



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA



– Sezione Fallimentare –

Fallimento n. 158/2020 della ditta : [REDACTED]



Giudice Delegato :

Dottor Gianluigi Canali

Curatore Fallimentare :

Dottor Carlo Remonato
Coccaglio (BS) via V. Emanuele II n. 38

Tecnico Incaricato :

Dottor Ingegner Enrico Bersini
Brescia via Bettole n. 13



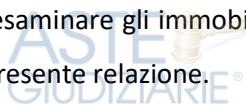
PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI



Premesse:

In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Curatore Fallimentare Dott. Carlo Remonato nominato con sentenza n.158/2020 del 23/11/2020, con incaricato ex art.87 comma 2 L.F. in data 25/02/2025 nominava il sottoscritto Ing. Enrico Bersini, con studio in Brescia via Bettole n. 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia col n. 2276, quale perito stimatore di fiducia della curatela, per l'aggiornamento/modifica della stima immobiliare relativa al compendio di proprietà del fallito.

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure ed ha effettuato un sopralluogo allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima; in base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.





RELAZIONE



Indice generale

§ 1 - GENERALITA'	3
§ 2 - INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E DESCRIZIONE	3
§ 2.1 - Comune di Asti	3
§ 2.2 - Comune di Settime	7
§ 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
§ 4 - CONFINI	10
§ 5 - TITOLARITÀ DEI BENI	10
§ 6 - FORMALITÀ - VINCOLI - CONDOMINIO	10
§ 7 - STATO DI POSSESSO	11
§ 8 - SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA	11
§ 8.1 - Comune di Asti	11
§ 8.2 - Comune di Settime	15
§ 9 - CONSISTENZA	20
§ 10 - ANALISI E VALUTAZIONE	20
§ 11 - SITUAZIONE E ANALISI DELLE CRITICITÀ	21
§ 12 - IPOTESI, ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITATIVE	26
§ 13 - VALUTAZIONE - VALORE DI MERCATO - VALORE DI LIQUIDAZIONE	28
Elenco allegati	28



§ 1 – Generalità

Il compendio immobiliare in oggetto è stato circoscritto sulla base della documentazione fornita dalla Società [REDACTED], dai sopralluoghi effettuati in loco in data 13.5.2021 alla presenza del Curatore fallimentare Dottor Carlo Remonato, 31.8.2021 alla presenza del Geom. [REDACTED] amministratore condominiale e presso gli uffici comunali di Settime, in data 31.8.2021 e nel comune di Asti il 11.11.2021.

§ 2 – Individuazione del compendio immobiliare e descrizione

Il [REDACTED] sorge in Piemonte, a pochi km dal centro di Asti, nel cuore delle colline del Monferrato, un anfiteatro naturale, ricco di storia, che ospita i vigneti più conosciuti al mondo in un territorio di rara bellezza, patrimonio dell'Unesco. Distante c.a. 8 km dall'uscita autostradale Asti Ovest è facilmente raggiungibile da strade urbane ed extra urbane e dai principali aeroporti del nord Italia.

Situata tra i comuni di Asti e Settime, si trova questa incredibile tenuta arricchita dalla presenza di una villa del '700 circondata da ampio parco con alberi plurisecolari, vigneti e boschi. L'accesso avviene attraverso la S.P. 458 di Casalborgone (ex S.S.).

In questo anfiteatro naturale, a metà degli anni 2000 la Società [REDACTED] ha dato vita ad un progetto unico creando un connubio tra sport, turismo ed edilizia che prevedeva nel territorio comunale di Asti la realizzazione di una struttura golfistica costituita da un campo da golf a 18 buche con club House, relativi spogliatoi e ristorante, la ristrutturazione degli edifici preesistenti costituiti da più corpi di fabbrica dislocati sull'ampia area (denominati le Scuderie, le Corti della Villa e i Granai) e nel territorio comunale di Settime l'edificazione delle Ville con piscina. I vari corpi di fabbrica risultano ad oggi in parte ultimati ed in parte in corso di costruzione.

La destinazione di tutte le u.i. è *"turistico, ricettiva e sportiva"*, come previsto dagli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G.) di entrambi i comuni, destinazione legata alla presenza dei campi da golf.

La presente perizia riguarda la stima dei soli immobili in capo alla Società [REDACTED] collocati all'interno del vasto intervento edilizio sopra descritto, come da tabelle allegate. L'intero compendio [REDACTED] di cui fa parte il bene in parola, è così composto:

§ 2.1 - COMUNE DI ASTI

Struttura golfistica

Non rientra nella consistenza della presente perizia.

La struttura golfistica, attivata con verbale di accertamento da parte del Comune di Asti in data 23.09.2005 per la realizzazione parziale di n. 9 buche che garantiva in origine la predetta destinazione,

risulta ormai da tempo in totale disuso e la loro riattivazione comporterebbe, secondo quanto accertato dal Curatore fallimentare, una spesa molto consistente. La struttura risulta di proprietà della Soc. [REDACTED]

Villa del '700 (mappale 10-527p)

Rientra nella consistenza della presente perizia, tranne l'ampio parco come più oltre precisato.

La grande villa patrizia fatta costruire dai Conti Cotti-Ceres, si compone di due piani fuori terra decorati con piccola cappella privata anch'essa decorata, oltre ad ampio piano interrato adibito a cantina. Circondata da ampi cortili e da un vasto parco con alberi secolari, la tenuta appartenne un tempo al Conte Gazzelli di Rossana, nonno di Paola Ruffo di Calabria, nota alle cronache come Paola Ruffo di Liegi, regina del Belgio.

L'edificio, edificato nel '700, presenta strutture portanti verticali in muratura di laterizio, strutture portanti orizzontali costituite da volte a crociera ed a botte in laterizio, copertura con orditura lignea principale e secondaria e manto in coppi; scale di collegamento ai piani in muratura.

La villa è dotata di ampio cortile interno sul quale si affacciano diverse u.i. facenti parte del corpo "Le Corti della Villa A2", di cui oltre, e vasto parco con alberi secolari prospiciente la facciata principale in lato est. Quest'ultimo non rientra nella presente perizia (risulta di proprietà della Soc. [REDACTED]). Il palazzo non ha un proprio ingresso esclusivo, l'accesso avviene attraverso la viabilità interna che serve il comparto di Asti.

La villa, di alto pregio architettonico, non soggetta ad alcun vincolo delle belle arti, nel progetto originario era stata pensata come possibile resort/ristorante di prestigio e/o spa-centro benessere dell'intero intervento Golf Feudo di Asti a servizio delle unità abitative previste in progetto, nonché per l'utenza turistica del Golf.

La villa, che si presenta attualmente in mediocre stato di conservazione compatibilmente con la natura storica, è chiusa e non agibile; per il suo utilizzo necessita di un intervento di ristrutturazione radicale.

Le Scuderie (mappale 474) - Comparto IX Edificio C

Rientrano parzialmente nella consistenza della presente perizia.

Le antiche scuderie sono state riqualificate e progettate ricavando un edificio di forma planimetrica rettangolare con tipologia a schiera a due piani fuori terra, composto da appartamenti trilocali cielo/terra (in alcuni casi quadrilocali con due camere al primo piano), tutti dotati di doppio accesso con porticato e giardino al piano terra, terrazza al primo piano. L'immobile è stato realizzato con un sistema costruttivo tradizionale costituito da struttura in cemento armato e murature ad elevato potere isolante nel rispetto delle normative sia nella classificazione energetica che acustica.

Tutti gli appartamenti sono caratterizzati da coperture in legno a vista nei locali del piano primo e nei

porticati, caratteristiche che rispecchiano la tradizione locale. Per ogni appartamento è previsto un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e predisposizione per la climatizzazione estiva ed impiantistica per domotica.

Le scuderie sono composte complessivamente da n. 28 appartamenti e n. 43 posti auto esterni coperti con tettoia. Risultano ultimate tutte le parti comuni esterne ed i serramenti esterni di ogni u.i. Internamente alcuni appartamenti sono completati ed abitati, altri si presentano al rustico.

Rientrano nella consistenza della presente perizia n. 11 unità abitative e n. 30 posti auto esterni coperti. Per quanto riguarda le unità abitative, solo una (sub 67), risulta ultimata ed accatastate in categoria A/2. Tutte le altre si presentano al rustico, accatastate in categoria F/3 (in corso di costruzione) con tramezze interne realizzate non intonacate, prive di impianti, pavimenti, rivestimenti, porte interne, sanitari, scale interne di collegamento al primo piano, tinteggiatura e finiture. Si precisa che l'u.i. di cui al sub 71 che individua un'unica porzione, risulta al momento priva di divisorie interne e da progetto dovrebbe essere costituita da n. 5 alloggi distinti.

Le Corti della Villa (mappale 480-486-527p)

Rientrano parzialmente nella consistenza della presente perizia.

Le Corti sono state ricavate nella vecchia dependance adiacente alla Villa del '700, riqualificata nel rispetto della tradizione locale creando appartamenti monolocali sia al piano terra che al piano primo. Il sistema costruttivo è tradizionale con struttura in cemento armato e murature ad elevato potere isolante, nel rispetto delle normative sia nella classificazione energetica che acustica.

Ogni appartamento è dotato di un impianto autonomo a pompa di calore tipo split per la climatizzazione estate e inverno. La produzione di acqua calda sanitaria è del tipo misto solare ed elettrico centralizzata e con Boiler autonomi termoelettrici. È prevista la predisposizione impiantistica per la domotica.

Tutti gli appartamenti hanno una superficie lorda commerciale pari a c.a. 32 mq e sono costituiti da monolocale con angolo cottura, disimpegno/antibagno e bagno.

Complessivamente gli appartamenti sono n. 22 al piano terra e n. 28 al primo piano, suddivisi in tre lotti distinti, denominati "A2, A3 e A4", tra loro adiacenti con forma tipologica a "U".

In dettaglio:

Lotto A2 - mappale 527 - Comparto IV Edificio A2

Corpo di fabbrica rettangolare affacciante in lato nord sulla corte interna della Villa del '700 (mappale 10 sub 8), costituito complessivamente al piano terra da n. 8 u.i. poste ai lati del corridoio centrale di distribuzione, ampia sala a disposizione per riunioni e locale tecnico; al primo piano, accessibile da scala esterna, si trovano n. 11 u.i. anch'esse poste ai lati del corridoio centrale di distribuzione.

Rientrano nella consistenza della presente perizia n. 9 unità abitative (3 al piano terra e 6 al primo piano),

oltre alla sala riunione ed al locale tecnico. Tutti gli appartamenti (tranne il sub 32 al primo piano) sono al rustico accatastati in categoria F/3 (in corso di costruzione) con pareti intonacate, ma privi di pavimentazioni, rivestimenti, porte interne, sanitari, tinteggiatura e complementi dell'impianto elettrico. La sala riunioni al piano terra (sub 21), accatastata in categoria F/3 (come pure il locale tecnico sub 22), risulta ultimata e fruibile con pavimentazione in laminato, dotata di impianto elettrico basilare. Per l'u.i. al primo piano (sub 32) che risulta ultimata ed accatastata in categoria A/2, non è stato possibile effettuare sopralluogo interno.

Lotto A3 - mappale 486 - Comparto V Edificio A3

Corpo rettangolare adiacente ai lotti A2 e A4 costituito complessivamente da n. 6 unità abitative (3 al piano terra e 3 al primo piano) ed accessori. Rientra nella consistenza della presente perizia tettoia e lastrico (sub 12 e 13).

Lotto A4 - mappale 480 - Comparto V Edificio A4

Corpo rettangolare adiacente al lotto A3 costituito complessivamente da n. 23 unità abitative, (11 al piano terra e 12 al primo piano). Rientrano nella consistenza della presente perizia due alloggi, uno al piano terra (sub 18) e uno al primo piano (sub 28) entrambi ultimati ed accatastati in categoria A/2. Per entrambi non è stato possibile effettuare sopralluogo interno.

Posti auto esterni (mappale 486)

Gli alloggi delle Corti della Villa sono dotati complessivamente di n. 38 posti auto scoperti, di cui n. 14 rientrano nella consistenza della presente perizia.

I Granai (mappale 471) - Comparto VII B4 e Comparto VIII B6

Rientrano parzialmente nella consistenza della presente perizia.

I vecchi granai adiacenti alla Villa del '700, ristrutturati mantenendo le caratteristiche del fabbricato rurale originario, sono composti da due corpi distinti disposti su due piani, denominati B4 e B6 quest'ultimo è l'unico corpo con destinazione urbanistica puramente "residenziale", come si evince dal da Permesso di Costruire n. 369 del 21.12.2005 di cui oltre) nei quali sono stati ricavati complessivamente n. 30 appartamenti mono/bilocali con servizio e blocco cucina in soggiorno, ognuno dotato di spazio esterno esclusivo al piano terra o loggiato ed ingresso indipendente al piano primo. I pilastri di facciata sono in mattoni pieni mentre le facciate intonacate presentano ampi inserimenti in laterizio, a richiamare il borgo agricolo con la villa settecentesca.

Sia gli alloggi che le logge hanno coperture in legno a vista e tutti i materiali di finitura come i serramenti rispettano le caratteristiche corrispondenti alla tradizione locale. Ogni appartamento è dotato di predisposizione impiantistica per la domotica e per il condizionamento autonomo.

Il lotto B4 è composto da n. 14 u.i. di cui n. 7 al piano terra e n. 7 al primo piano; il lotto B6 da n. 15 u.i. di

cui n. 8 al piano terra e n. 7 al primo piano con annesso soppalco.

Rientra nella consistenza della presente perizia un solo alloggio (sub 24), ubicato al primo piano del lotto B6 in lato sud, che deriva dalla fusione di due precedenti unità distinte. L'appartamento risulta ultimato ed accatastato con categoria A/2 ed è così composto: al primo piano ampia zona giorno costituita da soggiorno con cucina a vista, bagno e camera, al piano sottotetto zona a disposizione (indicata come disimpegno) e due bagni. Dal sopralluogo effettuato è emerso che in questo piano la zona in lato est, urbanisticamente non accessibile, risultava a finita al civile e fruibile.

Posti auto scoperti

Gli appartamenti sono dotati complessivamente da n. 33 posti auto scoperti, di cui n. 4 rientrano nella consistenza della presente perizia.

Le Vigne

Rientra nella consistenza della presente perizia.

Trattasi di un'ampia area ubicata in lato nord a confine con la strada comunale, censita al N.C.T.R. al foglio 5 con il mappale 347 avente una superficie catastale complessiva di mq 35.260,00. In base al P.R.G. vigente (art. 26 delle N.T.A.) il lotto ricade tra le aree a destinazione *"turistico, ricettiva e sportiva"* con indice di Utilizzazione Fondiaria pari all'80%. Considerato che la Superficie Fondiaria è pari a mq 35.260,00, se ne ricava una SLP (superficie lorda di pavimento) pari a mq. 28.208,00 con una conseguente volumetria edificabile teorica di mc. 84.624,00 c.a.

L'area, attualmente incolta, si presenta in forte declivio verso sud, aperta verso la vallata.

§ 2.2 - COMUNE DI SETTIME

Le Ville

Rientrano parzialmente nella consistenza della presente perizia.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un quartiere denominato "Tenuta Valdeperno" immerso in un contesto bucolico con caratteristiche di sicurezza, comodità ed accessibilità dei servizi così da renderlo luogo ideale per le famiglie.

L'intervento di edificazione residenziale complessivamente era suddiviso in n. 93 unità edificabili in modo autonomo, ciascuna delle quali destinata ad ospitare un'abitazione singola, con accesso in angolo nord/est dalla strada pubblica denominata via San Rocco attraverso ampio cancello e passaggio su strade interne di penetrazione realizzate solo in minima parte. All'ingresso è presente un'area destinata a parcheggio di uso pubblico da ultimare. È consentito l'accesso solo pedonale attraverso le strade interne del comparto che insistono sul territorio del comune di Asti

Per l'attuazione del comparto denominato "P.E.C.L.I. [REDACTED]" in data 14.07.2005 è stata stipulata con l'amministrazione comunale convenzione urbanistica nella quale era stabilito quanto segue

“... l'intervento nasce come supporto e completamento alla realizzazione di un campo da golf localizzato nei terreni immediatamente adiacenti e posti sotto il comune di Asti e parte del territorio posto sotto il comune di Settime; pertanto esso potrà essere attivato, per quanto riguarda il comune di Settime solo dopo l'ottenimento dei permessi relativi rilasciati dal comune di Asti per la costruzione dell'impianto sportivo di cui sopra e dovrà armonizzarsi con lo stesso in modo da formare un unico ed omogeneo progetto. L'attuazione della cubatura residenziale stabilita è ammessa solo dopo la realizzazione di almeno la metà delle infrastrutture golfistiche previste (9 buche...) e all'esercizio effettivo delle stesse...”.

Come sopra evidenziato, la struttura golfistica, attivata con verbale di accertamento da parte del Comune di Asti in data 23.09.2005 per la realizzazione parziale di n. 9 buche, è in totale disuso da tempo.

Attualmente state edificate n. 25 ville, dislocate in fregio e nei pressi del laghetto (mappale 378 di proprietà della Soc. [REDACTED]), servite dalla viabilità interna (incompleta); in lato est, a confine con il territorio comunale di Asti, è presente la piscina con relativi locali accessori e vani tecnici (mappale 647), che risulta compiutamente ultimata e funzionante.

Le Ville sono costituite da edifici unifamiliari, edificati su lotti singoli, a due livelli fuori terra e piano seminterrato con giardino esclusivo e loggia coperta al primo piano. La struttura è del tipo tradizionale, in cemento armato con tamponamento in muratura di laterizio, copertura lignea ed in latero-cemento con muricci e tavelloni, contro-pareti esterne isolate in parte intonacate ed in parte faccia a vista, serramenti esterni in legno con vetrocamera. A livello impiantistico impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni, impianto elettrico con cavidotti sottotraccia.

Le Ville, che si differenziano tra loro lievemente a seconda della tipologia adottata (come da tabella allegata), sono così costituite: al piano terra zona giorno, cucina, una/due camere e uno/due bagni, al primo piano loggia aperta e/o terrazza scoperta, al piano seminterrato locali accessori e servizio igienico; i vari livelli sono collegati da scala interna. Le unità sono dotate al piano terra di doppio posto auto coperto e porticato esterno e lambite da giardino esclusivo.

Rientrano nella consistenza della presente perizia n. 14 Ville, 13 delle quali inserite in mappa come “enti urbani” ma non accatastate ed una ancora come terreno. Risultano strutturalmente complete fino alla copertura con tamponamenti esterni realizzati ed intonacati, partizioni interne, per la maggior parte eseguite ed in parte intonacate, alcune dotate di serramenti esterni/interni altre solo parzialmente, in alcune è stato completato l'impianto di riscaldamento e i cavidotti elettrici, in altre parzialmente, mentre in alcune resta ancora da realizzare. I giardini sono totalmente incolti.

Come ben relazionato nel capitolo 9.1, attualmente tutte le Ville di cui sopra si presentano in un totale stato di abbandono e degrado, in alcuni casi ai piani interrati è presente una notevole quantità di acqua che ne compromette gravemente l'utilizzo.

Altre unità, comprese nella perizia (indicate nella tabella allegata come future Ville) si presentano allo stato "embrionale" totalmente abbandonate con la formazione della fondazione e dei soli muri e setti dei piani interrati (con presenza anche di acqua) ed in alcuni casi degli orizzontamenti del primo implacato.

Tali unità insistono su lotti che risultano censiti al catasto terreni, non ancora frazionati.

I terreni a ovest

Per tale zona, sempre ricomprese nel sopra citato quartiere "Tenuta Valdeperno", costituita da diversi mappali (come da tabella allegata), era stata presentata una proposta di variante con tipologie abitative diverse dalle Ville, così da differenziare l'offerta del prodotto immobiliare. Il progetto prevedeva la realizzazione di blocchi bipiano, ciascuno dotato di una porzione di terreno di pertinenza, costituiti da un massimo di quattro appartamenti all'occorrenza accorpabili, e di alcune ulteriori ville singole.

In data 08.08.2013 la proprietà aveva presentato all'amministrazione comunale richiesta di parere preventivo per la variante al P.E.C.L.I., che poi non ha più avuto seguito.

Attualmente l'area si presenta incolta, in totale stato di abbandono, priva di qualsiasi opera di urbanizzazione.

Piscina e accessori

Trattasi di lotto singolo individuato al foglio 5 con il mappale 647 sul quale sono stati realizzati la piscina, ampio solarium pavimentato, locale deposito, n. 2 spogliatoi, n. 4 servizi igienici e n. 2 zone docce.

Ancorché sia ragionevole presumere che il manufatto sia stato realizzato per essere messo al servizio delle unità del complesso, la particella catastale su cui sorge oggi non è un bene comune (non è un bene condominiale), non risultano trascritti atti di asservimento in favore di altre unità né atti di diritti d'uso sulla medesima.

La vasca e gli accessori, alla data del sopralluogo del 3.4.2025, solo grazie alla cessione in locazione società

██████████, si presentava agibile e funzionante.

§ 3 – Identificazione catastale

L'identificazione catastale del compendio in oggetto, costituito da n. 154 unità catastali, 53 delle quali sul territorio del comune di Settime (AT) e 101 su quello di Asti è elencata dettagliatamente nella tabella T1 allegata.

Lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo effettuato, in termini di consistenza dimensionale dei beni, è sostanzialmente conforme alla rappresentazione planimetrica delle schede catastali, degli estratti mappa e degli elaborati planimetrici, come già rilevato in occasione della precedente perizia.

§ 4 – Confini

Stante il consistente numero dei cespiti trattati, per la loro identificazione e la definizione dei confini, si rimanda agli estratti mappa ed alle planimetrie catastali allegate.

§ 5 – Titolarità dei beni

Il compendio immobiliare in oggetto è pervenuto in proprietà alla Società [REDACTED] con atto a rogito Notaio Dottor [REDACTED], stipulato in data 20 ottobre 2003 Rep. n. 19903, Racc. n. 11451, registrato a Torino il 27.10.2003 Seri 1T n. 4852, Trascritto presso la CCRRII di Asti in data 29.10.2003 ai nn. 11656/7837.

§ 6 – Formalità - vincoli - condominio

In riferimento alle iscrizioni gravanti sulle unità oggetto del compendio, si rimanda alle due relazioni notarili ventennali aggiornate al 13 agosto 2019 redatte dal Notaio Dottor [REDACTED] per i comuni di Asti e Settime (AT).

Come riferito dall'Amministratore Condominiale Geom. [REDACTED], risulta costituito un super-condominio denominato "Il Feudo" composto da:

- Villa del '700 (non partecipa alle spese);
- Il vigneto (attualmente costituito da terreno)
- Condominio Le Corti;
- Condominio I Granai;
- Area golf, compreso edificio Club House ed altre pertinenze (non oggetto della presente perizia).

Il Complesso condominiale Le Ville, ricadente nel comune di Settime, non fa parte del super-condominio, ma partecipa alle spese per le fognature.

§ 7 – Stato di possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili erano tutti liberi da persone e cose ad eccezione delle seguenti unità :

COMUNE DI SETTIME

- Foglio n. 5, mappale n. 647: piscina con accessori locati alla Soc. [REDACTED] con decorrenza 01.04.2025 e fino al 31.12.2025, con possibilità di rinnovo ulteriore con procedura competitiva, in forza di contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Chiari (BS) in data 01.04.2025 al n. 357 serie 3.

COMUNE DI ASTI

Blocco Le Corti della Villa A2

- Foglio n. 5, mappale n. 527, subalterno n. 21: locale ad uso sala riunioni locato alla Soc. [REDACTED] con decorrenza 01.04.2025 e fino al 31.12.2025, con possibilità di rinnovo ulteriore con procedura competitiva, in forza di contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Chiari (BS) in data 01.04.2025 al n. 357 serie 3.

§ 8 – Situazione urbanistica ed edilizia

§ 8.1 - COMUNE DI ASTI

Inquadramento urbanistico

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Asti classifica l'intera area su cui insiste il compendio come segue:

“TR2.2 - AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPEGNO DEL TEMPO LIBERO”
la cui edificabilità generale è regolamentata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per l'edificazione dell'ampio comparto risultano stipulate con il Comune di Asti le seguenti convenzioni urbanistiche:

- atto a rogito Notaio Dottor [REDACTED] stipulato in data 14.12.1995 n. 39.954/17.309 di repertorio, registrato ad Asti il 22.12.1995 al n. 3127 e trascritto ad Asti il 28.12.1995 ai n.ri 8435/6298 (copia atto reperita);
- atto a rogito Notaio Dottor [REDACTED] di Villanova d'Asti in data 19.05.2004 n. 119.249/8.387 di repertorio, registrato ad Asti il 3.06.2004 al n. 991 e trascritto ad Asti il 19 luglio 2004 ai n.ri 8303/1243 (copia atto non reperita);
- atto a rogito Notaio Dottor [REDACTED] di Villanova d'Asti in data 26.05.2006 n. 122.642/9.921 di repertorio, registrato ad Asti il 14.06.2006 al n. 1061 (copia atto reperita).

Situazione edilizia

Il compendio immobiliare di cui fanno parte le unità in oggetto, è stato realizzato in forza dei provvedimenti edilizi sotto elencati, parte dei quali reperiti a seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 11.11.2021 e parte rilevati da atti di compravendita (questi contrassegnati da *):

- 1) D.I.A. del 24.05.2004 n. 200 avente ad oggetto "lavori per l'allestimento del campo per il gioco del golf";
- 2) D.I.A. del 20.12.2004 n. 483 avente ad oggetto "realizzazione locale tecnico interrato da adibire a locale pompe per impianto irrigazione a servizio del campo da Golf" (*);
- 3) D.I.A. del 31.01.2005 n. 26 avente ad oggetto "realizzazione di due cabine di trasformazione (*)";
- 4) D.I.A. del 28.04.2005 n. 165 avente ad oggetto "realizzazione nuovo ingresso carraio con guardiola/portineria, progetto strada privata e posizionamento reti tecnologiche (*)";
- 5) D.I.A. del 15.06.2005 n. 257 avente ad oggetto "sistemazione provvisoria locali al piano terra per deposito temporaneo sacche da golf" (*);
- 6) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 11.07.2005 n. 57 (*);
- 7) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 190 del 11.07.2005 avente ad oggetto "recinzione campo da golf" (*);
- 8) AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del 24.08.2005 n. 76 (*);
- 9) D.I.A. del 31.08.2005 n. 368 avente ad oggetto "demolizione totale di fabbricato rurale" (*);
- 10) DETERMINA n. 19/2005 del 29.09.2005 avente ad oggetto "variante tratto iniziale e adeguamento strada comunale Ciabolino" (*);
- 11) C.I.L.A. del 05.10.2005 avente ad oggetto "realizzazione recinzione" (*);
- 12) AUTORIZZAZIONE n. 75 del 30.11.2005 ai sensi della Legge 45/89 (*);
- 13) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 354 del 30.11.2005 avente ad oggetto "ristrutturazione edilizia di fabbricato (denominato B4 compreso nel comparto VII) con cambio di destinazione d'uso da rurale a turistico ricettivo e sportivo facente parte del P.E.C.L.I. [REDACTED]";
- 14) AUTORIZZAZIONE n. 78 del 19.12.2005 ai sensi della Legge 45/89 (*);
- 15) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 369 del 21.12.2005 avente ad oggetto "ristrutturazione edilizia di fabbricato (denominato B6 compreso nel comparto VIII) con cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale facente parte del P.E.C.L.I. [REDACTED]";
- 15) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 361 del 27.12.2006 avente ad oggetto "ristrutturazione di fabbricato per realizzazione struttura polivalente con destinazione sportiva e turistico-ricettiva Comparto edificatorio V Edificio A4 - Comparto edificatorio VI Edificio B1 in esecuzione al P.E.C.L.I. [REDACTED]";

- 16) AUTORIZZAZIONE n. 7 del 02.03.2007 ai sensi della Legge 45/89 (*);
- 17) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 79 del 14.03.2007 avente ad oggetto "variante ai PdC n. 354 del 30.11.2005 e n. 369 del 21.12.2005 consistente in diversa distribuzione dell'area esterna di pertinenza dei fabbricati ed incremento del numero delle autorimesse";
- 18) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 205 del 08.06.2007 (*);
- 19) D.I.A. n. 354 del 05.09.2007 avente ad oggetto "variante al PdC n. 361 del 27.11.2006" (*);
- 20) D.I.A. n. 517 del 15.04.2008 prot. n. 34258 avente ad oggetto "variante finale al PdC n. 369 del 21.12.2005 per opere interne e leggera variazione della pendenza del tetto". La pratica interessa l'u.i. oggetto della presente perizia di cui al mapp. 471 sub 24 (I Granai); trattasi della fusione delle due originarie unità che hanno costituito l'attuale consistenza.
- 21) AUTORIZZAZIONE n. 34 del 04.08.2010 ai sensi della Legge 45/89 (*);
- 22) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 169 del 04.08.2010 avente ad oggetto "ristrutturazione di fabbricato ad uso unità abitative a servizio della struttura polivalente sportiva-turistico-ricettiva (Fabbricato A3 Comparto V) del P.E.C.L.I. [REDACTED]";
- 23) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 209 del 05.10.2010 avente ad oggetto "opere in variante al PdC n.361/06 per ristrutturazione di fabbricato a servizio della struttura polivalente sportiva- turistico-ricettiva (Fabbricato A4 Comparto V) del P.E.C.L.I. [REDACTED]";
- 24) S.C.I.A. n. 406 del 14.10.2010 avente ad oggetto "identificazione nuovi posti auto sul piazzale esistente La Corte";
- 25) D.I.A. n. 407 del 14.10.2010 prot. n. 88141 avente ad oggetto "variante finale al PdC n. 209 del 05.10.2010 per minimi spostamenti di tramezze";
- 26) D.I.A. n. 408 del 14.10.2010 (*);
- 27) AUTORIZZAZIONE n. 55 del 16.11.2010 ai sensi della Legge 45/89 (*);
- 28) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 248 del 17.11.2010 avente ad oggetto "ristrutturazione di fabbricato rurale in edificio ad uso residenziale Comparto IX Edificio C, facente parte del P.E.C.L.I. [REDACTED]". Trattasi del corpo Le Scuderie.
- 29) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 108 del 16.05.2012 avente ad oggetto "ristrutturazione edilizia di fabbricato (denominato A2 compreso nel comparto IV) con cambio di destinazione d'uso da rurale a turistico ricettivo e sportivo facente parte del P.E.C.L.I. [REDACTED]";
- 30) S.C.I.A. del 31.08.2012 prot. n. 1248 (*);
- 31) S.C.I.A. del 12.09.2012 prot. n. 1303 avente ad oggetto "Variante in corso d'opera al PdC n. 248 del 17.11.2010 relativo alle sole opere ultimate u.i. n. 8 e 9" (non oggetto di perizia);

- 32) S.C.I.A. n. 333 del 23.07.2013 prot. n. 61313 avente ad oggetto “variante finale al PdC n. 108 del 16.05.2012 per minimi spostamenti interni”;
- 33) S.C.I.A. n. 1152 del 02.07.2013 prot. n. 55326 avente ad oggetto “variante finale parziale al PdC n. 248 del 17.11.2010 e SCIA n. 130382012 relativa alle sole opere ultimate: u.i. n. 21” (non oggetto di perizia);

È stata inoltre reperita la seguente documentazione:

Le Scuderie

- Certificato di collaudo statico del 20.01.2012 a firma dell'Arch. [REDACTED] depositato presso il Comune di Asti in data 23.01.2013 prot. n. 5916.
- Dichiarazione di conformità ai sensi del DM n. 37/2008 del 10.09.2012 per l'impianto elettrico di n. 14 appartamenti denominati dal n. 15 al n. 28 con potenza installabile di 6 kW. Interessa le u.i. comprese nella presente perizia di cui ai sub 72, 73, 74, 75, 76, 66, 55 e 67.
- Dichiarazione di conformità ai sensi del DM n. 37/2008 del 10.09.2012 per l'impianto meccanico di n. 14 appartamenti denominati dal n. 15 al n. 28 con riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e servizi igienici. Interessa le u.i. comprese nella presente perizia di cui ai sub 72, 73, 74, 75, 76, 66, 55 e 67 (le ultime due sono oggetto di perizia).
- Richiesta certificato di agibilità del 27.02.2014 prot. n. 17561 per le u.i. n. 20 (sub 77) e n. 28 (sub 67 oggetto di perizia) con allegato l'attestato di certificazione energetica che classifica il sub 67 in classe energetica B.
- Richiesta certificato di agibilità del 22.12.2015 prot. n. 13065 per u.i. n. 24 (sub 55 oggetto di perizia) con allegato l'attestato di prestazione energetica che classifica il sub 55 in classe energetica B.

I Granai – Edificio B6

- Certificato di collaudo statico del 18.04.2008 a firma dell'Arch. [REDACTED].
- Dichiarazione di conformità ai sensi del DM n. 37/2008 del 24.04.2008 per l'impianto meccanico fabbricati residenziali B4 n. 14 appartamenti e B6 n. 16 appartamenti con riscaldamento autonomo con caldaia a gas e servizi igienici.
- Dichiarazione di conformità ai sensi del DM n. 37/2008 del 24.04.2008 per l'impianto elettrico fabbricati residenziali B4 n. 14 appartamenti e B6 n. 16 appartamenti con potenza installabile di 6 kW.
- Richiesta certificato di agibilità parziale del 30.04.2008 prot. n. 38652 per l'u.i. sub 24 (oggetto di perizia).

Le Corti della Villa – Edificio A2

- Certificato di collaudo statico del 17.09.2013 a firma dell'Arch. [REDACTED].
- Dichiarazione di conformità ai sensi del DM n. 37/2008 del 30.10.2013 per l'impianto elettrico fabbricati residenziali Le Corti A2 composto da n. 19 appartamenti e parti comuni con potenza installabile di 6 kW.
- Dichiarazione di conformità ai sensi del DM n. 37/2008 del 30.10.2013 per l'impianto meccanico idro-sanitario e riscaldamento autonomo fabbricati residenziali "Le Corti A2" composto da n. 19 appartamenti e parti comuni.
- Richiesta certificato di agibilità parziale del 04.12.2013 prot. n. 98116 per l'u.i. n. 32 (sub 32 oggetto di perizia) e n. 37 (sub 33); con allegato l'attestato di prestazione energetica che classifica il sub 32 in classe energetica B.

Le Corti della Villa – Edificio A3 e A4

- Certificato di collaudo statico Edificio A4 del 12.10.2010 a firma dell'Arch. [REDACTED].
- Certificato di collaudo statico Edificio A3 del 13.10.2010 a firma dell'Arch. [REDACTED].
- Dichiarazione di conformità ai sensi del DM n. 37/2008 del 12.11.2010 per impianti di climatizzazione ed idrosanitari al servizio di n. 31 alloggi Edifici A3-A4 Le Corti.
- Dichiarazione di conformità ai sensi del DM n. 37/2008 del 12.11.2010 per impianti elettrici illuminazione e FM, impianti TV sat e affini al servizio di n. 31 alloggi Edifici A3- A4 Le Corti.
- Richiesta certificato di agibilità del 13.12.2010 prot. n. 104881 per l'u.i. dal sub 1 al sub 14 (oggetto della presente perizia è il sub 8).

§ 8.2 - COMUNE DI SETTIME

Inquadramento urbanistico

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Settime classifica l'intera area su cui insiste il compendio come segue:

"AREE A DESTINAZIONE TURISTICA, RICETTIVA, SPORTIVA E PER L'IMPEGNO DEL TEMPI LIBERO" la cui edificabilità generale è regolamentata dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per l'edificazione del comparto risulta stipulata con il Comune di Settime la seguente convenzione urbanistica:

- atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Villanova d'Asti in data 14.07.2005 n. 121.191/9.177 di repertorio, registrato ad Asti il 01.08.2005 al n. 1237 e trascritto ad Asti il 04.08.2005 ai n.ri 8371/5342 (copia atto reperita).

atto a rogito Notaio Dott. [REDACTED] di Villanova d'Asti in data 03.06.2010 n. 128.400/14.348 di repertorio, registrato e trascritto ad Asti il 03.06.2010 al n. 5203/3497 (copia atto non reperita).

Situazione edilizia

Il comune di Settime (AT) come più oltre precisato non ha dato alcun riscontro alle richieste del sottoscritto per addivenire alla individuazione di un elenco esaustivo dei provvedimenti edilizi relativi ai fabbricati in oggetto in modo da poter formalizzare una richiesta di accesso agli atti.

Dalla documentazione fornita dalla Soc. [REDACTED] risultano rilasciati i seguenti provvedimenti :

- 1) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 830 del 07.11.2005 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 3 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 582 - u.i. in corso di costruzione inserita in mappa non accatastata);
- 2) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 831 del 07.11.2005 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 4 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 586 - u.i. in corso di costruzione inserita in mappa non accatastata);
- 3) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 839 del 12.01.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 9 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 591 - u.i. in corso di costruzione inserita in mappa non accatastata);
- 4) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 840 del 12.01.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 10 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 598 - u.i. in corso di costruzione inserita in mappa non accatastata);
- 5) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 841 del 27.02.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 11 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 608 - u.i. in corso di costruzione inserita in mappa non accatastata);
- 6) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 842 del 27.02.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 12 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 618 - u.i. in corso di costruzione inserita in mappa non accatastata);

- 7) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 843 del 27.02.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 13 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 621 - u.i. in corso di costruzione inserita in mappa non accatastata);
- 8) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 844 del 27.02.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 14 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 620 - u.i. in corso di costruzione inserita in mappa non accatastata);
- 9) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 845 del 27.02.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 15 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 622 - u.i. in corso di costruzione inserita in mappa non accatastata);
- 10) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 846 del 27.02.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 16 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 629 - u.i. in corso di costruzione inserita in mappa non accatastata);
- 11) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 847 del 27.02.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 17 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 630 - u.i. in corso di costruzione inserita in mappa non accatastata);
- 12) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 851 del 05.05.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 26 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 636p e 638p - u.i. allo stato embrionale non inserita in mappa);
- 13) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 852 del 05.05.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 27 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 636p - u.i. allo stato embrionale non inserita in mappa);
- 14) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 854 del 05.05.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 29 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 636p - u.i. allo stato embrionale non inserita in mappa);

- 15) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 855 del 05.05.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 30 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 564p e 636p - u.i. allo stato embrionale non inserita in mappa);
- 16) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 857 del 04.05.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 44 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 567 - u.i. in corso di costruzione inserita in mappa non accatastata);
- 17) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 859 del 04.05.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 46 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 564p - u.i. in corso di costruzione non inserita in mappa);
- 18) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 864 del 19.06.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 20 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 625 - u.i. in corso di costruzione inserita in mappa non accatastata);
- 19) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 865 del 19.06.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 21 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 640p e 642p - u.i. allo stato embrionale non inserita in mappa);
- 20) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 867 del 19.06.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 23 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 638p e 640p - u.i. allo stato embrionale non inserita in mappa);
- 21) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 868 del 19.06.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 24 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 638p - u.i. allo stato embrionale non inserita in mappa);
- 22) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 869 del 19.06.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 25 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 638p - u.i. allo stato embrionale non inserita in mappa);

- 23) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 870 del 19.06.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 38 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 635p e 638p - u.i. allo stato embrionale non inserita in mappa);
- 24) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 871 del 19.06.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 39 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 638p - u.i. allo stato embrionale non inserita in mappa);
- 25) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 872 del 19.06.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 40 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 638p e 640p - u.i. allo stato embrionale non inserita in mappa);
- 26) PERMESSO DI COSTRUIRE n. 873 del 19.06.2006 avente ad oggetto "realizzazione fabbricato ad uso civile abitazione unità edificabile n. 42 con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno" (mappale 640p e 642p - u.i. allo stato embrionale non inserita in mappa).

Piscina e accessori

- D.I.A. del 19.04.2010 prot. n. 576 avente ad oggetto "realizzazione piscina privata sul terreno individuato come unità edificabile n. 1".
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 915 del 23.08.2011 variante alla DIA del 19.04.2010.
- S.C.I.A. del 31.05.2012 prot. n. 659 avente ad oggetto "variante finale alla realizzazione di spazi accessori comprendente una piscina privata, spogliatoi, spazi di deposito e solarium pavimentato".
- CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 02.08.2012 prot. n. 853 per la piscina privata e relative pertinenze.
- Dichiarazione di conformità n. 3108-2010 del 31.08.2010 per impianto solare, illuminazione esterna e controllo accessi piscina.

Lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo effettuato, in termini di conformità edilizia, appare sostanzialmente rispondente agli elaborati progettuali forniti, come già rilevato in occasione della precedente perizia.

§ 9 – Consistenza

La consistenza dei beni in termini di superficie è elencata dettagliatamente nella tabella T3 allegata.

In proposito si precisa che le superfici indicate sono quelle commerciali, calcolate secondo quanto indicato dagli IVS e nel D.P.R. 138/98 (se non diversamente specificato il criterio di misurazione delle superfici è sempre il SEL); i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C del D.P.R. stesso. Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici commerciali degli immobili sono state ricavate dal sottoscritto sulla base dei rilievi metrici a campione effettuati in sede di sopralluogo, sulla base delle planimetrie catastali e sulla base di elaborati grafici progettuali. Le superfici secondarie sono collegate alla superficie principale attraverso i coefficienti RM il cui elenco è dettagliato nella apposita sezione della tabella T2 (Rapporto Mercantile: esprime, per ciascuna destinazione accessoria, il rapporto mercantile superficiale ricorrente sul mercato locale rispetto alla superficie principale). Le varie tipologie di immobili sono state suddivise in base ai diversi segmenti di mercato di appartenenza.

§ 10 – Analisi e valutazioni

La valutazione estimativa scaturisce dall'analisi di mercato, utilizzando il procedimento basato sul raffronto pluri-parametrico tra il bene in questione denominato "subject" considerato libero ed almeno 2 compendi immobiliari denominati "comparable" (immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato), di cui si conosce il prezzo di vendita o, se non rintracciabili, il prezzo richiesto nella pubblicità di vendita (asking price), nel periodo non antecedente a 36/42 mesi alla data in cui viene effettuata la valutazione. I "comparable" sono selezionati nello stesso comune o in via subordinata in comuni limitrofi e/o assimilabili. Individuate le caratteristiche immobiliari vengono apportati opportuni aggiustamenti attraverso un processo di "omogeneizzazione" e/o MCA. Se i prezzi di riferimento provengono da comparabili proposti in pubblicità di vendita, i medesimi vengono opportunamente "rialineati". Il valore ottenuto per comparazione viene, per semplicità di comprensione, riportato all'unità di superficie commerciale. Le fonti dirette strumentali accreditate (es Omi, Nomisma, Borsino Immobiliare, Listini Camere di Commercio, ecc.) costituiscono solo un mero riferimento per rilevare il "LIVELLO DI PREZZO".

In conformità con i criteri estimativi internazionali, la valutazione non considera i costi di transizione (tasse, consulenze legali e professionali, costi di promozione e marketing, ecc.) correlati alla compravendita dei beni stimati.

Nella fattispecie, le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di differenti fonti: indagini in loco; ricerca di compravendite recenti (non ha dato esiti soddisfacenti); esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari e i valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, del Borsino Immobiliare.

§ 11 – Situazione e analisi delle criticità

Di seguito un resoconto della situazione esaminata e dei risultati che si sono potuti conseguire dall'attività di indagine condotta dal sottoscritto sulla base di quanto è stato possibile reperire presso gli uffici competenti ed enti interessati, nei tempi concessi. L'indagine, approfondita ed accurata, ha permesso di rappresentare in maniera soddisfacente, anche se non pienamente esaustiva, una situazione molto complessa e variegata, soprattutto in termini edilizi ed urbanistici.

1. Il compendio immobiliare oggetto di perizia è vasto, articolato ed è composto da numerose unità abitative, alcune ultimate, alcune al rustico, alcune allo stato "embrionale" e molte ancora da realizzare, per la costruzione delle quali è necessario ottenere apposito titolo abilitativo (in quanto non ancora richiesto); devono inoltre essere completate le opere di urbanizzazione interna (strade con sottoservizi, e area parcheggio ingresso su via San Rocco comune di Settime). Sono quindi necessari importanti interventi edilizi, che comportano una cantierizzazione particolarmente consistente soprattutto sulle aree ricomprese nel comune di Settime, per un arco temporale certamente non breve. Una simile attività può comportare disagi in capo alle unità immobiliari già ultimate, proprietà di terzi, e a quelle che via via potrebbero venir ultimate e consegnate.
2. Relativamente al comparto delle ville in comune di Settime, per l'ultimazione dei volumi già concessi e non finiti: n. 14 ville in costruzione + n. 12 ville allo stato embrionale (lo stesso vale per la realizzazione di tutti gli altri lotti), è necessario considerare la quota per il completamento delle opere di urbanizzazione interna.
3. E' necessario verificare per ogni lotto riferito agli edifici di cui al punto precedente, il saldo degli oneri di urbanizzazione poiché la società fallita ne aveva chiesto la rateizzazione (il comune di Settime non ha dato indicazioni in proposito).
4. I loggiati presenti al piano primo delle ville in comune di Settime, che caratterizzano tutte le tipologie di villa previste, sono predisposti per una eventuale chiusura (quindi con trasformazione delle superfici da SNR a SR, che diventerebbe abitativa) operazione attuabile previa verifica ed eventuale acquisizione di volumetria.

Criticità: a) La cantierizzazione e il processo di svolgimento dell'attività edilizia per il completamento e la costruzione non potrà essere dettata esclusivamente dalla consueta convenienza economica di cantiere, ma potrà dover sottostare a regole legate a esigenze esterne, sicuramente in qualche misura limitanti (in termini di ottimizzazione dei costi), considerato anche il fatto che è presente un condominio.

b) alcune delle unità abitative costruite nel comparto le ville del comune di Settime presentano nei locali interrati e seminterrati evidenti problemi di infiltrazione d'acqua (in alcuni casi l'acqua nell'interrato superava l'altezza di 1,50 ml) tali da obbligare ad uno studio approfondito -analisi geologica- (anche mediante saggi) che permetta di individuare la provenienza dell'acqua e quindi di pianificare adeguati ed efficaci interventi riparatori sulle unità esistenti e di prevenzione sulle unità da edificare.

c) alcune delle unità abitative costruite nel comparto le ville del comune di Settime si presentano allo stato rustico avanzato: presenti tubazioni, cavidotti e condutture degli impianti sotto-traccia, intonaci e rasature, infissi interni e perimetrali la cui funzionalità appare assai discutibile, per via del lungo tempo trascorso dalla loro posa senza alcun tipo di protezione e manutenzione, tempo che può aver degradato in qualche misura componenti e materiali.

d) nell'ipotesi che si possa realizzare quanto originariamente previsto in termini volumetrici, le unità da commercializzare risultano formate da poche tipologie, peraltro, abbastanza simili fra loro (poca varietà), in quantità numerosa per ciascuna tipologia, situazione che influisce pesantemente sui tempi di assorbimento da parte del mercato;

5. La destinazione urbanistica delle u.i. (prevista dai P.R.G.) è attualmente quella "turistica, ricettiva e sportiva", quindi con espresso esclusione della destinazione Residenziale. In origine la predetta condizione era garantita dalla presenza della struttura golfistica (attivata con verbale di accertamento da parte del Comune di Asti del 23.09.2005 prot. n. 2079 per la realizzazione parziale di n. 9 buche). I campi da golf sono però ormai da tempo in totale disuso e, la loro riattivazione comporterebbe, secondo quanto accertato dal Curatore fallimentare, una spesa molto consistente; oltretutto i sedimi occupati dal golf non rientrano nel compendio oggetto della presente stima. Questa circostanza sembrerebbe far venir meno il presupposto urbanistico di comparto a destinazione "turistica, ricettiva, sportiva". L'Amministrazione Comunale di Asti, in risposta a nostro quesito in proposito, non ha dato una soluzione chiara,

riferendo genericamente che << tale destinazione è da intendersi a servizio delle attività sportive, ricreative, culturali e per il tempo libero; le u.i. possono essere cedute, sia a titolo gratuito che oneroso, soltanto a soggetti di cui sia provata l'iscrizione all'associazione che organizzerà sul comprensorio le suddette attività.>>

Il Comune di Settime addirittura non ha dato in proposito alcuna formale indicazione

Ad ulteriore conferma della "non chiarezza" in merito alla destinazione d'uso, alcuni fra i provvedimenti edilizi pervenuti, autorizzano la costruzione con destinazione residenziale, altri con destinazione sportiva e turistico-ricettiva:

- Comparto VIII B6 - I Granai " *ristrutturazione di fabbricato (denominato B6 compreso nel comparto edificatorio VIII) con cambio di destinazione d'uso da rurale a **residenziale** facente parte del P.E.C.L.I. [REDACTED]* "
- Comparto IX Edificio C – Le Scuderie " *permesso di costruire per ristrutturazione di fabbricati rurali in edificio **residenziale** facente parte del PECL denominato [REDACTED]* "
- Comparto V Edificio A4 - Le Corti (A4) " *ristrutturazione di fabbricato per realizzazione struttura polivalente con destinazione **sportiva e turistico-ricettiva** comparto edificatorio V edificio A4 comparto edificatorio VI edificio B1 in esecuzione al P.E.C.L.I. [REDACTED]* "
- Comparto V Edificio A3 - Le Corti (A3) " *ristrutturazione di fabbricato ad uso **unità abitative a servizio** della struttura polivalente **sportiva-turistico-ricettiva** (fabbr. A3 comparto 5) del P.E.C.L.I. [REDACTED]* "
- Comparto IV Edificio A2 – Le Corti (A2) " *ristrutturazione edilizia di fabbricato -denominato A2 compreso nel comparto IV con cambio di destinazione d'uso da rurale a **turistico-ricettivo e sportivo** facente parte P.E.C.L.I. [REDACTED]* "
- Ville in comune di Settime : a fronte di Permessi di Costruire per " *realizzazione fabbricati ad uso civile abitazione unità edificabili con relativa recinzione nel contesto del PECL finalizzato alla costruzione del CENTRO RESIDENZIALE TURISTICO Valdeperno* " si è rilevato che alcune di queste sono state acquistate come "prima casa" .

Criticità: a) posto che la destinazione delle unità resta quella "turistica, ricettiva e sportiva" la situazione appare indefinibile: non è chiaro quale debba essere il soggetto (definito genericamente "associazione"), quale sia il termine entro il quale debba essere costituita, quali debbano essere le modalità operative e quale tipo di attività potrà essere organizzata e su quale "comprensorio".

b) la situazione restringe il bacino dei potenziali acquirenti di unità abitative poiché:

- 1- le u.i. non hanno tutte la destinazione urbanistica residenziale, e questo limita la possibilità di trasferirvi la residenza;
- 2- in occasione della vendita le u.i. sono sottoposto ad un regime di tassazione che non è quello agevolato a cui è assoggettato l'acquisto della prima casa; inoltre, le medesime, sempre a differenza della prima casa, sono soggetta al versamento dell'imposta IMU.

6. Il comparto "le vigne" nel comune di Asti è costituito da un unico lotto di terreno, in declivio, con morfologia del tutto simile a quella del comparto delle ville nel comune di Settime, con superficie catastale di mq 35.260 ed un volume massimo teorico disponibile, secondo PGT, di mc 84.634, per il cui sfruttamento è necessario predisporre un apposito piano attuativo convenzionato.

Criticità: a) il quantitativo di volumetria assegnato appare molto elevato, di gran lunga superiore a quello che, volendo mantenere un tessuto urbanistico uniforme, analogo e conforme al comparto delle ville di Settime, è ragionevolmente sfruttabile in c.a. mc 9.000;

b) l'iter amministrativo per giungere alla definizione di un simile piano, necessario allo sfruttamento di detta volumetria, richiede un arco temporale anche superiore all'anno e contiene sicuri elementi d'incertezza connessi alla quantificazione di oneri, standard ecc. che l'A.C. potrebbe richiedere;

c) anche questa volumetria come tutta quella dell'intero compendio, ha destinazione "turistica, ricettiva e sportiva", quindi con espresso esclusione della destinazione Residenziale;

d) questo sedime è di fatto "concorrente" con quello adiacente delle ville di Settime, già interessato dal "P.E.C.L.I. [REDACTED] [REDACTED]" che, così com'era approvato, prevede la realizzazione di n. 93 unità abbastanza simili tra loro, solo in minima parte realizzate: n. 1 ultimata n. 14 in corso di costruzione e n. 12 allo stato "embrionale". Contando anche le n. 9 già ultimate, proprietà di terzi, ne restano da commercializzare n. 84.

7. La villa settecentesca estesa sul comune di Asti, di alto pregio architettonico, che necessita di radicale ristrutturazione/recupero, è a ridosso di porzioni residenziali in parete ultimate e già di proprietà di terzi (corpo denominato "Le Corti della Villa A2"); in particolare, sul cortile interno (mappale 10 sub 8) si affaccino diverse u.i. (monolocali). Altro aspetto singolare è

costituito dal fatto che buona parte del parco antistante la villa non fa parte della consistenza oggetto della presente perizia.

Criticità : la villa perde gran parte del prestigio e dell'esclusività poiché:

a - il grande parco sul fronte est prospiciente la caratteristica facciata (mappale 542) non rientra nella consistenza della presene perizia (risulta di proprietà della soc.

██████████), e quindi potrebbe essere acquisito da soggetto diverso;

b - sul cortile interno della villa (mappale 10 sub 8) si affaccino diverse u.i. (monolocali) facenti parte del corpo "Le Corti della Villa A2), privandola di privacy;

c - la Villa non ha il classico accesso esclusivo; l'ingresso è possibile solo dalla viabilità interna che serve tutto il comparto del comune di Asti.

8. Allo stato attuale, tutte le convenzioni urbanistiche, da quelle originarie a quelle che si sono succedute con appositi rinnovi, sono decadute ma le opere di urbanizzazione previste in convenzione sono state eseguite solo parzialmente. A tal proposito, le A.C. di Asti e Settime, ben consapevoli della situazione, hanno mantenuto una posizione "attendista": non hanno provveduto al loro completamento ma neanche hanno escluso la possibilità di utilizzare le garanzie fidejussorie per il compimento. Le A.C. si sono comunque rese disponibili ad interloquire con la futura proprietà, per la ridefinizione delle convenzioni, lasciando intendere che possano essere in continuità con le precedenti, ma senza darne ovviamente alcuna garanzia.

Criticità : può essere probabile ma non vi è certezza che le nuove convenzioni vengano riproposte nei medesimi termini e contenuti di quelle scadute: potrebbero essere riproposte (soprattutto per il comune di Settime) con volumetrie più contenute e/o con aggiunta/aggravio di oneri. In sostanza lo sfruttamento dei volumi originariamente assentiti, ma ancora da realizzare nel comparto delle ville, il cui sviluppo richiede tra l'altro la presentazione di formale richiesta per ogni singolo lotto (considerando anche la quota parte per il completamento delle opere di urbanizzazione interna), può non essere così scontato.

9. L'accesso agli atti effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Asti, previa richiesta del sottoscritto, ha avuto esito positivo anche se non completamente esaustivo.

In riferimento al comune di Settime, dopo l'incontro avvenuto il 31.8.2021 con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Geom. ██████████, il sottoscritto, in accordo col medesimo, interloquiva più volte e inviava e-mail per addivenire alla individuazione di un elenco esaustivo dei

provvedimenti edilizi relativi ai fabbricati in oggetto in modo da poter formalizzare una richiesta di accesso agli atti. Ad oggi non abbiamo ancora avuto formale risposta, come non è stata data risposta ai quesiti urbanistici presenta all'A.C.

Criticità : la documentazione reperita insieme a quella fornita dalla Società [REDACTED] non ha consentito di certificare la conformità/differenza edilizia dei cespiti. Ancorché, in linea generale, sia stata riscontrata una sostanziale corrispondenza potrebbero essere presenti situazioni puntuali non pienamente rispondenti alle autorizzazioni rilasciate, con la conseguente necessità di predisporre apposite pratiche di completamento/regolarizzazione. Questo rende necessario un nuovo passaggio presso gli uffici tecnici dei comuni, per recuperare la documentazione ed effettuare una verifica puntuale e sistematica.

§ 12 – Ipotesi, assunzioni e condizioni limitative

Per effettuare la stima degli immobili del compendio immobiliare in parola, alla luce della situazione riscontrata e delle criticità rilevate, evidenziate al punto precedente, si sono poste a base della valutazione le seguenti ipotesi e condizioni:

- 1) tutte le unità abitative stimate sono state considerate, in via preliminare, sostanzialmente conformi alle autorizzazioni edilizie rilasciate;
- 2) i volumi residui stimati sono tutti e solo quelli autorizzati, nei termini e nelle quantità previste dalle convenzioni originarie, ancorché scadute, ipotizzando quindi una condizione di "continuità" con la situazione pregressa; tra questi volumi sono stati ricompresi quelli relativi alle ville del comune di Settime rilevate allo stato "embrionale";
- 3) per i volumi teorici del comparto denominato "Le Vigne" nel comune di Asti (mc. 84.634), una parte di questi (c.a. mc 12.220) sono stati stimati come realizzabili sul sedime, con un valore ridotto, per tener conto delle necessarie, prevedibili opere di urbanizzazione (valore sinteticamente stimato in € 62,5 €/mc in analogia con l'incidenza rilevata per il comparto delle ville di Settime); la restante parte (ridondante) è stata considerata con un valore ulteriormente ridotto rispetto a quello base nell'ipotesi che detta volumetria possa essere cedibile. La riduzione del valore è evidentemente consistente poiché fortemente condizionata oltre che dai rischi connessi all'iter procedurale, anche dalla difficoltà di interpretare in prospettiva temporale, la commercializzazione di dette volumetrie;

4) per la stima delle unità abitative sono state presi a paragone comparabili finiti; i diversi stati dell'arte in cui versano le unità abitative non ultimate o ultimate ma con interventi necessari, sono stati raggruppati per semplicità di calcolo ed esposizione, in n. 12 classi, ciascuna delle quali diversificata in funzione delle opere/attività necessarie al completamento (elenco dettagliato nella tabella **T2**). Per la stima delle aree sono stati presi a paragone lotti edificabili ma con destinazione urbanistica residenziale;

5) le superfici utilizzate sono quelle commerciali;

6) sono esclusi dalla presente valutazione gli arredi, le opere d'arte, le merci, i semilavorati, i prodotti finiti e, in generale, ogni altro bene non espressamente indicato;

7) il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad un'eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti;

8) alla luce delle analisi svolte il sottoscritto ritiene in via preliminare che il compendio in oggetto sia da trattare in un unico lotto, per i seguenti motivi:

a- tutti i cespiti ancorché distribuiti su due comuni fra loro confinanti, appartengono ad un unico comparto urbanistico.

b- l'alienazione per singoli cespiti richiederebbe numerosi, reiterati, esperimenti d'asta quindi con tempi di realizzo estremamente dilatati, indefinibili, in netto contrasto con la evidente necessità di chiudere il fallimento in tempi brevi.

c- la composizione del comparto è costituita da entità autonome, appartenenti a vari segmenti immobiliari e in differenti condizioni di finitura, con grado di fungibilità molto diverso fra loro. L'alienazione singola potrebbe comportare la vendita delle unità più "commercializzabili" a discapito di altre meno appetibili, portando ad un sostanziale "depauperamento" del compendio e ancora ad un allungamento dei tempi di conclusione.

d- la consistenza del bene così come determinata (volumi e superfici), contiene vari aspetti presunti, che richiedono per la loro definizione e riconferma, attività di natura tecnica ed amministrativa rilevanti, dall'esito non scontato.

Questa situazione, che di fatto riassume le criticità trattate al sub. 11, disegna un quadro commerciale assai poco determinato e dai confini temporali molto dilatati, sicuramente oggi indefinibili. Un solo soggetto che tratta il tema in maniera unitaria potrebbe meglio comprendere la circostanza, valutare la situazione ed assumere il rischio nel suo insieme.

§ 13 - Valutazione - valore di mercato - valore di liquidazione

A conclusione dell'attività svolta, delle indagini effettuate, alla luce del valore nominale di mercato stimato in complessivi Euro 10.480.792,32 che al netto delle spese di completamento, adeguamento e ripristino (calcolate a parte per singola unità e risultate complessivamente pari ad Euro 5.088.452,14) risulta di Euro 5.392.340,18, il sottoscritto determina il valore complessivo di liquidazione a base d'asta per la quota di 1/1, ripartita nei n. 42 lotti di cui alla tabella T3 allegata, in:

Euro 3.818.533,83

(Euro tremilionioottocentodiciottocinquacentotrentatre/83)

Brescia, 10 ottobre 2025.

Il perito

Ing. Enrico Bersini



Allegati _

- Tabelle T1, T2 e T3;
- documentazione fotografica;
- atto di provenienza;
- Comune di Asti:
 - relazione notarile;
 - documentazione catastale;
 - convezioni urbanistiche;
 - inquadramento PRG;
 - documentazione edilizia.
- Comune di Settime:
 - relazione notarile;
 - documentazione catastale;
 - convezione urbanistica
 - inquadramento PRG;
 - documentazione edilizia.