uso non abitativo sito in Asti via Borello n° 9, e censito nel N.C.E.U. del comune di Asti, al Foglio 82, particella 995 subalterno 14, zona 2 Cat. D/8, rendita catastale € 3.948,00, all. sub. A) di mq 729 circa (superficie lorda negozio mq. 693 + mq. 36,5 locale sottorampa) per totali mq. 729,5

⁵ Categoria catastale D/8 definita dall'UTE: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Grandi negozi, centri commerciali.

meglio evidenziato in colore rosso nella planimetria allegata sub. b) – di seguito “l’immobile”.

- B) Il locatore prende atto che il conduttore è una società di produzione di piastrelle in ceramica e arredo bagno ed intende aprire un negozio per la vendita al dettaglio e all’ingrosso di pavimenti e rivestimenti ceramici, parquet, mosaici, pietre naturali, colle, stucchi e accessori per la posa, sanitari, rubinetterie, box docce, vasche, mobili bagno, termo arredo e accessori
- C) Il conduttore è interessato a condurre in locazione l’immobile descritto catastalmente al punto A) e alla planimetria sub. B previo subentro nell’autorizzazione commerciale per la vendita di generi non alimentari in possesso del locatore e con la specifica che verrà precisata dal comune di Asti avente ad oggetto la vendita di pavimenti e rivestimenti ceramici, parquet, mosaici, pietre naturali, colle, stucchi e accessori per la posa, sanitari, rubinetterie, box docce, vasche, mobili bagno, termo arredo e accessori
- D) I locali di mq. 729 totali circa, di cui mq. 550 circa adibiti alla vendita all’ingrosso e al minuto di pavimenti, rivestimenti ceramici, parquet, mosaici, pietre naturali, colle, stucchi e accessori per la posa, sanitari, rubinetterie, box docce, vasche, mobili bagno, termo arredo e accessori, i restanti mq. 179 circa per magazzini e servizi. E’ fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d’uso. Ai fini di quanto previsto dagli art. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, la conduttrice dichiara che l’immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico

Art. 3 – Consegna, decorrenza e durata

3.1 Il locatore consegna a CCCC CCCC CCCC Spa. I locali liberi da persone e cose e disponibili per gli interventi di realizzazione dei propri impianti ad eccezione di quelli per il condizionamento e riscaldamento che sono già presenti di proprietà del Locatore, nonché di allestimento del negozio in data 01.05.2021, come risulta dal verbale di pre-consegna.

3.2 Il contratto ha durata di anni 6 + 6 (sei + sei) a decorrenza dalla data del 16.06.2021 al 15.06.2027 (di seguito per brevità la “Durata di decorrenza”. Alla scadenza dei primi 6 (sei) anni, il Locatore rinuncia irrevocabilmente alla facoltà di esercitare il diniego di rinnovazione del Contratto Definitivo, di cui all’art. 29 Legge no. 392 del 27.07.1978

3.3 L’obbligo di pagamento del canone da parte di CCCC CCCC CCCC Spa di cui al successivo articolo 6, inizia a decorrere dal 16.06.2021 (la “Data di decorrenza contratto)

3.4 Per permettere al Conduttore di compiere sotto la propria responsabilità ed a sua cura e spese i lavori di allestimento, impianto elettrico ed i lavori di adeguamento alle proprie esigenze commerciali, indicate nella allegata planimetria di allestimento

esposta all. C, il Locatore si impegna a consegnare al Conduttore l'immobile oggetto della locazione entro il 01.05.2021. A partire da tale data la custodia dei locali viene assunta dal Conduttore. Detta pre-consegna, che dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto in contraddittorio tra le parti, rispetto alla data convenuta del 16.06.2021, non rappresenterà anticipata decorrenza del rapporto locativo.

Art. 6 – Canone, fidejussione, assicurazioni

6.1 CCCC CCCC CCCC Spa si impegna a corrispondere un canone annuo di € 70.000 (settantamila/00) oltre iva.

6.2 Il canone verrà corrisposto, a partire dalla data del 16.06.2021, in rate trimestrali anticipate entro il giorno 15 di ogni trimestre, salvo eventuale congruaggio iniziale, a mezzo bonifico bancario presso la banca e sul conto corrente che verrà comunicato tempestivamente dal Locatore. Il Locatore s'impegna ad inviare apposita fattura per il pagamento del canone con il riferimento al contratto e alla causale presso il domicilio di CCCCC CCCCC CCCC Spa indicato in epigrafe. Dall'inizio del secondo anno di decorrenza di locazione lo stesso sarà aggiornato automaticamente senza che sia necessaria alcuna richiesta del Locatore, con riferimento alle variazioni verificatesi nell'anno precedente, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati ai sensi di legge e così di seguito per ogni annualità, tenendo come indice di riferimento quello relativo al mese precedente a quello di decorrenza del primo canone.

La sottoscritta ha reperito copia del contratto registrato ad Asti il 13.05.2021 al n. 4043 Serie 3T (allegato n. 54).

DIFFORMITÀ

La sottoscritta ha rilevato lievi muricci interni tra stato di fatto e la planimetria municipale e catastale che dovranno essere oggetto di CILA in sanatoria. Ne dovrà seguire una variazione catastale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il CTU, ai fini di un eventuale trasferimento dei beni, ha ritenuto opportuno effettuare un accertamento finalizzato a verificare se la presente porzione immobiliare sia dotata o meno di certificazione energetica.

Dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte, per l'immobile è stato inoltrato a sistema Attestato di Prestazione Energetica, che ha ottenuto il Prot. 2021

102103.0007, redatto dall'Ing. Gianluca Amico. L'invio a sistema risale al 05.05.2021, la scadenza del documento sarebbe stata il 31.12.2022, ma il certificato risulta annullato ed in ogni caso è scaduto (allegato n. 55).

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la valutazione della presente unità immobiliare, si rimanda a pagina 70.

LOTTO 1

Unità 4 et 6 (BAR)

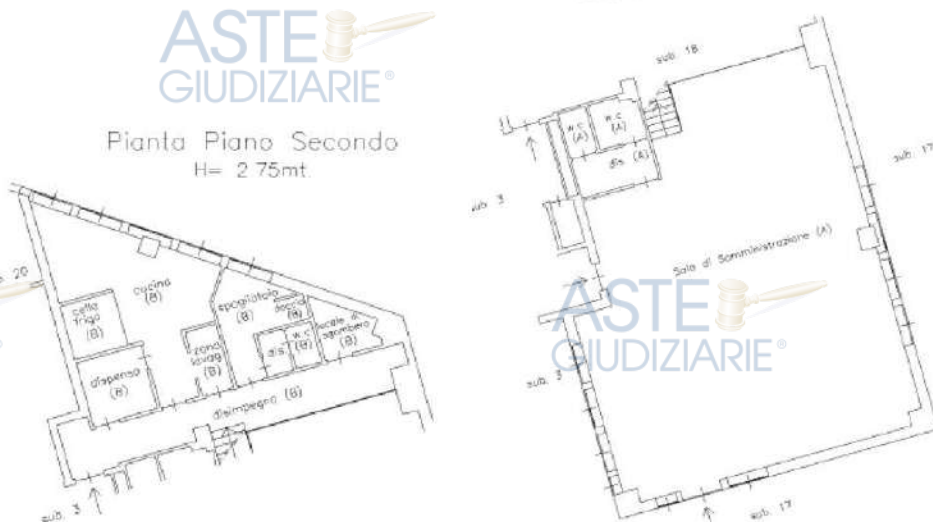
Pianta Piano Primo
H= 3.05mtPianta Piano Secondo
H= 2.75mt

Foto n. 15

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (c.n. 5A)

Si tratta di un locale al primo piano, agevolmente accessibile grazie alla presenza del parcheggio ad uso pubblico adiacente al locale.

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso su unico ampio ambiente dotato di pavimentazione in legno e pareti tinteggiate dotate di ampie finestre. Una zona bar è posta al centro del locale stesso.

Dal locale, mediante un antibagno (ove sono collocati due punti acqua), si accede a due servizi igienici; uno composto solamente dal vaso. Il secondo – ampio per essere fruito anche da persone disabili – è dotato di lavabo, vaso e maniglioni per disabili.

Entrambi gli ambienti sono privi di finestratura e sono dotati di aerazione forzata.

Mediante una breve scala interna, dotata di pochi gradini, si accede alla “zona di servizio”. La stessa è composta di corridoio, spogliatoio e zona “cucina”.

Dall'ampio corridoio (la cui pavimentazione è in legno) si accede ad un locale di sgombero dotato di pavimentazione apparentemente in pietra.

Nello spogliatoio si rileva l'assenza di una porta interna dell'antibagno (ove è presente un lavabo a colonna nonché aerazione forzata) che dovrà essere ripristinata; nel servizio igienico è stata posata una porta in metallo che contrasta con la consueta tipologia. Nel servizio igienico è presente il caso. La pavimentazione è di analoga

fattura rispetto a quella del ripostiglio; le pareti sono rivestite in materiale ceramico. Nello spogliatoio è altresì presente una doccia.

Adiacente allo spogliatoio è collocata la "cucina"; si segnala l'assenza di elettrodomestici a fiamma libera; tuttavia è presente l'adduzione del gas e tubi di probabile funzione di canna fumaria. Si rileva che attualmente il locale è concesso in locazione ad attività commerciale atta alla preparazione di cocktail e lounge bar.

La superficie lorda di pavimento totale risulta di mq. 310 circa (trecentodieci), composta da un'unità posta al piano primo della superficie di circa mq. 218,2 ed una unità posta al piano secondo di circa mq. 91,70.

Dal contratto di locazione, si evince che i locali sono dotati di impianto di condizionamento autonomo, di impianto di riscaldamento centralizzato dell'intero edificio condominiale con convettori interni che convogliano sia aria calda che aria fresca ai due bagni.

Per una maggiore descrizione degli ambienti interni, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di perizia (Allegato n. 60).

DATI CATASTALI E COERENZE

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) come segue: Sez. Urb. AT – **Foglio 82, Particella 995, Subalterno 19**, Rendita: euro 1.770,00, Zona censuaria 1, Categoria D/2⁶, via Giovanni Borello n. 7, Piano 1-2 (allegato n. 57).

Dalla planimetria catastale del Subalterno in questione, si evince che l'immobile risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale): rampa e parcheggio uso pubblico, Sub. 17, 3, poi leggermente rialzato sub. 20.

Ai fini della successiva voltura catastale, il CTU segnala che la proprietà, a catasto, risulta intestata alla società debitrice.

STATO LOCATIVO

Contratto di locazione tra

FFFF FFFFF A RESPONSABILITA' SEMPLIFICATA con sede legale in FFFF (FF) FFFF - via FFFFF n° FF, C.F./P.Iva FFFFFFFF, iscritta al (FFF) FF - FFFFF, in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentante sig. F1F1 F1F1

⁶ Categoria catastale D/2 definita dall'UTE: Alberghi e pensioni (con fine di lucro). Strutture ricettive a pagamento

nato in F1 il F1/F1/F1F1 e residente in F1F1 in via F1F1 F1F1 di F1F1 n° F1 CF: F1F F1F F1F1 F1F1, nonché dei consiglieri sig. F2F2 F2F2 nato a F2F2 F2F2 il F2.F2.F2F2 residente in F2F2 via F2F2 n° F2 CF: F2F F2F F2F2 F2F2, SIG. F3F3 F3F3 nato a F3F3 il F3.F3.F3F3 residente in F3F3 strada F3F3 F3 CF: F3F F3F F3F3 F3F3, con i necessari poteri conferiti dalla legge e dallo statuto come da visura All.A (la "FFFF srls" o "Conduttore")

e

AAAAA AAAA srl, con sede in AAA, via AAAA AAA AA, partita IVA/C.F. AAAAAAA, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro tempore dott. XXXXX XXXXX, nato ad XX il XX.XX.XXXX, domiciliato per la carica presso la sede legale della società munito di tutti i necessari poteri conferiti dallo statuto All.B (la "AAAAA srl" o "Locatore").

Premesso che

A) che il locatore è unico ed esclusivo proprietario dell'unità immobiliare sita nel comune di Asti (AT) via G. Borello n° 5 A, censita al Catasto Fabbricati del comune di Asti al foglio 82, particella n° 995, sub. 19, meglio individuata nella Visura Catastale e planimetrica catastale allegata sub. "C";

B) che il locatore ha ottenuto dal comune di Asti il Permessi di costruire n° 45 del 11.02.2008, n. 271 del 10.09.2009; n° 199 del 14.09.2011; n° 258 del 30.11.1012; A.E.L. n° 33 del 22.01.2013; Cila n° 432 del 19.09.2019, per edificare su tale area il lotto immobiliare in cui insistono i locali interessati, destinandoli (con relativi parcheggi pertinenziali) ad uso Commerciale e direzionale, come da planimetria;

C) che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto definitivo di locazione è così composta:

- una superficie lorda di pavimento totale di mq. 310 circa (trecentodieci), composta da un'unità posta al piano primo della superficie di mq. 218,2 ed una unità posta al piano secondo di mq. 91,7, entrambe facenti parte del lotto 1 dell'edificio ex Consorzio Agrario via G. Borello n° 5, come da planimetria ("All.D")

- un'are scoperta adibita a parcheggio condominiale privato, assoggettata a servitù di uso pubblico, per n. 37 posti auto censita a catasto fabbricati del comune di Asti al foglio 82, particella 995, sub. 17 come da visura catastale allegata sub. "A", necessaria secondo la nuova normativa per il soddisfacimento totale di posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, il tutto con le caratteristiche e la distribuzione risultante dalla Planimetria ("All.D")

D) che i locali sono attualmente urbanisticamente destinati alla somministrazione di alimenti e bevande

E) che i locali sono dotati di impianto di condizionamento autonomo, di impianto di riscaldamento centralizzato dell'intero edificio condominiale con convettori interni che

convogliano sia aria calda che aria fresca e due bagni uno per il personale con annesso locale destinato a spogliatoio e un altro doppio con water e uno per disabili più un lavabo

F) che il sig. F1F1 F1F1 per se e/o persona o società da nominare con contratto preliminare del 17.02.2022 perfezionato tra le parti era interessato a condurre in locazione l'unità immobiliare di cui alla precedente lettera C) alla condizione che:

- gli sia consentito di realizzare uno studio di fattibilità per l'apertura di un'attività di somministrazione di alimenti e bevande;

- gli sia consentito un termine di tre mesi circa decorrente dalla sottoscrizione del contratto di cui sopra l'ottenimento dei permessi edilizi e autorizzazione commerciale e Asl per la somministrazione di alimenti e bevande e l'esecuzione dei relativi lavori di ristrutturazione a proprio carico

- che il Promissario Conduttore ha provveduto ad eseguire i lavori di ristrutturazione interna del locale secondo le proprie esigenze e a suo totale carico, seguendo il layout da loro consegnato (All.E") al Promittente Locatore previa Cila pratica presentata al Comune di asti in data 25.02.2022 al n. 2022/20554 di protocollo

Art. 2 – Oggetto

La locatrice concede in locazione ad uso non abitativo al conduttore, che accetta, i Locali unitamente alle loro pertinenze e dipendenze per legge

Art. 3 – Consegna, Decorrenza e Durata

3.1 Il locatore consegna a FFFF srls i locali liberi da persone e cose e disponibili per gli interventi di realizzazione dei propri impianti ad eccezione di quelli per il condizionamento e riscaldamento che sono già presenti e di proprietà del Locatore, nonché di allestimento del negozio

3.2 Il Contratto ha durata di anni 6 + 6 (sei + sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto (di seguito per brevità la "Data di Decorrenza"). Alla scadenza dei primi 6 (sei) anni, il Locatore rinuncia irrevocabilmente alla facoltà di esercitare il diniego di rinnovazione del Contratto Definitivo, di cui all'art. 29 Legge n. 392 del 27.7.1978.

3.3 L'obbligo del pagamento del canone da parte di FFFF srls di cui al successivo articolo 6, inizia a decorrere dal 01.07.2022 (la "Data di Decorrenza Contratto").

Art. 5 – Spese di manutenzione

5.1 Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative agli impianti, attrezzature, insegne e macchinari di proprietà di FFFF srls saranno sopportare dalla stessa.

Art. 6 – Canone, fidejussione, assicurazioni

6.1 FFFF srls si impegna a corrispondere un canone annuo di € 22.000,00 (ventiduemila/00) oltre iva. Per il primo anno il canone viene determinato in € 15.000, per il secondo anno in € 18.000,00 per poi andare a regime all'inizio del terzo anno ad € 22.000

6-2 Il canone verrà corrisposto, a partire dalla data del 01.07.2022, in rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ogni mese, tranne quella relativa al mese di luglio che verrà pagata alla sottoscrizione del presente contratto, salvo eventuale conguaglio iniziale, a mezzo bonifico bancario presso la banca e sul conto corrente che verrà comunicato tempestivamente dal Locatore.

Il CTU ha reperito copia del contratto registrato ad Asti il 19.07.2022 al n. 4396 Serie 3T (allegato n. 58).

DIFFORMITÀ

La sottoscritta dal confronto tra la documentazione municipale e catastale non ha rilevato difformità.

Tuttavia dal confronto tra tali documenti e lo stato di fatto, la sottoscritta ha rilevato che nello spogliatoio è assente una porta interna che dovrà essere ripristinata.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il CTU, ai fini di un eventuale trasferimento dei beni, ha ritenuto opportuno effettuare un accertamento finalizzato a verificare se la presente porzione immobiliare sia dotata o meno di certificazione energetica.

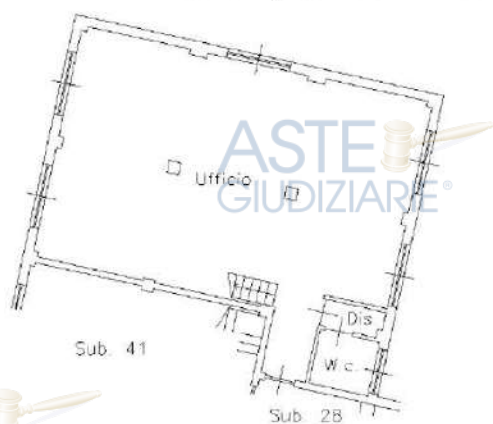
Dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte, per l'immobile è stato inoltrato a sistema Attestato di Prestazione Energetica, che ha ottenuto il Prot. 2012 102881 0005, redatto dall'Ing. Maurizio Labate. L'invio a sistema risale al 14.01.2013, la scadenza del documento sarebbe stata il 14.01.2023, ma il certificato risulta annullato ed in ogni caso è scaduto (allegato n. 59).

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

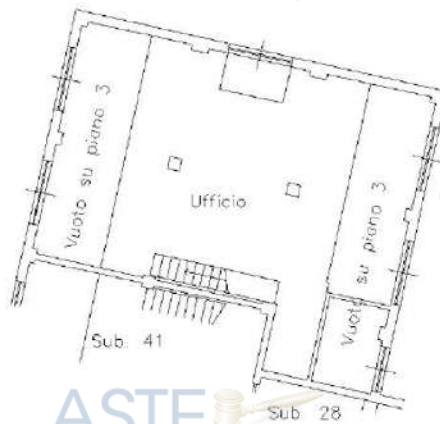
Per la valutazione della presente unità immobiliare, si rimanda a pagina 70

LOTTO 2

Unità 9 (Fruito senza locazione da AAAAAA AAAAAA)



Pianta Piano Terzo



Pianta Piano Quarto

Foto n. 16

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio denominato Lotto 2 – “Torre”, è il frutto di un intervento in parte di Ristrutturazione Edilizia e in parte di nuova costruzione che hanno determinato l'attuale conformazione edilizia, la cui destinazione è in parte commerciale ed in parte direzionale. Tale intervento edilizio ha avuto inizio nel 2008.

Si evidenzia che l'intervento di ristrutturazione ha riguardato un edificio preesistente denominato “Consorzio Agrario”, la cui struttura si elevava a 4 piani fuori terra; non sono state modificate, infatti, tutte quelle caratteristiche tipologiche del “vecchio edificio”, in sagoma, volume, suddivisioni finestrate, ecc.

L'unità è costituita da una superficie lorda di pavimento pari a mq 167,83. La stessa è collocata al piano terzo e soppalco, accessibile dall'interno.

La porzione immobiliare è dotata di tutte le finiture edili, impiantistiche ed energetiche ed è atta ad ospitare attività direzionali senza la necessità di lavori aggiuntivi, salvo siano essi destinati ad ospitare una particolare attività.

L'accesso all'unità avviene attraverso la scala condominiale con ingresso a lato della rampa carrabile che porta ai parcheggi in copertura.

Il riscaldamento è centralizzato per tutto il complesso edilizio.

Ogni unità immobiliare ha una propria unità di lettura.

Ciascun cespite è dotato di sistema di raffrescamento gestito in autonomia, con unità esterna in copertura.

Le unità sono prive di antifurto ma sono dotate di portoncino di ingresso blindato.

Si tratta di unità immobiliare fruita, alla data del sopralluogo, dalla società AAAAAA AAAAAA quali locali uso ufficio.

L'unità è disposta su due livelli: al piano terzo (4° f.t.) ove sono collocati uffici ed un servizio igienico dotato di antibagno e da un piano soppalcato, accessibile mediante scala interna.

Per una maggiore descrizione degli ambienti interni, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di perizia (Allegato n. 62)

DATI CATASTALI E COERENZE

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) come segue: Sez. Urb. AT – **Foglio 82, Particella 994, Subalterno 47**, Rendita: euro 1.211,09, Zona censuaria 1, Categoria A/10⁷, Classe 2, Consistenza 7 vani, via Giovanni Borello n. 1-A, piano 3-4, superficie totale 170 mq (allegato n. 61)

Dall'elaborato planimetrico si evincono le seguenti coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale): vuoto su area esterna, altri immobili del piano (Sub. 28 quale scala comune e Sub. 41 altro immobile)

Ai fini della successiva voltura catastale, il CTU segnala che la proprietà, a catasto, risulta intestata alla società debitrice.

STATO LOCATIVO

Sulla base della documentazione fornita dal Legale rappresentante e dal sopralluogo sulla località, è possibile segnalare che l'immobile è privo di contratto di locazione a favore di terzi e che lo stesso è risultato fruito dalla società in Liquidazione.

DIFFORMITÀ

Dal raffronto tra la documentazione catastale e municipale (quest'ultima fornita dal Legale rappresentante della società AAAAAA AAAAAA), la sottoscritta riferisce l'inesistenza di difformità. L'immobile è dotato di abitabilità n. 5681 del 26.03.2012 (relativo all'attuale 47, già Sub. 30).

Dal raffronto di tali documenti con lo stato di fatto, invece, il CTU ha rilevato la presenza di tramezzature.

Ad oggi è necessario, per la regolarizzazione edilizia, la presentazione di una CILA in sanatoria per le opere interne. Successivamente dovrà essere presentata all'UTE una

⁷ Categoria catastale A/10 definita dall'UTE: Uffici e studi privati. Uffici e studi privati

nuova planimetria catastale al fine di avere conformità tra lo stato di fatto, la documentazione municipale e quella catastale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il CTU, ai fini di un eventuale trasferimento dei beni, ha ritenuto opportuno effettuare un accertamento finalizzato a verificare se la presente porzione immobiliare sia dotata o meno di certificazione energetica.

Dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte, l'immobile risulta privo di certificato energetico.

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la valutazione della presente unità immobiliare, si rimanda a pagina 70.



LOTTO 2

Unità 10 (privo di locazione a terzi, occupato da cose)

Pianta Piano Terzo

Pianta Piano Quarto

H med = 3,55mt.

H med = 2,15mt.

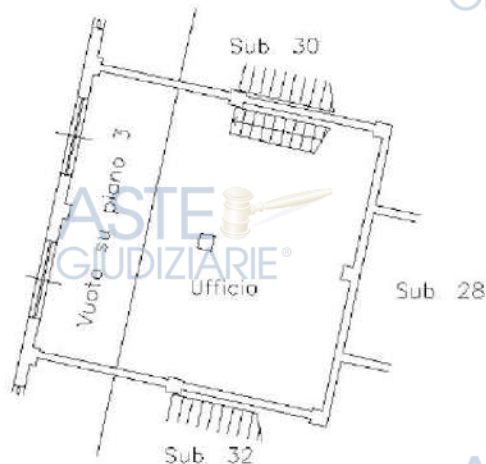
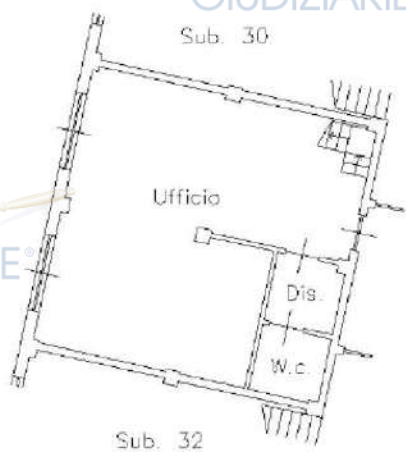


Foto n. 17

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio denominato Lotto 2 – “Torre”, è il frutto di un intervento in parte di Ristrutturazione Edilizia e in parte di nuova costruzione che hanno determinato l'attuale conformazione edilizia, la cui destinazione è in parte commerciale ed in parte direzionale. Tale intervento edilizio ha avuto inizio nel 2008.

Si evidenzia che l'intervento di ristrutturazione ha riguardato un edificio preesistente denominato “Consorzio Agrario”, la cui struttura si elevava a 4 piani fuori terra; non sono state modificate, infatti, tutte quelle caratteristiche tipologiche del “vecchio edificio”, in sagoma, volume, suddivisioni finestrate, ecc.

L'unità unità è costituita da un superficie lorda di pavimento pari a mq 114,60. La stessa è collocata al piano terzo e soppalco, accessibile dall'interno.

La porzione immobiliare è dotata di tutte le finiture edili, impiantistiche ed energetiche ed è atta ad ospitare attività direzionali senza la necessità di lavori aggiuntivi, salvo siano essi destinati ad ospitare una particolare attività.

L'accesso all'unità avviene attraverso la scala condominiale con ingresso a lato della rampa carrabile che porta ai parcheggi in copertura.

Il riscaldamento è centralizzato per tutto il complesso edilizio.

Ogni unità immobiliare ha una propria unità di lettura.

Ciascun cespite è dotato di sistema di raffrescamento gestito in autonomia, con unità esterna in copertura.

Le unità sono prive di antifurto ma sono dotate di portoncino di ingresso blindato.

L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente al piano terzo (4° f.t.) nonché un servizio igienico dotato di antibagno. Quest'ultimo è dotato di pavimentazione e rivestimento ceramico. Nell'antibagno è presente un lavabo a colonna nonché ventilazione meccanica; nel servizio igienico – finestrato – sono presenti il vaso ed il bidet.

La pavimentazione della zona uffici è risultata dotata di pavimentazione galleggiante e le pareti sono intonacate.

Mediante una scala interna si accede ad un vano, in parte costituente vuoto sull'ufficio del piano inferiore. Tale ambiente è risultato arredato ad uso sala riunioni.

Nel complesso è presente la principale impiantistica per una fruizione ad ufficio (l'impianto elettrico è sezionato

È altresì presente un videocitofono, la predisposizione per l'impianto antifurto ed il portoncino è blindato.

I serramenti sono in alluminio con vetrocamera.

Per una maggiore descrizione degli ambienti interni, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di perizia (Allegato n. 65).

DATI CATASTALI E COERENZE

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) come segue:

Sez. Urb. AT – **Foglio 82, Particella 994, Subalterno 41**, Rendita: euro 692,05, Zona censuaria 1, Categoria A/10⁸, Classe 2, Consistenza 4 vani, via Giovanni Borello n. 1-A, piano 3-4, superficie totale 111 mq (allegato n. 63).

Dalla planimetria catastale si evince che l'immobile, disposto su due livelli tra loro sovrapposti, risulta alle seguenti coerenze: vuoto su area esterna, Sub. 30, scala comune (Sub. 28) e Sub. 32.

Ai fini della successiva voltura catastale, il CTU segnala che la proprietà, a catasto, risulta intestata alla società debitrice.

⁸ Categoria catastale A/10 definita dall'UTE: Uffici e studi privati. Uffici e studi privati

STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare non è stata concessa in locazione a terzi.

DIFFORMITÀ

La sottoscritta dal raffronto tra lo stato di fatto e la documentazione municipale/catastale non ha rilevato difformità interne. Il CTU fa rilevare che non sono state realizzate le tramezzature di divisione, ad eccezione di quelle del WC e dell'anti WC.

Le porzioni immobiliari sono dotate di attestazione di abitabilità.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il CTU, ai fini di un eventuale trasferimento dei beni, ha ritenuto opportuno effettuare un accertamento finalizzato a verificare se la presente porzione immobiliare sia dotata o meno di certificazione energetica.

Dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte, l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, Prot. 2015 203034 0247, redatto dal Geom. Graziano Traversa, inviato a sistema il 09.11.2015 con scadenza il 09.11.2025 (allegato n. 64).

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la valutazione della presente unità immobiliare, si rimanda a pagina 70.



LOTTO 2

Unità 5 (DDDD DDDD srl)

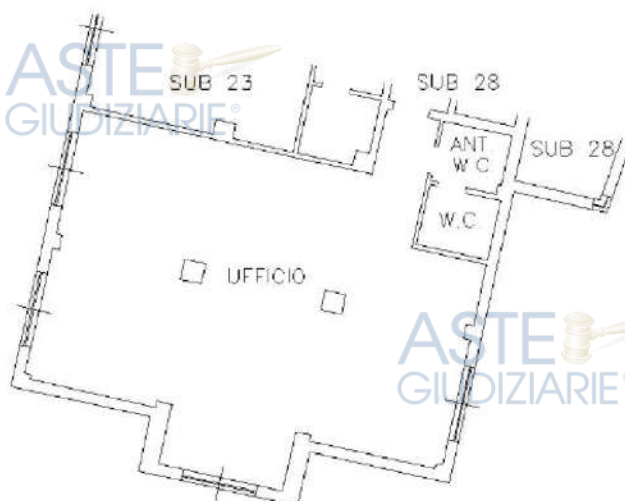


Foto n. 18

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio denominato Lotto 2 – “Torre”, è il frutto di un intervento in parte di Ristrutturazione Edilizia e in parte di nuova costruzione che hanno determinato l'attuale conformazione edilizia, la cui destinazione è in parte commerciale ed in parte direzionale. Tale intervento edilizio ha avuto inizio nel 2008.

Si evidenzia che l'intervento di ristrutturazione ha riguardato un edificio preesistente denominato “Consorzio Agrario”, la cui struttura si elevava a 4 piani fuori terra; non sono state modificate, infatti, tutte quelle caratteristiche tipologiche del “vecchio edificio”, in sagoma, volume, suddivisioni finestrate, ecc.

L'unità unità è costituita da un superficie lorda di pavimento pari a mq 115,00. La stessa è collocata al piano primo.

La porzione immobiliare è dotata di tutte le finiture edili, impiantistiche ed energetiche ed è atta ad ospitare attività direzionali senza la necessità di lavori aggiuntivi, salvo siano essi destinati ad ospitare una particolare attività.

L'accesso all'unità avviene attraverso la scala condominiale con ingresso a lato della rampa carrabile che porta ai parcheggi in copertura.

Il riscaldamento è centralizzato per tutto il complesso edilizio.

Ogni unità immobiliare ha una propria unità di lettura.

Ciascun cespite è dotato di sistema di raffrescamento gestito in autonomia, con unità esterna in copertura.

Le unità sono prive di antifurto ma sono dotate di portoncino di ingresso blindato.

Si tratta di unità immobiliare che si sviluppa su unico livello. Complessivamente è composta di ingresso su ampio vano, due ambienti ed un servizio igienico dotato di antibagno.

Gli ambienti sono luminosi per la presenza di ampie finestre dotate di telaio in alluminio e serramento con vetrocamera.

La pavimentazione è galleggiante; le pareti sono intonacate ed è presente un controsoffitto.

È prevista impiantistica elettrica idonea per attività d'ufficio. Il quadro elettrico è sezionato.

È presente un videocitofono e vi è la predisposizione per l'antifurto.

Il servizio igienico, (dotato di antibagno nel quale è collocato un lavabo a colonna) è dotato di vaso (con vaschetta entro muro), bidet nonché areazione forzata. Il rivestimento della pavimentazione e delle pareti è in ceramica.

Per una maggiore descrizione degli ambienti interni, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di perizia (Allegato n. 69).

DATI CATASTALI E COERENZE

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) come segue:

Sez. Urb. AT – **Foglio 82, Particella 994, Subalterno 45**, Rendita: euro 692,05, Zona censuaria 1, Categoria A/10⁹, Classe 2, Consistenza 4 vani, Indirizzo: via Giovanni Borello n. 1-A, Piano 1, Superficie totale 115 mq, superficie totale aree scoperte 115 mq (allegato n. 66).

Dalla documentazione catastale si evince che l'immobile risulta alle coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e alla planimetria dell'elaborato planimetrico): vuoto su area comune, parcheggio ad uso pubblico (sub. 35), altra unità (sub. 23) e pianerottolo-ascensore e scala comuni (sub. 28).

Ai fini della successiva voltura catastale, il CTU segnala che la proprietà, a catasto, risulta intestata alla società debitrice.

* * *

* * *

⁹ Categoria catastale A/10 definita dall'UTE: Uffici e studi privati. Uffici e studi privati

STATO LOCATIVO**Il Locatore:**

Soc. AAAAAA AAAAAA srl, con sede legale in AAA, via AAA AAA n° AA, partita IVA/C.F. AAAAAA, in persona del legale rappresentante nonché amministratore unico, dott. XXXXX XXXX, nato ad XX il XX.XX.XXXX, domiciliato presso la sede legale della società munito di tutti i necessari poteri conferiti dallo statuto il quale conferma di essere in possesso di tutti i poteri necessari alla stipula del presente atto (di seguito anche "il Locatore")

Concede in locazione**Al conduttore:**

Società DDDDD DDDD srl, con sede legale in DDD (DD) in corso DDDD n. DD/DD, partita Iva e Codice fiscale DDDDD per questo atto rappresentata dal legale rappresentante in qualità di amministratore unico sig. YYYYY YYYYY, nato a YYY il YY.YY.YYYY C.F. YYY YYY YYY YYYY, domiciliato in 14033 YYYYYY – via YYY YYYY n. YY, il quale conferma di essere in possesso di tutti i poteri necessari alla stipula del presente atto (di seguito anche il "Conduttore")

Il seguente immobile

Immobile cat. Ufficio sito in Asti via Giovanni Borello 1/A al piano primo, identificato al N.C.E.U. del comune di Asti al foglio 82 – particella 994 – sub. 45 della superficie di mq. 115 ai seguenti patti e condizioni:

1. Durata

La locazione avrà la durata di 6 anni + 6 anni, fatto salvo il disposto dell'art. 29 legge 392/78, con inizio dal 01 aprile 2023. Si conviene espressamente che il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente non prima del decorso del secondo anno e prima di tale data solo in presenza di gravi motivi di cui all'art. 27, comma 8 della L 392/1978, con preavviso di almeno mesi sei da inviarsi al Locatore tramite raccomandata con ricevuta di ritorno a pena di invalidità; per quanto concerne il disposto dell'art. 27, comma 8 della L. 392/1978 le parti sin d'ora convengono che motivo di recesso non potrà essere il diniego di autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore.

2. Corrispettivo

Il corrispettivo annuo di locazione è stabilito come segue:

il canone annuo è pattuito in € 8.400,00 (Euro ottomilaquattrocento/00) + iva, e sarà da pagarsi in rate mensili anticipate entro il primo giorno del mese a decorrere dalla data di inizio locazione come indicata al precedente art. 1 dal 01 aprile 2023.

Il pagamento del canone avverrà mediante bonifico sul conto corrente bancario che indicherà il locatore.

Saranno a carico del conduttore le spese condominiali regolarmente documentate.

Si conviene tra le parti che al fine di apportare migliorie da parte del conduttore, il canone di locazione per i primi tre mesi e sino al 30.06.2023 sarà ridotto al 50% ad € 350,00 + iva mensili.

3. Aggiornamento del canone

Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione.

Le parti convengono espressamente e concordemente che detto aggiornamento avverrà automaticamente senza necessità di richiesta scritta e, calcolato dopo la pubblicazione ufficiali dei dati necessari, avrà effetto retroattivo dall'inizio del secondo anno di locazione e di ogni anno successivo.

6. Uso dei locali

I locali si concedono per il solo uso di uffici senza facoltà di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Nel caso di cessione o locazione dell'azienda si applica l'art. 36 della legge 392/78, la sub locazione non è ammessa senza il consenso del locatore, in difetto il conduttore resta obbligato in via principale al pagamento del canone ed agli obblighi contrattuali.

7. Stato dell'immobile

Il Locatore dichiara ed il conduttore prende atto che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità.

12. Divieti

Oltre a quanto espressamente indicato in altri articoli del presente contratto, è fatto divieto al Conduttore, senza il preventivo e discrezionale permesso scritto del Locatore:

- a) di apportare modificazioni alla cosa locata;
- b) di porre fissi ed infissi, antenne, di installare scaldabagni a gas
- c) di installare e/o utilizzare macchinari ed eseguire lavori anche a mano che possano arrecare disturbo agli altri inquilini
- d) di ingombrare con casse, imballaggi o comunque occupare il cortile ed i luoghi comuni nonché gli stazi stradali antistanti

Stato dell'immobile

18.

Le parti fanno riferimento al certificato di attestazione energetica APE cod. identificativo 2021 102103 0015 valido sino al 06.09.2031 redatto dal tecnico ing. Amico Gianluca il 06.09.2021.

Il contratto, reperito dal CTU presso il competente ufficio, è stato registrato telematicamente presso il competente Ufficio di Asti il 10.03.2023 al n. 001690-serie 3T e codice identificativo TSH23T001690000DD (allegato n. 67).

DIFFORMITÀ

La sottoscritta dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione municipale non ha rilevato difformità. Rileva che nella planimetria catastale non sono presentate le ripartizioni interne.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il CTU, ai fini di un eventuale trasferimento dei beni, ha ritenuto opportuno effettuare un accertamento finalizzato a verificare se la presente porzione immobiliare sia dotata o meno di certificazione energetica.

Dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte, l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, Prot. 2021 102103 0015, redatto dall'Ing. Gianluca Amico, inviato a sistema il 06.09.2021 con scadenza il 06.09.2031 (allegato n. 68).

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la valutazione della presente unità immobiliare, si rimanda a pagina 70.



LOTTO 2

Unità 3 (Associazione EEEE EEEE)

Pianta Piano Primo

H= 3.25 mt.

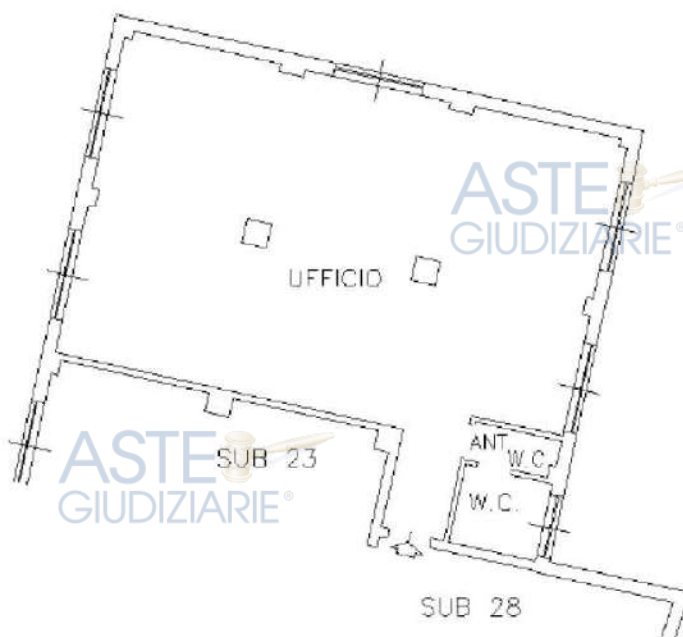


Foto n. 19

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (+ IMPIANTI)

L'edificio denominato Lotto 2 – “Torre”, è il frutto di un intervento in parte di Ristrutturazione Edilizia e in parte di nuova costruzione che hanno determinato l'attuale conformazione edilizia, la cui destinazione è in parte commerciale ed in parte direzionale. Tale intervento edilizio ha avuto inizio nel 2008.

Si evidenzia che l'intervento di ristrutturazione ha riguardato un edificio preesistente denominato “Consorzio Agrario”, la cui struttura si elevava a 4 piani fuori terra; non sono state modificate, infatti, tutte quelle caratteristiche tipologiche del “vecchio edificio”, in sagoma, volume, suddivisioni finestrate, ecc.

L'unità unità è costituita da una superficie lorda di pavimento pari a mq 111,00. La stessa è collocata al piano primo.

La porzione immobiliare è dotata di tutte le finiture edili, impiantistiche ed energetiche ed è atta ad ospitare attività direzionali senza la necessità di lavori aggiuntivi, salvo siano essi destinati ad ospitare una particolare attività.

L'accesso all'unità avviene attraverso la scala condominiale con ingresso a lato della rampa carrabile che porta ai parcheggi in copertura.

Il riscaldamento è centralizzato per tutto il complesso edilizio.

Ogni unità immobiliare ha una propria unità di lettura.

Ciascun cespite è dotato il sistema di raffrescamento gestito in autonomia, con unità esterna in copertura.

Le unità sono prive di antifurto ma sono dotate di portoncino di ingresso blindato.

Per una maggiore descrizione degli ambienti interni, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di perizia (Allegato n. 73).

DATI CATASTALI E COERENZE

Il cespite risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Asti (AT) come segue: Sez. Urb. AT – **Foglio 82, Particella 994, Subalterno 43**, Rendita: euro 692,05, Zona censuaria 1, Categoria A/10¹⁰, classe 2, consistenza 4 vani, Indirizzo: via Giovanni Orello n. 1° piano 1, Dati di superficie: Totale 110 mq. Totale escluse aree scoperte: 110 mq (allegato n. 70).

Dalla planimetria catastale si evince che l'immobile risulta alle seguenti coerenze (in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e alla planimetria del piano): scala comune (Sub. 28, altra unità immobiliare (sub. 223) e vuoto su area esterna.

Ai fini della successiva voltura catastale, il CTU segnala che la proprietà, a catasto, risulta intestata alla società debitrice.

STATO LOCATIVO

Contratto di locazione ad uso non abitativo

Il Locatore:

Soc. AAAAA AAAAA srl, con sede legale in AAA, via AAA AAA n° AA, partita IVA/C.F. AAAAA, in persona del legale rappresentante nonché amministratore unico, sig. dott. XXXXX XXXX, nato ad XXX il XX.XX.XXXX, domiciliato presso la sede legale della società munito di tutti i necessari poteri conferiti dallo statuto il quale conferma di essere in possesso di tutti i poteri necessari alla stipula del presente atto (di seguito anche "il Locatore")

¹⁰ Categoria catastale A/10 definita dall'UTE: Uffici e studi privati. Uffici e studi privati

Concede in locazione**Al conduttore:**

Associazione EEEE EEEE, con sede legale in EEE (EE) via EEEE n° EE C.F. EEEEE per questo atto rappresentata dal legale rappresentante in qualità di Presidente sig.ra E1E1 E1E1, nata a E1E1, il E1.E1.E1E1 (C.F. E1E E1E E1E E1E1), residente in via E1E1 E1E1 E1E1 n° E1 a E1, la quale conferma di essere in possesso di tutti i poteri necessari alla stipula del presente atto (di seguito anche "il Conduttore")

Il seguente immobile

Immobile cat. Ufficio sito in Asti via Giovanni Borello 1/A al piano primo, identificato al N.C.E.U. del comune di Asti al foglio 82 – particella 994 – sub. 43 della superficie di mq. 111 come da attestato di certificazione energetica di cui al punto 19 ai seguenti patti e condizioni:

4. Durata

La locazione avrà la durata di 6 anni + 6 anni, fatto salvo il disposto dell'art. 29 legge 392/78, con inizio dal 01 ottobre 2022. Si conviene espressamente che il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente non prima del decorso del secondo anno e prima di tale data solo in presenza di gravi motivi di cui all'art. 27, comma 8 della L. 392/1978, con preavviso di almeno mesi sei da inviarsi al Locatore tramite raccomandata con ricevuta di ritorno a pena di invalidità; per quanto concerne il disposto dell'art. 27, comma 8 della L. 392/1978 le parti sin d'ora convengono che motivo di recesso non potrà essere il diniego di autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del Conduttore.

5. Corrispettivo

Il corrispettivo annuo di locazione è stabilito come segue:

il canone annuo è pattuito in € 7.200,00 (Euro settemiladuecento 00) esente da IVA (art. 4 comma 4 DPR 633/72), e sarà da pagarsi in rate mensili anticipate entro il primo giorno del mese a decorrere dalla data di inizio locazione come indicata al precedente art. 1 dal 1 ottobre 2022.

Il pagamento del canone avverrà mediante bonifico sul conto corrente bancario che indicherà il locatore.

Saranno a carico del conduttore le spese condominiali regolarmente documentate.

6. Aggiornamento del canone

Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a partire dall'inizio del secondo anno di locazione.

Le parti convengono espressamente e concordemente che detto aggiornamento avverrà automaticamente senza necessità di richiesta scritta e, calcolato dopo la pubblicazione ufficiali dei dati necessari, avrà effetto retroattivo dall'inizio del secondo anno di locazione e di ogni anno successivo.

8. Uso dei locali

I locali si concedono per il solo uso di uffici senza facoltà di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Nel caso di cessione o locazione dell'azienda si applica l'art. 36 della legge 392/78, la sub. locazione non è ammessa senza il consenso del locatore, in difetto il conduttore resta obbligato in via principale al pagamento del canone ed agli obblighi contrattuali.

12. Divieti

Oltre a quanto espressamente indicato in altri articoli del presente contratto, è fatto divieto al Conduttore, senza il preavviso e discrezionale permesso scritto del Locatore:

- e) di apportare modificazioni alla cosa locata;
- f) di porre fissi ed infissi, antenne, di installare scaldabagni a gas
- g) di installare e/o utilizzare macchinari ed eseguire lavori anche a mano che possano arrecare disturbo agli altri inquilini
- h) di ingombrare con casse, imballaggi o comunque occupare il cortile ed i luoghi comuni nonché gli stazi stradali antistanti

19.

Le parti fanno riferimento all'APE redatto in data 23.08.2022 dall'ing. Gianluca Amico inviato alla Regione Piemonte e attestato il 23.08.2022 codice identificativo A.P.E.: 2022 1021030011 n. Prot. 00102738/2022.

Il CTU ha reperito presso il competente Ufficio, copia del contratto di locazione che è stato registrato telematicamente al competente Ufficio di Asti il 13.09.2022 al n. 005230, serie 3T (alleato n. 71).

DIFFORMITÀ

Si sono rilevati murici interni di cui non è stata rintracciata l'autorizzazione edilizia e sarà necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria nonché una successiva variazione catastale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il CTU, ai fini di un eventuale trasferimento dei beni, ha ritenuto opportuno effettuare un accertamento finalizzato a verificare se la presente porzione immobiliare sia dotata o meno di certificazione energetica.

Dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte, l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, Prot. 2022 102103 0011, redatto dall'Ing. Gianluca Amico, inviato a sistema il 23.08.2022 con scadenza il 22.08.2032 (allegato n. 72).

VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Per la valutazione della presente unità immobiliare, si rimanda a pagina 70.

VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENIPremessa

La sottoscritta allo scopo di determinare il valore attuale di mercato ha fatto riferimento ai dettami disciplinari dell'estimo immobiliare.

In particolare, ritiene opportuno precisare che *"Il valore di mercato come oggetto di giudizio di stima si differenzia naturalmente dal prezzo di mercato.*

Mentre il prezzo di mercato è una realtà che si configura come la quantità di denaro mediante la quale è stato scambiato un determinato bene, il valore, oggetto di stima, non può essere accertato sul mercato, ma è una previsione legata alla più probabile quantità di denaro con la quale potrebbe essere scambiata una determinata cosa".

Rilevato che si richiede di determinare *il valore attuale di mercato* al fine di un trasferimento dei beni, ne consegue che utilizzare, ai fini della determinazione dell'aspetto economico, il *"valore di mercato, significa ricercare il valore con il quale il bene sarebbe scambiato in una libera transazione"*.

Per libera transazione non vuole intendersi mercato perfetto, ma semplicemente che la contrattazione tra le parti avviene in modo tale che gli operatori economici sono sottoposti in modo uniforme alle forze che agiscono sul mercato" (da Nuovo Trattato di Estimo Ed. Maggioli).

* * * * *

La presente valutazione tiene conto che le porzioni immobiliari sopra descritte sono costituite da immobili a destinazioni tra loro diverse, a volte non risultano tra loro confinanti (e pertanto non è possibile una espansione), ma ciascuno dotato dei principali impianti in relazione alla destinazione d'uso per i quali sono stati autorizzati. Si evidenzia che la presente valutazione tiene conto che si tratta di immobili in gran parte concessi in locazione a terzi e pertanto sono "a reddito".

* * * * *

Fatte queste doverose premesse, la sottoscritta riferisce che la valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell'immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata unicamente sulla base delle planimetrie municipali, dello stato di locazione (con le specifiche di cui sopra), dell'andamento del mercato immobiliare - seppur limitato per numero di transazioni trattandosi di strutture di vendita che per loro natura hanno risentito negativamente dell'andamento di mercato degli immobili -, nonché dell'attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile. La sottoscritta, richiamato integralmente quanto sopra specificato e dettagliato espone la presente valutazione immobiliare:

Sul terreno Fg. 82, mappale 995 (Lotto 1)					
Unità	Dati catastali	Superficie	Locato a:	€/mq	€
A) 1	Fg. 82, n. 995 sub. 6	1.000,00 mq	BBBB	700,00	700.000,00
B) 2	Fg. 82, n. 995 sub. 14	729,00 mq	CCCC	700,00	510.300,00
C) 4+6	Fg. 82, n. 995 sub. 19	309,90 mq	FFFF	400,00	123.960,00
Sul terreno Fg. 82, mappale 994 (Lotto 2)					
	Dati catastali	Superficie SLP		€/mq	€
D) 9	Fg. 82, n. 994 sub. 47	167 mq	Non locato Usato da AAA AAA	400,00	66.800,00
E) 10	Fg. 82, n. 994 sub. 41	114 mq	Vuoto	400,00	45.600,00
F) 5	Fg. 82, n. 994 sub. 45	115 mq	DDD DDD	400,00	46.000,00
G) 3	Fg. 82, n. 994 sub. 43	111 mq	EEE	400,00	44.400,00
	Fg. 82, n. 994 sub. 48			Locale Tecnico telefonia	N.D.
	Fg. 82, n. 994 sub. 20		Parcheggio uso pubblico		
	Fg. 82, n. 994 sub. 21		Parcheggio uso pubblico		
	Fg. 82, n. 994 sub. 35		Parcheggio uso pubblico		
	Fg. 82, n. 994 sub. 16		Parcheggio uso pubblico		
	Fg. 82, n. 994 sub. 17		Parcheggio uso pubblico		
TOTALE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA					1.537.060,00

E comunque la valutazione di ciascun Lotto è a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trovano facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate.

Per quanto sopra esposto, è possibile procedere alla vendita autonoma di ciascuno degli immobili di cui alle precedenti lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F" et "G".

La scrivente CTU ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Torino, 04.06.2024

Il C.T.U.

Arch. Gabriella Chiara Infante

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Estratto della sentenza nel procedimento di apertura di liquidazione giudiziale;
- 2) Nomina di perito estimatore;

Documentazione dei mappali n. 994 et n. 995

- 3) Estratto di mappa;
- 4) Elaborato planimetrico del mappale 994;
- 5) Elaborato planimetrico del mappale 995;
- 6) Schema con incongruenze nell'elaborato planimetrico del mappale 994;

Visura per locazioni

- 7) Accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Asti al fine di verificare la presenza di contratti di locazione in essere;

Regolamento di condominio

- 8) Lettera del 17.04.2023 relativa al Condomini denominato "Ex Consorzio Agrario Lotto 1", relativo alle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto 1;
- 9) Lettera del 17.04.2023 relativa al Condominio denominato "Cond. Lotto 2 – Torre Ex Consorzio Agrario" relativo alle porzioni immobiliari facenti parte del Lotto 2;

Documentazione catastale altre porzioni immobiliari

- 10) Documentazione catastale del Fg. 82, n. 994, sub. 48;
- 11) Documentazione catastale del Fg. 82, n. 994, sub. 20;
- 12) Documentazione catastale del Fg. 82, n. 994, sub. 21;
- 13) Documentazione catastale del Fg. 82, n. 994, sub. 35;
- 14) Documentazione catastale del Fg. 82, n. 994, sub. 6;
- 15) Documentazione catastale del Fg. 82, n. 995, sub. 16;
- 16) Documentazione catastale del Fg. 82, n. 995, sub. 17;

Opere di urbanizzazione

- 17) Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 16.06.2005;
- 18) lettera del 02.12.2010, del Funzionario Tecnico e il Dirigente dei LL.PP., che riferiscono al Settore Urbanistica e Mobilità in merito alle opere di Urbanizzazione a scomputo;
- 19) Certificato di regolare esecuzione del 15.07.2011 a firma del DL Arch. Bianco Stefano;
- 20) Certificato di esecuzione dei lavori del 22.11.2018 a firma del DL Arch. Bianco Stefano nonché della società AAAAAA AAAAAA;

Urbanistica

- 21) Estratto delle NTA;

Documentazione statica

- 22) Collaudo statico del 10.11.2011 del Lotto 1;
- 23) Collaudo statico del 10.01.2013 del Lotto 2;
- 24) Idoneità statica del 10.05.2013 del Lotto 2;

Visura di ex Conservatoria di Asti

- 25) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti a nome della società AAAAA AAAA. Per completezza si allega anche la visura effettuata per codice fiscale;

Convenzioni edilizie

- 26) Trascrizione contro del 12/01/2006 - R.P. 249 R.G. 348 - convenzione edilizia - rogito notaio Camusso Marco repertorio 40584/19209 del 15/12/2005 - registrata ad Asti il 11.01.2006 al n. 140;
- 27) Trascrizione contro del 29/04/2009 - R.P. 2961 R.G. 4123 - convenzione edilizia (modifica rogito notaio Camusso Marco repertorio 44721/22475 del 08/04/2009 - registrata ad Asti il 28.04.2009 al n. 2513);

Ipotecche volontarie

- 28) Iscrizione contro del 12/06/2008 - R.P. 1080 R.G. 5617 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - rogito notaio Colombo Alfonso repertorio 135855/20480 del 04/06/2008;
- 29) Iscrizione contro del 18/03/2016 - R.P. 288 R.G. 2298 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - rogito notaio Colombo Alfonso repertorio 165163/28858 del 16/03/2016. Si allegano anche gli annotamenti;

Cessioni di diritti reali - servitù

- 30) Trascrizione contro del 17/05/2010 - R.P. 3032 R.G. 4570 - cessione di diritti reali a titolo gratuito - rogito notaio Camusso Marco repertorio 46036/23481 del 13/05/2010;
- 31) Trascrizione contro del 17/05/2010 - R.P. 3033 R.G. 4571 - costituzione di vincolo - rogito notaio Camusso Marco repertorio 46036/23481 del 13/05/2010;
- 32) Trascrizione contro del 18/06/2010 - R.P. 3956 R.G. 5901 - costituzione di servitù di elettrodotto per cabina elettrica - registrato ad Asti il 17.06.2010 al n. 3728 - rogito notaio Camusso Marco repertorio 46122/23537 del 08/06/2010;
- 33) Trascrizione contro del 23/12/2010 - R.P. 8150 R.G. 12225 - costituzione di vincolo di destinazione - rogito notaio Camusso Marco repertorio 46662/23956 del 23/11/2010;
- 34) Trascrizione contro del 07/02/2018 - R.P. 1142 R.G. 1365 - costituzione di diritti reali a titolo oneroso - rogito notaio Cigliano Niccolò repertorio 3953/2842 del 29/01/2018;
- 35) Trascrizione contro del 29/04/2019 - R.P. 3044 R.G. 3823 - cessione di fitti - rogito notaio Girola Alberto repertorio 14386/11906 del 24/04/2019;

Compravendite

- 36) Trascrizione a favore del 06/12/2005 - R.P. 7880 R.G. 12741 - derivante da compravendita - rogito notaio Colombo Alfonso repertorio 125586/17480 del 15/11/2005;
- 37) Trascrizione contro del 28/09/2010 - R.P. 6279 R.G. 9426 - rogito notaio Camusso Marco repertorio 46413/23774 del 16/09/2010 - compravendita;
- 38) Trascrizione contro del 23/12/2010 - R.P. 8149 R.G. 12224 - cessione di diritti reali a titolo gratuito - rogito notaio Camusso Marco repertorio 46662/23956 del 23/11/2010;
- 39) Trascrizione contro del 11/01/2011 - R.P. 191 R.G. 259 - compravendita - rogito notaio Amici Ceva di Nucetto Piergiorgio repertorio 56563/11546 del 28/12/2010;
- 40) Trascrizione contro del 04/03/2011 - R.P. 1390 R.G. 2089 - compravendita - rogito notaio Piglione Francesco repertorio 66672/38488 del 11/02/2011;
- 41) Trascrizione contro del 08/08/2012 - R.P. 5023 R.G. 6698 - compravendita - rogito notaio Girola Alberto repertorio 1624/1221 del 30/07/2012;
- 42) Trascrizione contro del 07/10/2014 - R.P. 5576 R.G. 7367 - compravendita - Rogito notaio Girola Alberto repertorio 5104/4010 del 06/10/2014 ;
- 43) Trascrizione contro del 07/10/2014 - R.P. 5577 R.G. 7368 - compravendita - rogito notaio Girola Alberto repertorio 5104/4010 del 06/10/2014;
- 44) Trascrizione contro del 22/04/2015 - R.P. 2251 R.G. 2896 - compravendita - rogito notaio Amici Ceva di Nucetto Piergiorgio repertorio 58741/13128 del 10/04/2015;
- 45) Trascrizione contro del 10/07/2015 - R.P. 4009 R.G. 5246 - compravendita - rogito notaio Girola Alberto repertorio 6563/5232 del 01/07/2015;
- 46) Trascrizione contro del 30/03/2016 - R.P. 2080 R.G. 2658 - compravendita - rogito notaio Colombo Alfonso repertorio 165165/28860 del 16/03/2016;
- 47) Trascrizione contro del 01/03/2017 - R.P. 1567 R.G. 1992 - compravendita - rogito notaio Girola Alberto repertorio 9821/7938 del 31/01/2017;
- 48) Trascrizione contro del 01/03/2017 - R.P. 1568 R.G. 1993 - compravendita - rogito notaio Girola Alberto repertorio 9821/7938 del 31/01/2017;

Lotto 1 – unità 1

- 49) documentazione catastale del Fg. 82, n. 995, sub. 6
- 50) contratto di locazione;
- 51) Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 52) Fotografie;

Lotto 1 – unità 2

- 53) documentazione catastale del Fg. 82, n. 995, sub. 14
- 54) contratto di locazione;
- 55) Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- 56) Fotografie;

Lotto 1 – unità 4+6

- 57) documentazione catastale del Fg. 82, n. 995, sub. 19;
- 58) contratto di locazione;

59) Attestato di Prestazione Energetica (APE);

60) Fotografie;

Lotto 2 – unità 9

61) documentazione catastale del Fg. 82, n. 994, sub. 47;

62) Fotografie;

Lotto 2 – unità 10

63) documentazione catastale del Fg. 82, n. 994, sub. 41;

64) ricerca dell' Attestato di Prestazione Energetica (APE);

65) Fotografie;

Lotto 2 – unità 5

66) documentazione catastale del Fg. 82, n. 994, sub. 45;

67) contratto di locazione;

68) Attestato di Prestazione Energetica (APE);

69) Fotografie;

Lotto 2 – unità 3

70) documentazione catastale del Fg. 82, n. 994, sub. 43;

71) contratto di locazione;

72) Attestato di Prestazione Energetica (APE);

73) Fotografie;

Documentazione edilizia

(la capienza delle buste telematiche non consente l'invio di tavole grafiche.

Si inoltra pertanto esclusivamente la modulistica)

74) Permesso di costruire n. 45 del 11.02.2008 (Lotto 1.1) - estratto;

75) Permesso di costruire n. 271 del 10.09.2009 (Lotto 1.1) - estratto;

76) DIA n. 313 del 03.08.2010 (Lotto 1.1) - estratto;

77) Permesso di costruire n. 199 del 14.09.2011 (Lotto 1.2) - estratto;

78) Permesso di costruire n. 258 del 30.11.1012 (Lotto 1.2) - estratto;

79) Attività di Edilizia Libera n° 33 del 22.01.2013 (Lotto 1.2) - estratto;

80) Attività di Edilizia Libera n° 189 del 06.04.2017 (porta d'ingresso) - estratto;

81) SCIA n. 238 del 08.05.2017 (pensilina QQQ) - estratto;

82) CILA n. 462 del 02.08.2017 (sbarra rampa parcheggio) - estratto;

83) CILA n. 431 del 19.09.2019 (modifica marciapiede) - estratto;

84) Attività di edilizia libera n. 503 del 05.11.2019 (modifica marciapiede) - estratto;

85) CILA n. 274 del 25.02.2022 (per FFFF) - estratto;

86) CILA n. 1310 del 08.07.2021 (per CCCC) - estratto;

87) SCIA in sanatoria n. 1252 del 01.07.2021 (per CCCC) - estratto;

- 88) DIA AC n. 151/2007 del 13 aprile 2007 per demolizione di preesistente fabbricato - estratto;
- 89) Permesso di costruire n. 48 del 12 febbraio 2008 (Lotto 2.1) - estratto;
- 90) Permesso di costruire in variante n. 272 del 10 settembre 2009 (Lotto 2.1) - estratto;
- 91) la DIA n. 421 del 26.10.2010 (Lotto 2.1) - estratto;
- 92) la DIA n. 487 del 06.12.2010 (Lotto 2.1) - estratto;
- 93) DIA n. 187 del 09.05.2011 (Lotto 2.2) - estratto;
- 94) DIA in variante n. 551 del 23.12.2011 (lotto 2.2) - estratto;
- 95) Attività di edilizia libera n. 45 del 29.01.2013 (Lotto 2.2) - estratto;
- 96) DIA n. 143 del 26.04.2010 (Lotto 2.2) - estratto;
- 97) DIA n. 168 del 12.05.2010 (Lotto 1.2) - estratto;
- 98) Attività di Edilizia Libera n. 175 del 17.09.2015 (Lotto 1.2) - estratto;
- 99) certificato di agibilità n. 5568 del 07.12.2010 (relativo al 82-995-sub. 6) (per BBBB) - estratto;
- 100) attestazione di agibilità del 07.10.2015 (relativo al 82-994-sub. 41) - estratto;
- 101) certificato di agibilità n. 5616 del 12.07.2011 (relativo al 82-994-sub. 22,23,24,25,26,27) - estratto;
- 102) certificato di agibilità n. 5642 del 12.10.2011 (relativo al 82-995-sub. 14) (per CCCC) - estratto;
- 103) certificato di agibilità n. 5681 del 26.03.2012 (relativo al 82-994-sub. 30) - estratto;
- 104) certificato di agibilità n. 5761 del 08.04.2013 (relativo al 82-995-sub. 19 et 21) (per FFFF) - estratto;

Altro

- 105) Dichiarazione conformità idraulica del 11.12.2015 (Sub. 41) - estratto;
- 106) Dichiarazione conformità del riscaldamento del 11.12.2015 (Sub. 41) - estratto;
- 107) Dichiarazione conformità elettrica del 15.08.2020 (Sub. 41) - estratto;
- 108) Accatastamento necessario per l'agibilità del 15.10.2006 (Sub. 41) - estratto;

Opere di urbanizzazione

- 109) lettera del 02.12.2010 con la quale il Funzionario Tecnico e il Dirigente dei LL.PP., riferiscono al Settore Urbanistica e Mobilità che le opere di urbanizzazione, sono state quasi completamente realizzate ad esclusione di minimi interventi di finitura che non pregiudicano l'accessibilità e la funzionalità del fabbricato oggetto di richiesta;
- 110) Certificato di regolare esecuzione del 15.07.2011 a firma del DL Arch. Bianco Stefano;
- 111) Certificato di esecuzione dei lavori del 22.11.2018 a firma del DL Arch. Bianco Stefano nonché della società AAAAA AAAAA.