TRIBUNALE DI ASTI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56/2023 R.G.E

promossa da

xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx	**creditore procedente**

contro

xxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx	**debitore esecutato**

GIUDICE ESECUZIONE: Dott. Giuseppe AMOROSO

C.T.U: Arch. Alessandra BODDA

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7
14100 Asti
Tel. 0141231841
architettobodda@gmail.com

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

INDICE

PERIZIA DI STIMA (pag.1-166)

1. PREMESSA ……..... pag. 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI ……..... pag. 2
3. RISPOSTE AI QUESITI ……..... pag. 3

ALLEGATI (pag.1-653)

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d009686250278acda71ea0ab

1. PREMESSA

Convocata dal Presidente Giudice dell'Esecuzione per il conferimento di incarico riguardante la relazione tecnica di stima, la sottoscritta arch. Alessandra Bodda, nata ad Asti il 16/03/1977, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n. 395, con studio in Asti, piazza Vittorio Veneto n. 7, il giorno 12/09/2024 compariva dinnanzi al Presidente Giudice dell'Esecuzione Ill.mo Dr. Giuseppe Amoroso per il giuramento di rito.
Informata della natura delle indagini, la sottoscritta accettava l'incarico e gli venivano posti i quesiti esplicitati al *Punto 3)*.

****

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 14/09/2024 veniva dato inizio alle operazioni peritali, con l'invio di PEC agli Avvocati incaricati.
Nella medesima data la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell' Agenzia del Territorio le necessarie visure, mappe e planimetrie.
In data 23/09/2024 veniva inviata all'Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica esistenza contratti di affitto.
In data 18/09/2024 veniva inviata al Comune di Asti la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi.
Nella stessa data veniva inviata al Comune di Asti la domanda di accesso agli atti per la consultazione dei precedenti edilizi depositati presso l'Archivio Storico di Palazzo Mandela.
In data 19/10/2024 venivano eseguite le ispezioni ipotecarie di aggiornamento presso gli archivi informatizzati dell'*Agenzia del Territorio di Asti Conservatoria dei Registri Immobiliari*.
In data 15/10/2024 venivano richiesto atti di compravendita ai Notai Roganti Xxxx e Xxxxxxxx.
Nella medesima data veniva richiesto altro atto notarile all'Archivio Notarile di Xxxxxxxx .
In data 16/10/24 veniva richiesto altro atto notarile all'Archivio Notarile di Xxxxxxxx .
In data 17/10/24 veniva verificata presso l'Agenzia delle Entrate una successione avente per oggetto i beni oggetto di pignoramento.
In data 22/10/2024 venivano ricercati gli estremi del Decreto di Trasferimento presso gli Uffici della Cancelleria.
In data 27/10/2024 la sottoscritta reperiva presso la banca dati dell' Agenzia del Territorio ulteriori visure e mappe necessarie per gli approfondimenti peritali.
In data 27/10/2024 veniva inviata istanza presso l'Agenzia del Territorio per verificare una errata

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

pratica di cui si è trovato riscontro nelle visure.
In data 05/11/2024 veniva reperito il Decreto di Trasferimento presso la Cancelleria del Tribunale.

I sopralluoghi per il rilievo dei beni eseguiti con strumentazione digitale dalla CTU venivano eseguiti in data:

- 16/09/24
- 17/09/24
- 20/09/24
- 21/09/24
- 01/10/24
- 02/10/24
- 05/11/24

In data 25/11/2024 veniva inviata la richiesta di verifica toponomastica per accertare il corretto indirizzo e numero civico dell'unità immobiliare.
In data 26/11/24 veniva ricercato l'Attestato di Prestazione Energetica presso il Sipee Piemonte.
In data 30/11/24 veniva inviata istanza di integrazione per l'accesso agli atti al Comune di Asti presentata il 18/09/24 con richiesta di urgenza.
In data 16/01/2025 ci si recava presso il settore urbanistica del Comune di Asti per il reperimento dei precedenti edilizi per ricercare i precedenti edilizi successivi all'anno 1991, in quanto la ricerca presso l'archivio storico per i precedenti edilizi anteriori a tale anno era stata in precedenza eseguita.
In data 20/01/2025 venivano discusse con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le specifiche per la verifica urbanistica dell'immobile.
In data 28/01/2025 veniva eseguita la visura camerale presso la Camera di Commercio.
In data 27/01/2025 si verificava con gli uffici dell'Agenzia del Territorio la situazione catastale relativa ai lotti oggetto di procedura.
In data 05/02/2025 veniva inviata variazione colturale per alcuni lotti oggetto di esecuzione.
In data 18/02/2025 ci si recava presso l'Agenzia del Territorio per il reperimento di alcuni frazionamenti necessari a ricostruire le trasformazioni delle particelle catastali oggetto di procedura.
In data 22/02/2025 si richiedevano al debitore esecutato via Pec eventuali contratti di locazione non depositati presso l'Agenzia delle Entrate.
In data 05/03/2024 veniva inviata richiesta per verifica della fidejussione a copertura delle opere indicate nel PECLI.
In data 09/03/2025 veniva redatto l'attestato di prestazione energetica per l'unità immobiliare.
In data 11/03/2025 si ricevevano dal Comune di Asti gli ultimi documenti relativi al PECLI avente per oggetto i beni oggetto di procedura.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

In data 17/03/2025 venivano eseguiti gli aggiornamenti delle visure e delle ispezioni ipotecarie prima della consegna dell'elaborato peritale.

Al termine delle operazioni descritte, eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, la scrivente C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

****

3. RISPOSTE AI QUESITI

Con riferimento a quanto indicato nell'incarico, si riporta quanto segue:

RISPOSTA AL QUESITO 1)

*"**Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile"*;

La sottoscritta ha provveduto ad avvisare con Pec gli Avvocati incaricati dell'inizio delle operazioni peritali.

Dopo aver concordato con XXX le date, i sopralluoghi per il rilievo dei beni eseguiti con strumentazione digitale dalla CTU venivano eseguiti in data:

- 16/09/24
- 17/09/24
- 20/09/24
- 21/09/24
- 01/10/24
- 02/10/24
- 05/11/24

****

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

RISPOSTA AL QUESITO 2)

"Verifichi, *prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

predisponga, *sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

acquisisca, *ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

acquisisca *l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi";*

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all' *art. 567 2° comma*, mediante l'esame dei certificati catastali storici e delle visure effettuate presso la Conservatoria.
La sottoscritta ha provveduto, con richiesta di una nuova Ispezione Ipotecaria presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Asti, a verificare eventuali variazioni rispetto rispetto ai dati inseriti nella Dichiarazione Notarile, fornita dalla procedura nella documentazione depositata su PCT.

Trascrizioni ed iscrizioni

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio preso in esame:
[Ispezioni del 19/10/2024 con aggiornamento del 17/03/2025 dell'ispezione a carico di Xxxxxxxxxxx xxx]

A carico di NCEU Comune Asti Fg. 19 part. 89

[redacted]

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab



arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab



















arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

[redacted]

A carico di XXXXXXXXXXXxxxxxxxxxxxxx P.IVA xxxxxxxxxxxx

1 [redacted]

2 [redacted]

3 [redacted]

4 [redacted]

5 [redacted]

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

[redacted]

6 [redacted]

7 [redacted]

Atti di provenienza riportati integralmente all'Allegato "B"

Di seguito vengono elencati gli estremi degli atti di provenienza ed atti pubblici reperiti dalla CTU per il compendio immobiliare oggetto di indagine:

1) 1972.04.12 – Notaio Xxxxx xxxxxx rep.45798/4750 Atto di compravendita,
2) 1972.16.10 - Notaio Xxxxx xxxxxx rep. 45091/4637 Atto costitutivo Xxxxxx xxxx xxxxxxxxxx,
3) 1973.12.02 - Notaio Xxxxx xxxxxx rep. 46778 /4992 Atto di compravendita,
4) 1973.12.09 - Notaio Xxxxx xxxxxx rep. 49223/5395 Atto di compravendita,
5) 1975.12.09 – Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 10543/6058 Atto obbligo asservismo
6) 1975.25.07 - Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 10481/6017 Atto d'obbligo vincolo destinazione perenne
7) 1980.03.04 - Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 16009/9038 Atto di compravendita,
8) 1987.27.07 - Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 26404/13496 Verbale d'assemblea per variazione denominazione sociale da Xxxxxxxx xxx xxxxxxxxxxa Xxxxxxx spa,
9) 1988.12.12- Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 28918/14138 Verbale d'assemblea per trasformazione della Xxxxxxx spa a srl,
10) 1995.28.04 - Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 39270/17007 Verbale di assemblea per variazione denominazione da Xxxxxxx srl a Società semplice,
11) 2000.28.11 - Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 44643/19272 Atto di rettifica,
12) 2003.26.09 – Notaio Xxxxxxx Xxxxxxx rep. 102957/11509 Atto per modifica patti,
13) 2008.14.10 - Notaio Xxxxxxxx Xxxxx rep. 293074/46332, Atto di compravendita,

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

14) 2009.18.06 - Notaio Xxxxx xxxxxx rep. 44958/22639 Atto di compravendita,
15) 2014.30.07- Notaio Xxxxxxxx Xxxxx rep. 307348/55357 Atto di scissione,
16) 2018.05.04 - Notaio Xxxx Xxxxx rep. 50050/25429 Verbale per trasferimento sede,

DECRETO DI TRASFERIMENTO

17) 2008.31.03 Decreto di trasferimento Rep. 639 Cron. 975

ATTO DI CONVENZIONE URBANISTICA PECLI

18) Convenzione urbanistica del 29.09.2011 Rep. 255 Raccolta 197

Per l'Atto di Convenzione urbanistica con i relativi allegati si rimanda allo specifico Allegato H)

Passaggi di proprietà

Considerato che tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono quelle sotto indicate:

- NCEU AT Foglio 19 Particella 89 Subalterno 2 Natura D2
- NCT Foglio 19 Particella 154 di are 22 ca 30
- NCT Foglio 19 Particella 233 di are 90 ca 70
- NCT Foglio 19 Particella 237 di are 3 ca 30
- NCT Foglio 19 Particella 822 di ca 40
- NCT Foglio 19 Particella 824 di are 1 ca 90
- NCT Foglio 19 Particella 920 di are 44 ca 35
- NCT Foglio 19 Particella 948 di are 35 ca 16
- NCT Foglio 19 Particella 950 di are 4 ca 24

Si rileva che la storia dei passaggi di proprietà non è identica per tutti i beni perché essi hanno una provenienza distinta, per questo motivo sono stati distinti i passaggi di proprietà dei beni distinguendoli in paragrafi successivi, che contraddistinguono i beni con la stessa provenienza.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Per i seguenti beni

- **NCEU AT Foglio 19 Particella 89 Subalterno 2 Natura D2**
- **NCT Foglio 19 Particella 154 di are 22 ca 30**
- **NCT Foglio 19 Particella 233 di are 90 ca 70**
- **NCT Foglio 19 Particella 237 di are 3 ca 30**

- XXXXXXXXXXX XXX. , con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx C.F: xxxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)

Acquisisce da:

- XXXXXXXXXXX. XXX. con sede XXXXXXX CF: xxxxxxxxxxxx

con il seguente atto:

- Atto di scissione del 30/07/2014 Numero di repertorio 307348/55357 Notaio Xxxxxxxx Xxxxx Sede Xxxxxxx trascritto il 07/08/2014 nn.6284/4739

⇩

- XXXXXXXXXXX. XXX. con sede in XXXXXXX CF: xxxxxxxxxxxx

Compra da:

- XXXXXXX srl. con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx CF: xxxxxxxxxxxx

con il seguente atto:

- Atto di compravendita del 14/10/2008 Rep. 293074/46332 Notaio Xxxxx Xxxxxxxx Sede Xxxxxxx trascritto il 10/11/2008 ai nn. 11163/7795

⇩

- XXXXXXX srl. con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx CF: xxxxxxxxxxxx

Acquisisce da :

- XXXXXXX di Xxxxxxxx xxxxxxxxx &C.sas con sede in Asti CF: xxxxxxxxxxxx

con il seguente atto:

- Decreto di trasferimento del 31/03/2008 Rep.975/639 trascritto il 17/04/2008 nn. 3551/2432

⇩

- XXXXXXX di Xxxxxxxx xxxxxxxxx &C.sas con sede in Xxxxxxxx CF: xxxxxxxxxxxx

Acquisisce da :

- XXXXXXX dixxxxxxxxx Xxxxxxxx&C. sas con sede in Asti CF: xxxxxxxxxxxx

con il seguente atto:

- Atto di trasferimento sede e mutamento denominazione del 26/09/2003 Rep. 102957 Notaio Xxxxxxx Xxxxxxx Sede Xxxxxxxx trascritto il 20/10/2003 nn. 11312/7632 (per trasferimento sede) e nn. 11311/7631 (per mutamento denominazione)

⇩

---

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

- XXXXXXX dixxxxxxxxx Xxxxxxxx&C. sas con sede in Asti CF: xxxxxxxxxxxx

Acquisisce da :

- XXXXXXX srl con sede in Asti CF: xxxxxxxxxxxx

con il seguente atto:

- Atto di trasformazione di società del 28/04/1995 Rep. 39270 Notaio Xxxxxx xxxxxxx Sede Asti trascritto il 26/06/1995 nn. 4371/3277
- e successivo Atto di rettifica del 28/11/2000 Rep. 44643 Notaio Xxxxxx xxxxxxx Sede Asti trascritto il 13/12/2000 nn. 10554/7660

Nota: La Xxxxxxx è stata trasformata da spa in srl in data 12.12.1988 con atto Notaio XxxxxxxxRep.28918/14138

⇩

- XXXXXXX spa con sede in Asti CF: xxxxxxxxxxxx

Acquisisce da :

- Xxxxxxxx xxx xxxxxxxxxxspa con sede in Asti CF: ///

con il seguente atto:

- Atto di variazione della denominazione sociale del 27/07/1987 Rep. 26404/13496 Notaio Xxxxxx xxxxxxx Sede Asti "con autorizzazione a volturare tutti i valori, depositi, titoli, documenti, conti, cauzioni, valori mobiliari, immobiliari, macchinari, automezzi, etc."
  (Nota: riferimenti della trascrizione non reperiti in quanto atto fuori dal ventennio)

****

Per i seguenti beni

- **NCT Foglio 19 Particella 822 di ca 40**
- **NCT Foglio 19 Particella 824 di are 1 ca 90**

- XXXXXXXXXXX XXX. , con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx C.F: xxxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)

Sono pervenuti in piena proprietà da:

- XXXXXXXXXXX. XXX. con sede XXXXXXX CF: xxxxxxxxxxxx

con il seguente atto:

- Atto di scissione del 30/07/2014 Numero di repertorio 307348/55357 Notaio XXXXXXXX XXXXX Sede XXXXXXX trascritto il 07/08/2014 nn.6284/4739

⇩

- XXXXXXXXXXX. XXX. con sede in XXXXXXX CF: xxxxxxxxxxxx

Compra da:

- XXXXXXX Xxxxx nato ad Asti il 26/10/1956 CF: // (proprietà 2/4)
- XXXXXXX Xxxxx xxx xxxx nato ad Asti il 23/06/1944 CF: // (proprietà 1/4)
- XXXXXXX Xxxxxxxx nato ad Asti il 05/05/1949 CF: // (proprietà 1/4)

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

con il seguente atto:

- Atto di compravendita del 18/06/2009 Rep. 44958 Notaio Xxxxx xxxxxx Sede Asti trascritto il 02/07/2009 ai nn. 6221/4393 e 6222/4394

⇩

- Quanto ai diritti alienati dal signor XXXXXXX XXXXX per successione in morte del signor XXXXXX XXXXX nato a Xxxxxxxxxxx il 24 ottobre 1914 e deceduto il 26 novembre 2008, presentata presso l'Ufficio del Registro di Asti il 25 marzo 2009 al n.1 vol.2043/9 e successivamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 26 maggio 2009 ai nn.4931 Reg. Gen. e 3498 Reg. Part..
  In virtù dell'atto rogato dal Notaio in Asti, dott. Xxxxx xxrealin data 18 giugno 2009 - repertorio 44958, risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il giorno 02 luglio 2009 ai nn. 6222 Reg. Gen. E 4394 Reg. Part., accettazione tacita di eredità in favore del signor XXXXXXX XXXXX nato ad Asti il 26 ottobre 1956 e nei confronti di XXXXXX XXXXX nato a Xxxxxxxxxxx il 24 ottobre 1914 e deceduto il 26 novembre 2008. Al defunto XXXXXX XXXXX i diritti caduti in successione erano pervenuti per successione in morte del genitore XXXXXX XXXXXXX nato ad Asti il 17/03/1885 e deceduto in Asti il 10/03/1963, presentata presso l'Ufficio del Registro di Asti al n.86 vol.809 e successivamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il giorno 10/10/1963 ai nn.7019 R.G. e 5701 R.P.. Nella citata successione era presente per l'usufrutto uxorio la signora XXXXXX XXXXXXXnata ad Asti il 03/08/1887; usufrutto consolidato a seguito della morte dell'usufruttuaria avvenuta il 31/05/1968;

- Ai signori XXXXXXX XXXXX XXX XXXX e XXXXXXX XXXXXXXX i diritti alienati erano pervenuti Al defunto XXXXXX XXXXX i diritti caduti in successione erano pervenuti per successione in morte del nonno XXXXXX XXXXXXX nato ad Asti il 17/03/1885 e deceduto in Asti il 10/03/1963, presentata presso l'Ufficio del Registro di Asti al n.86 vol.809 e successivamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il giorno 10/10/1963 ai nn.7019 R.G. e 5701 R.P.. Nella citata successione era presente per l'usufrutto uxorio la signora XXXXXX XXXXXXX nata ad Asti il 03/08/1887; usufrutto consolidato a seguito della morte dell'usufruttuaria avvenuta il 31/05/1968.

****

Per i seguenti beni

- **NCT Foglio 19 Particella 920 di are 44 ca 35**
- **NCT Foglio 19 Particella 948 di are 35 ca 16**
- **NCT Foglio 19 Particella 950 di are 4 ca 24**

Le particelle 948 e 950 sono state generate dal frazionamento dell'originaria particella 155 [frazionamento del 20.09.2022 n.39705.1/2022]
La particella 920 è stata generata dal frazionamento dell'originaria particella 235 [frazionamento del 29.12.2015 n.96621.1/2015]

- XXXXXXXXXXX XXX. , con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx C.F: xxxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)

Acquisisce da:

- XXXXXXXXXXX. XXX. con sede XXXXXXX CF: xxxxxxxxxxx

con il seguente atto:

- Atto di scissione del 30/07/2014 Numero di repertorio 307348/55357 Notaio XXXXXXXX XXXXX Sede XXXXXXX trascritto il 07/08/2014 nn.6284/4739

⇩

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

- XXXXXXXXXXX. XXX. con sede XXXXXXX CF: xxxxxxxxxxx

Compra da:

- XXXXXXX srl. con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx CF: xxxxxxxxxxx

con il seguente atto:

- Atto di compravendita del 14/10/2008 Rep. 293074/46332 Notaio Xxxxx Xxxxxxxx Sede Xxxxxxx trascritto il 10/11/2008 ai nn. 11163/7795

⇩

- XXXXXXX srl. con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx CF: xxxxxxxxxxx

Acquisisce da:

- XXXXXXX di Xxxxxxxx xxxxxxxxx &C.sas con sede in Xxxxxxxx (AL) CF: xxxxxxxxxxx

con il seguente atto:

- Decreto di trasferimento del 31/03/2008 Rep.975/639 trascritto il 17/04/2008 nn. 3551/2432

⇩

- XXXXXXX di Xxxxxxxx xxxxxxxxx &C.sas con sede in Asti CF: xxxxxxxxxxx

Acquisisce da :

- XXXXXXX dixxxxxxxxx Xxxxxxxx&C. sas con sede in Xxxxxxxx (AL) CF: xxxxxxxxxxx

con il seguente atto:

- Atto di trasferimento sede e mutamento denominazione del 26/09/2003 Rep. 102957 Notaio Xxxxxxx Xxxxxxx Sede Xxxxxxxx trascritto il 20/10/2003 nn. 11312/7632 (per trasferimento sede) e nn. 11311/7631 (per mutamento denominazione)

⇩

- XXXXXXX dixxxxxxxxx Xxxxxxxx&C. sas con sede in Asti CF: xxxxxxxxxxx

Acquisisce da :

- XXXXXXX srl con sede in Asti CF: xxxxxxxxxxx

con il seguente atto:

- Atto di trasformazione di società del 28/04/1995 Rep. 39270 Notaio Xxxxxx xxxxxxx Sede Asti trascritto il 26/06/1995 nn. 4371/3277
- e successivo Atto di rettifica del 28/11/2000 Rep. 44643 Notaio Xxxxxx xxxxxxx Sede Asti trascritto il 13/12/2000 nn. 10554/7660

Nota: La Xxxxxxx è stata trasformata da spa in srl in data 12.12.1988 con atto Notaio Xxxxxxxx Rep.28918/14138

⇩

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

- XXXXXXX spa con sede in Asti CF: xxxxxxxxxxxx

Acquisisce da :

- Xxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx spa con sede in Asti CF: ///

con il seguente atto:

- Atto di variazione della denominazione sociale del 27/07/1987 Rep. 26404/13496 Notaio Xxxxxx xxxxxxx Sede Asti “con autorizzazione a volturare tutti i valori, depositi, titoli, documenti, conti, cauzioni, valori mobiliari, immobiliari, macchinari, automezzi, etc.”
  (Nota: riferimenti della trascrizione non sono stati reperiti in quanto atto fuori dal ventennio)

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

Dichiarazione notarile

Si riporta a seguire la prima Dichiarazione Notarile redatta in data 13.04.2023 dal Notaio dott.ssa Xxxxx Xxxxxxxxx in Xxxxxx, sul compendio immobiliare oggetto di procedura.

****

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

- XXXXXXXXXXX XXX. XXXXXXXXXXXXXSede XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxx

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 10/03/2023 Numero di repertorio 724 notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI trascritto il 31/03/2023 ai nn.2902/2359 a favore di XXXXXX XXXXX XXXX XXXXXXXXXXX XXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx sui seguenti immobili:

- Xxxxxxxxxx xxx. Xxxxxxxxxxxxpiena proprietà 1/1 su albergo o pensione in ASTI Sezione Urbana AT Foglio 19 Particella 89 Subalterno 2 Natura D2 Indirizzo LOCALITA' VALLEBENEDETTA P.S1 -T -1/2
- Xxxxxxxxxx xxx. Xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 su Terreno in ASTI Foglio 19 Particella 154 di are 22 ca 30
- Xxxxxxxxxx xxx. Xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 su Terreno in ASTI Foglio 19 Particella 233 di are 90 ca 70
- Xxxxxxxxxx xxx. Xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 su Terreno in ASTI Foglio 19 Particella 237 di are 3 ca 30
- Xxxxxxxxxx xxx. Xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 su Terreno in ASTI Foglio 19 Particella 822 di ca 40
- Xxxxxxxxxx xxx. Xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 su Terreno in ASTI Foglio 19 Particella 824 di are 1 ca 90
- Xxxxxxxxxx xxx. Xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 su Terreno in ASTI Foglio 19 Particella 920 di are 44 ca 35
- Xxxxxxxxxx xxx. Xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 su Terreno in ASTI Foglio 19 Particella 948 di are 35 ca 16
- Xxxxxxxxxx xxx. Xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 su Terreno in ASTI Foglio 19 Particella 950 di are 4 ca 24

CERTIFICAZIONE DEL NOTAIO

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Il Notaio Dott.ssa Xxxxx Xxxxxxxxx, Notaio in Xxxxxx, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti) e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 31/03/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutata XXXXXXXXXXX XXX., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Asti sezione Urbana AT Foglio 19 Particella 89 Sub. 2, Asti Sezione ASTI Foglio 19 Particella 154 Particella 155 Particella 233 Particella 235 Particella 237 Particella 822 Particella 824 Particella 825 Particella 89 è pervenuta in forza di atto di scissione del 30/07/2014 Numero di repertorio 307348/55357 Notaio XXXXXXXX XXXXX Sede XXXXXXX trascritto il 07/08/2014 nn.6284/4739 da potere di XXXXXXXXXXX. XXX. Sede XXXXXXX Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

- A XXXXXXXXXXX. XXX., la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Asti sezione Urbana AT Foglio 19 Particella 89 è pervenuta per atto di compravendita del 14/10/2008 Numero di repertorio 293074/46332 Notaio XXXXXXXX XXXXX Sede XXXXXXX trascritto il 10/11/2008 nn. 11163/7795 da potere di XXXXXXX S.R.L. Sede XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

- A XXXXXXXXXXX. XXX., la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Asti Sezione ASTI Foglio 18 Particella 126 è pervenuta per atto di compravendita del 14/10/2008 Numero di repertorio 293074/46332 Notaio XXXXXXXX XXXXX Sede XXXXXXX trascritto il 10/11/2008 nn. 11163/7795 da potere di XXXXXXX S.R.L. Sede XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale 09194480|59

- A XXXXXXXXXXX. XXX., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Asti sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Sub. 2 Particella 126 Sub. 3 Particella 126 Sub. 4 Particella 126 Sub. 5 Particella 126 Sub. 6 è pervenuta per atto di compravendita del 14/10/2008 Numero di repertorio 293074/46332 Notaio XXXXXXXX XXXXX Sede XXXXXXX trascritto il 10/11/2008 nn. 11163/1795 da potere di XXXXXXX S.R.L. Sede XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

- A XXXXXXXXXXX SP.A, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Asti Sezione ASTI Foglio 18 Particella 123 Particella 124 Particella 125 Particella 127 Particella 128 Particella 292 Particella 457 Particella 495, Asti Sezione ASTI Foglio 19 Particella 154 Particella 155 Particella 230 Particella 231 Particella 233 Particella 235 Particella 237 Particella 85 Particella 86 Particella 87 Particella 88 è pervenuta per atto di compravendita del 14/10/2008 Numero di repertorio 293074/46332 Notaio XXXXXXXX XXXXX Sede XXXXXXX trascritto il 10/11/2008 n. 11163/7795 da potere di XXXXXXX S.R.L. Sede XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

- A XXXXXXXXXXX. XXX, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Asti Sezione ASTI Foglio 19 Particella 80 Particella 81 è pervenuta per atto di compravendita del

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

14/10/2008 Numero di repertorio 293074/46332 Notaio XXXXXXXX XXXXX Sede XXXXXXX trascritto il 10/11/2008 nn. 11163/7795 da potere di XXXXXXX S.R.L. Sede XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

- A XXXXXXX S.R.L. con sede in XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Asti sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Foglio 19 Particelle 89, 123, 124, 125, 127, 128, 292, 457, 495, 80, 85, 86, 87, 88, 154, 155, 230, 231, 233, 235, 237, foglio 18 particella 126 sub. 2, sub. 3, sub. 4, sub. 5 sub. 6 e p.lla 89 è pervenuta per decreto di trasferimento immobili del 31/03/2008 Numero di repertorio 975 TRIBUNALE Sede ASTI trascritto il 17/04/2008 nn. 3551/2432 da potere di XXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXX E C. S.A.S.

- A XXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXX E C. S.A.S., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Asti sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Sub. 2 Particella 126 Sub. 3 Particella 126 Sub. 4 Particella 126 Sub. 5 Particella 126 Sub. 6, Asti sezione Urbana AT Foglio 19 Particella 89, Asti sezione Urbana AT Foglio 21 Particella 294 Sub. 2, Asti sezione Urbana AT Foglio 52 Particella 1200 Sub. 1 Particella 1200 Sub. 2, Asti Sezione ASTI Foglio 18 Particella 123 Particella 124 Particella 125 Particella 127 Particella 128 Particella 292 Particella 457 Particella 495, Asti Sezione ASTI Foglio 19 Particella 154 Particella 155 Particella 230 Particella 231 Particella 233 Particella 235 Particella 237 Particella 80 Particella 81 Particella 85 Particella 86 Particella 87 Particella 88, San Damiano D'asti Foglio 23 Particella 629 a seguito di atto di trasferimento sede sociale del 26/09/2003 Numero di repertorio 102957 Notaio XXXXXXX XXXXXXX Sede XXXXXXXX trascritto il 20/10/2003 nn. 11312/7632 da potere di XXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXX E C. S.A.S. Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx, già XXXXXXX Ixxxxxxxxx XXXxxxxx C. S.A.S. giusto atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 26.09.2003 Numero di repertorio 102957 Notaio XXXXXXX XXXXXXX Sede XXXXXXXX trascritto il 20/10/2003 nn. 11311/7631.

- Si segnala atto di trasformazione di società del 28.11.2000 Numero di repertorio 44643 Notaio XXXXXX XXXXXXX Sede ASTI trascritto il 13/12/2000 nn. 10554/7660 da XXXXXXX S.R.L. in XXXXXXX DI xxxxxxxxx XXXXXXXX In rettifica della formalità trascritta a Asti il 26/06/1995 ai NN. 4371/3277:

- Si segnala costituzione di vincolo di destinazione del 13.10.2022 Numero di repertorio 59203/36508 Notaio XXXX XXXXXXX Sede ASTI trascritto il 04/11/2022 ai nn. 10481/8071 a favore di COMUNE DI ASTI, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Asti Sezione ASTI Foglio 19 Particella 825 Particella 949 Particella 951 contro XXXXXXXXXXX XXX. XXXXXXXXXXXXXSede XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

---

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 9789/2387 del 05/08/2004** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 30/07/2004 Numero di repertorio 992 emesso da TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI A favore di XXXXXX XXXXX XXXXXXX DI ASTI SPA Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx (Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX XXXXX XXXX), contro XXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXX E C. SAS Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx capitale [redacted] Totale [redacted] Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Sub. 2 Particella 126 Sub. 3 Particella 126 Sub. 4 Particella 126 Sub. 5 Particella 126 Sub. 6, Asti Sezione Urbana AT Foglio 19 Particella 89, Asti sezione Urbana AT Foglio 21 Particella 294 Sub. 2, Asti sezione Urbana AT Foglio 52 Particella 1200 Sub. 1 Particella 1200 Sub. 2, Asti Foglio 18 Particella 123, Asti Sezione ASTI Foglio 18 Particella 124

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Particella 125 Particella 127 Particella 128 Particella 292 Particella 457 Particella 495, Asti Sezione ASTI Foglio 19 Particella 154 Particella 155 Particella 230 Particella 231 Particella 233 Particella 235 Particella 237 Particella 80 Particella 81 Particella 85 Particella 86 Particella 87 Particella 88, San Damiano D'asti Foglio 23 Particella 629

N.B. A margine risultano:

- ***ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 3968/510 DEL 24/04/2008*** *derivante da restrizione di beni del 31/03/2008 emesso da TRIBUNALE Sede ASTI Numero di repertorio 975*
  Sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Subalterno 2
  Sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Subalterno 3
  Sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Subalterno 4
  Sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Subalterno 5
  Sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Subalterno 6
  Sezione Urbana AT Foglio 19 Particella 89
  Foglio 18 Particella 123
  Foglio 18 Particella 124
  Foglio 18 Particella 125
  Foglio 18 Particella 127
  Foglio 18 Particella 128
  Foglio 18 Particella 292
  Foglio 18 Particella 457
  Foglio 18 Particella 495
  Foglio 19 Particella 80
  Foglio 19 Particella 81
  Foglio 19 Particella 85
  Foglio 19 Particella 86
  Foglio 19 Particella 87
  Foglio 19 Particella 88
  Foglio 19 Particella 154
  Foglio 19 Particella 155
  Foglio 19 Particella 230
  Foglio 19 Particella 231
  Foglio 19 Particella 233
  Foglio 19 Particella 235
  Foglio 19 Particella 237

** ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N, 502 DEL 13/07/2020 derivante da restrizione di beni*
** ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 170 DEL 09/03/2021 derivante da restrizione di beni*

- **ISCRIZIONE NN. 3335/654 del 08/04/2005** IPOTECA VOLONTARIA nascente da COSTITUZIONE A GARANZIA DI ALTRA OBBLIGAZIONE del 24/03/2005 Numero di repertorio 130936 Notaio XXXXXXXXX XXXXX Sede ASTI
  A favore di XXXXXXX XXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxx
  contro XXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXX E C. SAS Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx capitale [redacted] Totale [redacted] Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Sub. 2 Particella 126 Sub. 3 Particella 126 Sub. 4 Particella 126 Sub. 5 Particella 126 Sub. 6, Asti sezione Urbana AT Foglio 19 Particella 89, Asti Sezione Urbana AT Foglio 52 Particella 1200 Sub. 1 Particella 1200 Sub. 2, Asti Foglio 18 Particella 123 Particella 124 Particella 125 Particella 127 Particella 128 Particella 292 Particella 457 Particella 495, Asti Foglio 19 Particella 154 Particella 155 Particella 230 Particella 231 Particella 233 Particella 235 Particella 235 Particella 237 Particella 80 Particella 81 Particella 85 Particella 86 Particella 87 Particella 88

  N.B. A margine risultano:
  ** ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 3969/511 DEL 24/04/2008 derivante da restrizione di beni del 31/03/2008 emesso da TRIBUNALE Sede ASTI Numero di repertorio 975*
  Sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Subalterno 2
  Sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Subalterno 3
  Sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Subalterno 4
  Sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Subalterno 5
  Sezione Urbana AT Foglio 18 Particella 126 Subalterno 6
  Sezione Urbana AT Foglio 19 Particella 89
  Foglio 18 Particella 123
  Foglio 18 Particella 124
  Foglio 18 Particella 125
  Foglio 18 Particella 127

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Foglio 18 Particella 128
Foglio 18 Particella 292
Foglio 18 Particella 457
Foglio 18 Particella 495
Foglio 19 Particella 80
Foglio 19 Particella 81
Foglio 19 Particella 85
Foglio 19 Particella 86
Foglio 19 Particella 87
Foglio 19 Particella 88
Foglio 19 Particella 154
Foglio 19 Particella 155
Foglio 19 Particella 230
Foglio 19 Particella 231
Foglio 19 Particella 233
Foglio 19 Particella 235
Foglio 19 Particella 237
Foglio 19 Particella 235
** ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 171 DEL 09/03/2021 derivante da restrizione di beni*

- **ISCRIZIONE NN. 4850/657 del 01/06/2016** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 30/05/2016 Numero di repertorio 72531/33473 Notaio XXXXXXXXX XXXXX Sede XXXXXXXX xxxx
  A favore di XXXXXX XXXXX XXXX XXXXXXXXXXX XXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx (Domicilio ipotecario eletto xxxx XXXXX XXXXXX XXXX XX), contro XXXXXXXXXXX XXX. Sede XXXXXXX Codice fiscale xxxxxxxxxxxx capitale [redacted] Totale [redacted] Durata 29 anni
  Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 19 Particella 89 Sub. 2, Asti Foglio 19 Particella 154 Particella 154 Particella 155
  Particella 155 Particella 233 Particella 237 Particella 822 Particella 824 Particella 825 Particella 920

  N.B. A margine risultano:
  ** ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 568 DEL 27/06/2017 derivante da annotazione ad iscrizione rinegoziazione*
  ** ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1218 DEL 27/12/2018 derivante da annotazione ad iscrizione atto di rinegoziazione*
  ** ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1010 DEL 04/11/2022 derivante da restrizione di beni*
  ISCRIZIONE NN. 10314/1380 del 31/10/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/01/2022 Numero di repertorio 11/2022 emesso da TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI A Favore di XXXXXX XXXXX XXXX XXXXXXXXXXX XXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx
  CONTRO XXXXXXXXXXX XXX xxxx XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx
  capitale [redacted] Totale [redacted]
  Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 19 Particella 89 Sub. 2, Asti Sezione ASTI Foglio 19 Particella 154 Particella 233
  Particella 237 Particella 822 Particella 824 Particella 920 Particella 948 Particella 950

- **TRASCRIZIONE NN. 2902/2359 del 31/03/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/03/2023 Numero di repertorio 724 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI Sede ASTI A favore di XXXXXX XXXXX XXXX XXXXXXXXXXX XXX Sede ASTI Codice fiscale xxxxxxxxxxxx (Richiedente: XXXXXXXXX XXX PER STUDIO LEGALE XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXX XXX), contro XXXXXXXXXXX XXX. XXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx
  Grava su Asti sezione Urbana AT Foglio 19 Particella 89 Sub. 2, Asti Foglio 19 Particella 154 Particella 233 Particella 237
  Particella 822 Particella 824 Particella 920 Particella 948 Particella 950

Il Notaio dott.ssa Xxxxx Xxxxxxxxx
CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla date del 31/03/2023, risulta essere censito

- Catasto fabbricati di ASTI Sezione Urbana AT Foglio 19 Particella 89 Subalterno 2 Natura D2 Rendita catastale Euro 15.850,00 Indirizzo LOCALITA' VALLEBENEDETTA n. 25

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

in ditta a: XXXXXXXXXXX XXX COMUNE XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2012 Pratica n. AT0073444 in atti dal 11/05/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4962.1/2012) - Annotazioni: classamento e rendita validati
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 23/09/2013 Pratica n. AT0068714 in atti dal 23/09/2013 MODIFICA DATA FINE LAVORI (n. 11698.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2014 Pratica n. AT0041468 in atti dal 25/06/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6387.1/2014) - Annotazioni: classamento e rendita validati
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 24/06/2011 in atti dal 24/06/2011 (n.019498/2011) ex p.lla 89 sub. 1 ex p.lla 89
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 24/06/2011 Pratica n. AT0110853 in atti dal 24/06/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 19498.1/2011) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- Catasto terreni di ASTI Sezione ASTI Foglio 19 Particella 154 Prato Classe 2 Superficie are 22 ca 30 Reddito dominicale euro 8,64 Reddito agrario euro 10,37.
  in ditta a: XXXXXXXXXXX XXX COMUNE XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 [Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1977]

- Catasto terreni di ASTI Sezione ASTI Foglio 19 Particella 233 Seminativo Classe 3 Superficie are 90 ca 70 Reddito dominicale lire 72.560 Reddito agrario lire 54.420.
  in ditta a: XXXXXXXXXXX XXX COMUNE XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 [Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1977]

- Catasto terreni di ASTI Sezione ASTI Foglio 19 Particella 237 Bosco Ceduo Classe 1 Superficie are 3 ca 30 Reddito dominicale lire 990. Reddito agrario lire 495.
  in ditta a: XXXXXXXXXXX XXX COMUNE XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 [Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 20/06/1977]

- Catasto terreni di ASTI Sezione ASTI Foglio 19 Particella 822 Seminativo Classe 3 Superficie ca 40 Reddito dominicale euro 0,17 Reddito agrario euro 0,12.
  in ditta ai xxx XXXX SRL COMUNE xxxxxx xxxxxxx xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 [Dati derivanti dar Impianto meccanografico del 20/06/1977]

- Catasto terreni di ASTI Sezione ASTI Foglio 19 Particella 824 Seminativo Classe 3 Superficie are 1 ca 90 Reddito dominicale euro 0,79 Reddito agrario euro 0,59,
  in ditta a: XXXXXXXXXXX XXX COMUNE XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 [Dati derivanti dar Impianto meccanografico del 20/06/1977]

- Catasto terreni di ASTI Sezione ASTI Foglio 19 Particella 920 Seminativo Classe 4 Superficie are 44 ca 35 Reddito dominicale euro 9,16 Reddito agrario euro 9,16.
  in ditta a: XXXXXXXXXXX XXX COMUNE XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 [Dati derivanti dar Impianto meccanografico del 20/06/1977]

- Catasto terreni di ASTI Sezione ASTI Foglio 19 Particella 948 Prato Classo 3 Superficie are 35 ca 16 Reddito dominicale euro 4,54 Reddito agrario euro 8,17,
  in ditta a: xxx XXXX SRL COMUNE XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 [Dati derivanti dar Impianto meccanografico del 20/06/1977]

- Catasto terreni di ASTI Sezione ASTI Foglio 19 Particella 950 Prato Classe 3 Superficie are 4 ca 24 Reddito dominicale euro 0,55 Reddito agrario euro 0,99.
  In ditta a: xxx XXXX SRL COMUNE XXXXXXX XXXXXXX xxxx Codice fiscale xxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 [Dati derivanti dar Impianto meccanografico del 20/06/1977]

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. XXXXXXXXXX - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

Dichiarazione notarile integrativa del 02.10.2024

Si riporta a seguire la Dichiarazione Notarile integrativa richiesta dal Giudice dell'Esecuzione per i terreni mancanti nella precedente, redatta in data 02.10.2024 dal Notaio dott. Xxxxxx xxxxxx in Xxxxxx, sul compendio immobiliare oggetto di procedura.

****

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Certificazione notarile integrativa a seguito dell'esecuzione immobiliare intentata da XXXXXX XXXXX XXXXXXX DI ASTI con sede in Asti - codice fiscale xxxxxxxxxxxx e nei confronti della società XXXXXXXXXXX XXX. XXXXXXXXXXXXXcon sede in Xxxxxxx xxxxxxx- codice fiscale xxxxxxxxxxxx, il cui pignoramento è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di ASTI - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 marzo 2023 ai nn.2902 Reg. Gen. e 2359 Reg. Part. a seguito del provvedimento emesso dal G.E. con il quale è stata richiesta l'integrazione della documentazione ipocatastale al fine di dar conto dettagliatamente delle variazioni toponomastiche e delle provenienze relativamente ai seguenti terreni:

- Nel Comune di ASTI, terreno distinto in Catasto al Foglio 19 Particella 822 di are 0.40;
- Nel Comune di ASTI, terreno distinto in Catasto al Foglio 19 Particella 824 di are 1.90;
- Nel Comune di ASTI, terreno distinto in Catasto al Foglio 19 Particella 920 di are 44.35;
- Nel Comune di ASTI, terreno distinto in Catasto al Foglio 19 Particella 948 di are 35.16;
- Nel Comune di ASTI, terreno distinto in Catasto al Foglio 19 Particella 950 di are 4.24.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il Notaio Dott. Xxxxxx xxxxxx, Notaio in Xxxxxx, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Xxxxxx, esaminati gli atti e i documenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti e l'Ufficio Tecnico Erariale di Asti, dichiara che:

- Dall'esamina dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Erariale il terreno identificato in Catasto al Foglio 19 Particella 822 di are 0.40 è stato generato in virtù del frazionamento n.210727.1/2008 del 03.12.2008 dall'originaria Particella 156 di Ha.1.13.90;
- Dall'esamina dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Erariale il terreno identificato in Catasto al Foglio 19 Particella 824 di are 1.90 è stato generato in virtù del frazionamento n.210727.1/2008 del 03.12.2008 dall'originaria Particella 234 di are 8.02;
- Dall'esamina dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Erariale il terreno identificato in Catasto al Foglio 19 Particella 920 di are 44.35 è stato generato in virtù del frazionamento n.96621.1/2015 del 29.12.2015 dall'originaria Particella 235 di are 45.00;

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

- Dall'esamina dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Erariale il terreno identificato in Catasto al Foglio 19 Particella 948 di are 35.16 è stato generato in virtù del frazionamento n.39705.1/2022 del 20.09.2022 dall'originaria Particella 155 di are 63.00;
- Dall'esamina dei documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Erariale il terreno identificato in Catasto al Foglio 19 Particella 950 di are 4.24 è stato generato in virtù del frazionamento n.39705.1/2022 del 20.09.2022 dall'originaria Particella 155 di are 63.00;

dalla valutazione fatta sui documenti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti al fine di individuare la provenienza dei terreni sopra descritti è emerso che tutti i terreni sono di titolarità della XXXXXXXXXXX XXX. con sede in Xxxxxxx xxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxxxxxx, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà cui sono pervenuti in virtù di atto di scissione rogato dal Notaio in Xxxxxxx, dott. Xxxxxxxx Xxxxx in data 30 luglio 2014 - repertorio 307348, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il giorno 07 agosto 2014 ai nn.6284 Reg. Gen. e 4739 Reg. Part. dalla società XXXXXXXXXXX. XXX. con sede in Xxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxxxxxx.

Alla società XXXXXXXXXXX. XXX. i terreni oggetto della presente certificazione integrativa erano pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto ai terreni individuati con le Particelle 822 di are 0.40 e 824 di are 1.90 con atto di compravendita rogato dal Notaio in Asti, dott. Xxxxx xxrealin data 18 giugno 2009 – repertorio n.44958, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Asti il giorno 02 luglio 2009 ai nn.6221 Reg. Gen. e 4393 Reg. Part. dai signori XXXXXXX XXXXX nato ad Asti il 26 ottobre 1956, (che cedeva i diritti pari a 2/4 di proprietà), XXXXXXX XXXXX XXX XXXX nata ad Asti il 23 giugno 1944 e XXXXXXX XXXXXXXX nata ad Asti il 05 maggio 1949 (che cedevano i diritti pari ad ¼ di proprietà ciascuno). Ai signori XXXXXXX quanto da ciascuno alienato si apparteneva in virtù dei seguenti titoli:

  - Quanto ai diritti alienati dal signor XXXXXXX XXXXX per successione in morte del signor XXXXXX XXXXX nato a Xxxxxxxxxxx il 24 ottobre 1914 e deceduto il 26 novembre 2008, presentata presso l'Ufficio del Registro di Asti il 25 marzo 2009 al n.1 vol.2043/9 e successivamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 26 maggio 2009 ai nn.4931 Reg. Gen. e 3498 Reg. Part.. In virtù dell'atto rogato dal Notaio in Asti, dott. Xxxxx xxrealin data 18 giugno 2009 - repertorio 44958, risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il giorno 02 luglio 2009 ai nn. 6222 Reg. Gen. E 4394 Reg. Part., accettazione tacita di eredità in favore del signor XXXXXXX XXXXX nato ad Asti il 26 ottobre 1956 e nei confronti di XXXXXX XXXXX nato a Xxxxxxxxxxx il 24 ottobre 1914 e deceduto il 26 novembre 2008. Al defunto XXXXXX XXXXX i diritti caduti in successione erano pervenuti per successione in morte del genitore XXXXXX XXXXXXX nato ad Asti il 17/03/1885 e deceduto in Asti il 10/03/1963, presentata presso l'Ufficio del Registro di Asti al n.86 vol.809 e successivamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il giorno 10/10/1963 ai nn.7019 R.G. e 5701 R.P.. Nella citata successione era presente per l'usufrutto uxorio la signora XXXXXX XXXXXXX nata ad Asti il 03/08/1887; usufrutto consolidato a seguito della morte dell'usufruttuaria avvenuta il 31/05/1968;
  - Ai signori XXXXXXX XXXXX XXX XXXX e XXXXXXX XXXXXXXX i diritti alienati erano pervenuti Al defunto XXXXXX XXXXX i diritti caduti in successione erano pervenuti per successione in morte del nonno XXXXXX XXXXXXX nato ad Asti il 17/03/1885 e deceduto in

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. XXXXXXXXXX - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Asti il 10/03/1963, presentata presso l'Ufficio del Registro di Asti al n.86 vol.809 e successivamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il giorno 10/10/1963 ai nn.7019 R.G. e 5701 R.P.. Nella citata successione era presente per l'usufrutto uxorio la signora XXXXXX XXXXXXX nata ad Asti il 03/08/1887; usufrutto consolidato a seguito della morte dell'usufruttuaria avvenuta il 31/05/1968.

- Quanto ai terreni individuati con le originarie Particella 155 (dal cui frazionamento sono state generate le Particelle 948 e 950 oggetto della presente certificazione) e 235 (dal cui frazionamento o stata generata la Particella 920 oggetto della presente certificazione) con atto di compravendita rogato dal Notaio in Xxxxxxx, dott. Xxxxxxxx Xxxxx in data 14 ottobre 2008 - repertorio 293074, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il giorno 10 novembre 2008 ai nn.11163 Reg. Gen. e 7795 Reg. Part. dalla società XXXXXXX S.R.L. con sede in Xxxxxxx xxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxxxxxx. Alla società XXXXXXX S.R.L. con sede in Xxxxxxx xxxxxxx - codice fiscale xxxxxxxxxxx le originarie Particelle 155 e 235 erano pervenute in virtù di atto giudiziario avente ad oggetto "decreto di trasferimento immobili" emesso dal Tribunale di Asti in data 31 marzo 2008 e successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il giorno 17 aprile 2008 ai nn.3551 Reg. Gen. 2432 Reg. Part. dalla società XXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXX E C. S.A.S. con sede in Asti - codice fiscale xxxxxxxxxxxx cui quanto alienato era pervenuto in virtù di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale rogato dal Notaio in Xxxxxxxx , dott. Xxxxxxx Xxxxxxx in data 26 settembre 2003 - repertorio 102957, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il giorno 20 ottobre 2003 ai nn.11311 Reg. Gen. e 7631 Reg. Part. della società XXXXXXX DI xxxxxxxxx XXXXXXXX con sede in Asti - codice fiscale xxxxxxxxxxxx cui ha fatto seguito atto di trasferimento sede sociale rogato dal Notaio in Xxxxxxxx in data 26 settembre 2003 - repertorio 102957, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il giorno 20 ottobre 2003 ai nn.11312 Reg. Gen. e 7632 Reg. Part., della società XXXXXXX DI XXXXXXXX XXXXXXXXX E C. S.A.S. da Asti ad Xxxxxxxx . Alla società XXXXXXX xxxxxxxxx XXXXXXXX con sede in Asti i terreni oggetto della presente certificazione erano pervenuti in virtù di atto di trasformazione di società rogato dal Notaio in Asti, dott. Xxxxxx xxxxxxx in data 28 aprile 1995- repertorio 39270, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il giorno 26 giugno 1995 ai nn.4371 Reg. Gen. e 3277 Reg. Part., dalla società XXXXXXX S.R.L. con sede in Asti- codice fiscale xxxxxxxxxxxx; tale formalità è stata oggetto di rettifica al titolo (per aver omesso alcuni immobili nella prima formalità, tra i quali anche quelli oggetto della presente certificazione) in virtù di atto rogato dal Notaio in Asti, dott. Xxxxxx xxxxxxx in data 28 novembre 2000 - repertorio 44643, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il giorno 13 dicembre 2000 ai nn.10554 Reg. Gen. e 7660 Reg. Part.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

Informazioni su certificato destinazione urbanistica, omissioni fiscalmente rilevanti, mappe censuarie

In data 14/12/2024 è stato richiesto agli Uffici Comunali il **Certificato di Destinazione Urbanistica** per tutti i terreni oggetto di esecuzione immobiliare, che viene riportato all'Allegato 10).
Si è verificata la serie continua delle trascrizioni ex art. 2650 C.C., fino al primo atto fuori dal ventennio, da cui non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.
In data 15/10/2024 è stata verificata presso l'Agenzia delle Entrate la **successione** avente per oggetto alcuni dei beni (Riferimento successione di Xxxxxx xxxxx) oggetto di esecuzione.
Si trasmette per questa successione il riscontro del 30/10/2024 dell'Agenzia delle Entrate all'Allegato G) da cui risulta che *"la successione registrata presso l'Ufficio al numero 1 volume 2043 in data 25.03.2009 è stata liquidata e complessivamente pagata".* La successione risulta trascritta il 26/05/2009 ai nn. 4931/3498.

È stato eseguito un **controllo degli estratti di mappa e delle visure catastali** dei beni oggetto di indagine, per verificare le consistenze, i passaggi di proprietà e la rispondenza allo stato di fatto della situazione catastale.
In merito alla **situazione catastale ed alle variazioni eseguite e da eseguirsi**, si rimanda al Quesito 6) nel quale sono state descritte in dettaglio le variazioni colturali eseguite per l'aggiornamento dei lotti allo stato di fatto e vengono spiegate le variazioni catastali Docfa da eseguirsi dopo la pratica di sanatoria.
Sono state richieste **visure aggiornate, storiche e per immobile, nonché le planimetrie e gli estratti di mappa.**

La documentazione di cui sopra viene riportata agli *Allegati 4 (Estratto di mappa) – Allegato 5 (Planimetrie catastali) – Allegato "C" (Visure).*

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

Anomalie e specificità rilevate sulla procedura

PUNTO 1

1) Si rileva che, nell'atto di pignoramento, il terreno identificato al NCT – F.19, part. 154 era descritto come composto da una porzione a **"prato"** di 1.100 mq ed una a **"bosco ceduo"** di 1.130 mq. Tuttavia, nella trascrizione del suddetto atto di pignoramento (**Reg. gen. 2902 – Reg. part. 2359 del 31/03/2023**), la particella è stata riportata correttamente senza distinzione tra *"prato"* e *"bosco ceduo",* in quanto con variazione del **14/09/2022**, avvenuta quindi in data antecedente al pignoramento, la coltura era stata trasformata – come risulta effettivamente – interamente a **"prato"**.

   Stante a quanto precede, l'anomalia si rileva solo nell'atto di pignoramento ma non nella nota di trascrizione ed è relativa all'individuazione della sola "coltura" e non all'individuazione degli identificativi catastali di foglio e particella, che sono comunque corretti.

PUNTO 2

2) **L'ente urbano del foglio 19 part. 89** non viene citato né nell'atto di pignoramento rep. 724 del 10.03.2023, né nella relativa trascrizione del 31.03.2023 reg. part. 2359 reg. gen. 2902

PUNTO 3

3) Nel Decreto di trasferimento del 31.032008 n.975/639 da cui pervengono i beni oggetto di esecuzione viene indicato a pagina 6 "***la superficie della particella numero 233 del foglio 19 è stata rettificata dal catasto per erroneo calcolo da are 90,70 ad are 88,70*.**"

   Dopo aver verificato sulla visura catastale (riportata all'Allegato C Visure) che l'attuale consistenza della particella è ad oggi 90,70 are si segnala tale dato, in quanto esso è scritto sul Decreto di Trasferimento, ma la superficie della suddetta particella dalle visure catastali è sempre stata ed è ad oggi 90,70 are ed è quindi invariata.

PUNTO 4

4) **I beni oggetto di procedura esecutiva immobiliare sono facenti parte di un PECLI - Piano Edilizio Convenzionato di Libera Iniziativa**.

   Trattasi di uno strumento urbanistico che permette ai privati di realizzare interventi edilizi su un'area specifica, rispettando determinate regole stabilite in una convenzione con il Comune.

   Si rimanda al Quesito 8) per tutte le tematiche relative al PECLI, per gli adempimenti e per tutti i vincoli derivanti da esso, nonché alla Convenzione Urbanistica del 29/09/2011 rep.255 racc. 197 riportata integralmente all'Allegato H).

   La presente casistica, relazionata in dettaglio al suddetto quesito, si configura come

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

particolarmente complessa, in quanto il comparto Pecli non si limita ai soli terreni oggetto dell'attuale esecuzione immobiliare, ma include anche fondi appartenenti a soggetti terzi.

Tale circostanza determina un significativo livello di complessità, sia in relazione alla verifica della scadenza del comparto Pecli, sia con riguardo alle modalità di subentro nel relativo progetto di intervento.

Le criticità connesse a questi aspetti sono state dettagliatamente illustrate in risposta al Quesito 8), cui si rimanda per un'analisi più approfondita.

PUNTO 5

5) **Nella Convenzione Urbanistica** del 29.09.2011 (Rep. 255, Raccolta 197), riportata integralmente nell'Allegato H), **la struttura alberghiera è identificata come NCEU Fg. 19, mappale 89, sub.1.** Tuttavia, risulta che, già a partire dal 24.06.2011, la stessa fosse classificata – come risulta tutt'oggi dalla visura riportata nell'Allegato C) – come NCEU Fg. 19, mappale 89, sub.2, a seguito di variazione catastale avvenuta in data 24.06.2011 (pratica AT01110853) per *"ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni"* (n. 19498.1/2011).

Si segnala tale anomalia in quanto di fatto compare sulla Convenzione Urbanistica.

PUNTO 6

6) Diritti/servitù di passaggio

Come evidenziato nella descrizione del bene in risposta al Quesito 3), la CTU ha rilevato l'esistenza di due servitù di passaggio. La prima è a favore della particella 919 del foglio 19 (che è sita all'interno della particella 920 del fg.19), sulla quale è situata un'antenna per le telecomunicazioni; la seconda beneficia i lotti collocati nella parte più a nord del comparto Pecli rispetto alla struttura alberghiera, i cui accessi alla strada pubblica avvengono, allo stato attuale, attraverso la strada interna della struttura alberghiera. Quest'ultima, prima di immettersi sulla strada pubblica, è dotata di un cancello manuale.

Tali servitù non risultano formalmente indicate negli atti di provenienza, tuttavia, sono emerse con evidenza nel corso del sopralluogo con XXX. In particolare, l'accesso alla particella 919 per l'esecuzione di interventi di manutenzione sull'antenna e sulle relative strumentazioni non dispone di percorsi alternativi diretti verso la strada pubblica. Analogamente, per i lotti situati più a nord rispetto alla struttura alberghiera, non sussistono attualmente altri passaggi, se non il transito attraverso la strada della struttura alberghiera che conduce a valle.

La CTU segnala pertanto tale circostanza ai fini di una completa conoscenza della situazione, pur non potendo escludere l'esistenza di ulteriori servitù di passaggio non documentate negli atti.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Documenti acquisiti o prodotti dalla C.T.U

Si riporta una tabella riassuntiva di tutti i documenti acquisiti o prodotti:

Allegato 1	Localizzazione dei beni
Allegato 2	Documentazione fotografica del compendio immobiliare
Allegato 3	Estratti di P.R.G.C Comune di Asti (AT)
Allegato 4	Estratto di mappa Fg.19 part.89 – Comune di Asti (AT) Fg.19 part. 154-233-237-822-824-920-948-950
Allegato 5	Planimetrie catastali • Planimetria NCEU Comune Asti (AT) Fg.19 part.89 sub.2
Allegato 6	Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 19/10/2024
Allegato 7	Visura camerale del 28/01/2025
Allegato 8	Verbale di sopralluogo del 16/09/24 Verbale di sopralluogo del 17/09/24 Verbale di sopralluogo del 20/09/24 Verbale di sopralluogo del 21/09/24 Verbale di sopralluogo del 01/10/24 Verbale di sopralluogo del 02/10/24 Verbale di sopralluogo del 05/11/24
Allegato 9	Attestato di prestazione energetica n. 2025_101374_0012 del 09/03/2025
Allegato 10	Certificato di destinazione urbanistica del 19/12/2024
Allegato “A”	Elaborati grafici • TAV_01 Planimetria di inquadramento–Scala 1:2500, • TAV_02 Fg. 19 part.89 Sub.2 Pianta piano terra (lato sinistro)– Scala 1:200, • TAV_03 Fg. 19 part.89 Sub.2 Pianta piano terra (lato destro)– Scala 1:200, • TAV_04 Fg. 19 part.89 Sub.2 Pianta piano primo– Scala 1:200, • TAV_05 Fg. 19 part.89 Sub.2 Pianta piano secondo– Scala 1:200, • TAV_06 Fg. 19 part.89 Sub.2 Pianta piano interrato– Scala 1:200, • TAV_07 Fg. 19 part.89 Sub.2 Pianta piano terra Blocco box auto– Scala 1:200, • TAV_08 Fg. 19 part.89 Sub.2 Pianta piano terra Collocazione piscina– Scala 1:350, • TAV_09 Fg. 19 part.89 Sub.2 Calcolo superfici commerciali– Scala 1:500,
Allegato “B”	Atti di provenienza ed atti pubblici: • 1972.04.12 – Notaio Xxxxx xxxxxx rep.45798/4750 Atto di compravendita, • 1972.16.10 - Notaio Xxxxx xxxxxx rep. 45091/4637 Atto costitutivo Xxxxxx xxxx xxxxxxxxxx, • 1973.12.02 - Notaio Xxxxx xxxxxx rep. 46478 /4992 Atto di compravendita, • 1973.12.09 - Notaio Xxxxx xxxxxx rep. 49223/5395 Atto di compravendita, • 1975.12.09 – Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 10543/6058 Atto obbligo asservismo • 1975.25.07 - Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 10481/6017 Atto d’obbligo vincolo destinazione perenne • 1980.03.04 - Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 16009/9038 Atto di compravendita, • 1987.27.07 - Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 26404/13496 Verbale d’assemblea per variazione denominazione sociale da Xxxxxxxx xxx xxxxxxxxxxa Xxxxxxx spa, • 1988.12.12- Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 28918/14138 Verbale d’assemblea per trasformazione della Xxxxxxx spa a srl, • 1995.28.04 - Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 39270/17007 Verbale di assemblea per variazione denominazione da Xxxxxxx srl a Società semplice, • 2000.28.11 - Notaio Xxxxxx xxxxxxx rep. 44643/19272 Atto di rettifica,

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

	• 2003.26.09 – Notaio Xxxxxxx Xxxxxxx rep. 102957/11509 Atto per modifica patti, • 2008.14.10 - Notaio Xxxxxxxx Xxxxx rep. 293074/46332, Atto di compravendita, • 2009.18.06 - Notaio Xxxxx xxxxxx rep. 44958/22639 Atto di compravendita, • 2014.30.07- Notaio Xxxxxxxx Xxxxx rep. 307348/55357 Atto di scissione, • 2018.05.04 - Notaio Xxxx Xxxxx rep. 50050/25429 Verbale per trasferimento sede, DECRETO DI TRASFERIMENTO • 2008.31.03 Decreto di trasferimento Rep. 639 Cron. 975 ATTO DI CONVENZIONE URBANISTICA PECLI L'Atto di Convenzione urbanistica con i relativi allegati è riportato allo specifico Allegato H)
Allegato "C"	Visure: ▪ N.C.E.U. - SEZ. AT - F. 19, part. 89, sub. 2, Località Vallebenedetta n. 25; ▪ N.C.T. - F. 19, part. 154 ; ▪ N.C.T. - F. 19, part. 233; ▪ N.C.T. - F. 19, part. 237; ▪ N.C.T. - F. 19, part. 822; ▪ N.C.T. - F. 19, part. 824; ▪ N.C.T. - F. 19, part. 920; ▪ N.C.T. - F. 19, part. 948; ▪ N.C.T. - F. 19, part. 950.
Allegato "D"	PRECEDENTI EDILIZI *CERTIFICATO DI AGIBILITA'* • Certificato di Agibilità n.ro 5622/2011/49 del 04.08.2011 *CONDONI* • Concessione Edilizia a sanatoria numero 561 del 13/06/1989 • Concessione Edilizia a sanatoria numero 562 del 13/06/1989 • Concessione Edilizia a sanatoria numero 563 del 13/06/1989, *ELENCO DELLE PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO ARCHIVIO STORICO* • Permesso n. 289 del 08/05/1973 • Permesso n. 155 del 15/03/1974 • Permesso n. 210 del 15/04/1975 • Permesso n. 653 del 15/11/1975 • Permesso n. 270 del 28/04/1976 • Permesso n. 361 del 09/06/1976 • Permesso n. 698 del 06/10/1976 • Concessione Edilizia n.189 del 31/03/1977 • Concessione Edilizia n.128 del 31/03/1978 • Autorizzazione Edilizia n.472 del 22/11/1978 • Autorizzazione Edilizia n. 838 del 23/10/1985 • Autorizzazione Edilizia n.53 del 26.01.1981 *Permessi temporanei reperiti ad oggi scaduti* • Permesso temporaneo n. 880 del 13.12.1976 1. Autorizzazione n. 7 del 02.03.1977 2. Permesso n. 737 del 31.10.1974 3. Autorizzazione n. 704 del 22.10.1980 *4.* Autorizzazione n. 201 del 31.08.1979 *ELENCO DELLE PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO ARCHIVIO URBANISTICA* • Denuncia di inizio attività per posizionamento porte REI DIA 1260/1997 • Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa PECLI per *"Realizzazione di complesso alberghiero dotato di centro congressi centro benessere e impianti sportivi per il tempo libero"* pratica 1647/2009 del 23/10/2009.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

	• Pratica n.99/2010 del 26/03/2010 Domanda di sanatoria per operererealizzatein assenza e/o in difformità dalla denuncia di inizio attività • Comunicazione per interventi di attività di edilizia libera pratica 229 del 10/06/2011 • Permesso di costruire temporaneo in sanatoria n.84 del 02/05/2011 • Permesso di costruire temporaneo n.85 del 02/05/2011 Con relativo Provvedimento conclusivo n.38 del 02.05.2011 • CILA per interventi di attività di edilizia libera pratica 9/2016 • Pratica n.67/2022 del 17/09/2022 *Nota: Questa pratica non è stata fornita tra gli Allegati "Allegato D Precedenti Edilizi" perché semplice richiesta di attestazione e non trattasi di istanza edilizia.* • Progetto per ristrutturazione e ampliamento di un albergo esistente in parziale attuazione del PECLI Xxxxxxx Xxxxxx xxxx in Asti località valle Benedetta pratica suap numero 327 protocollo generale numero 66126 del 02/08/2011. *Nota: Questa pratica non è stata fornita tra gli Allegati "Allegato D Precedenti Edilizi" perché non rilasciata come sopra specificato.* • Permesso di Costruire per realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria pratica 167/2012 del 03/05/2012. *Nota: Questa pratica non è stata fornita tra gli Allegati "Allegato D Precedenti Edilizi" perché non rilasciata come sopra specificato.* • Segnalazione Certificata di inizio attività per realizzazione di piscina interrata scoperta e relativo locale tecnico ospitante i macchinari necessari al suo corretto funzionamento in albergo esistente SCIA 183/2016 . *Nota: Questa pratica non è stata fornita tra gli Allegati "Allegato D Precedenti Edilizi" perché non rilasciata come sopra specificato.*
Allegato "E"	AGIBILITA' • Certificato di agibilità n. 5622/2011/49 del 04.08.2011.
Allegato "F"	RISCONTRO AGENZIA DELLE ENTRATE PER LOCAZIONI • Risposta Agenzia delle Entrate del 30.09.2024 con relativo testo di contratto allegato;
Allegato "G"	RISCONTRO AGENZIA DELLE ENTRATE PER SUCCESSIONE • Riscontro Agenzia delle Entrate del 30.10.24 su Successione avente per oggetto i beni oggetto di EI
Allegato "H"	CONVENZIONE URBANISTICA PECLI • Convenzione urbanistica del 29.09.2011 Rep. 255 Raccolta 197
Allegato "I"	CERTIFICATI DI CONFORMITA' IMPIANTI e CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA
Allegato "L"	CONTRATTO DI COMODATO E DISDETTA LOCAZIONE

****

RISPOSTA AL QUESITO 3)

***"Identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)";*

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d009686250278acda71ea0ab

PREMESSA

Nell'**atto di pignoramento 724/2023 del 10/03/2023 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 2902 Reg. part. 2359 del 31/03/2023 sono stati individuati i seguente beni**, siti in Asti (AT) Loc. Vallebenedetta n.25:

a Catasto Fabbricati, Comune di Asti:

- **N.C.E.U. - SEZ. AT - F. 19, part. 89, sub. 2**, Località Vallebenedetta n. 25, piano S1-T-1-2, zona censuaria 2, Categoria D/2, Rendita catastale Euro 15.850,00;

a Catasto Terreni, Comune di Asti:

- **N.C.T. - F. 19, part. 154** - porzione AA, prato di mq. 1100 – Reddito Dominicale Euro 4,26 Reddito Agrario Euro 5,11;
- **N.C.T. - F. 19, part. 154** - porzione AB, bosco ceduo di mq. 1130 -Reddito Dominicale Euro 1,75 Reddito Agrario Euro 0,88;
- **N.C.T. - F. 19, part. 233**, seminativo mq. 9070 - Reddito Dominicale Euro 37,47 Reddito Agrario Euro 28,11;
- **N.C.T. - F. 19, part. 237**, bosco ceduo mg. 330 - Reddito Dominicale Euro 0,51 Reddito Agrario Euro 0,26;
- **N.C.T. - F. 19, part. 822**, seminativo mq. 40 - Reddito Dominicale Euro 0,17 Reddito Agrario Euro 0,12;
- **N.C.T. - F. 19, part. 824**, seminativo mq. 190 - Reddito Dominicale Euro 0,79 Reddito Agrario Euro 0,59;
- **N.C.T. - F. 19, part. 920**, seminativo mq. 4435 - Reddito Dominicale Euro 9,16 Reddito Agrario Euro 9,16;
- **N.C.T. - F. 19, part. 948**, prato mq. 3516 - Reddito Dominicale Euro 4,54 Reddito Agrario Euro 8,17;
- **N.C.T. - F. 19, part. 950**, prato mq. 424 - Reddito Dominicale Euro 0,55 Reddito Agrario Euro 0,99.

Si rileva per precisione che nell'atto di pignoramento il terreno identificato al NCT. - F.19, part. 154 era descritto come sopra riportato, cioè composto da una porzione a *"prato"* ed una a *"bosco ceduo",* mentre nella trascrizione del suddetto atto di pignoramento Reg. gen. 2902 Reg. part. 2359 del 31/03/2023 esso viene riportato individuando correttamente la particella senza la distinzione in prato e bosco ceduo, in quanto con variazione del 14.09.2022, avvenuta quindi in data precedente all'atto di pignoramento, la coltura era stata trasformata, come è in realtà, a *"prato"*.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab



Foto 1: Stradario con individuazione del fabbricato in Loc. Vallebenedetta n.25, Asti

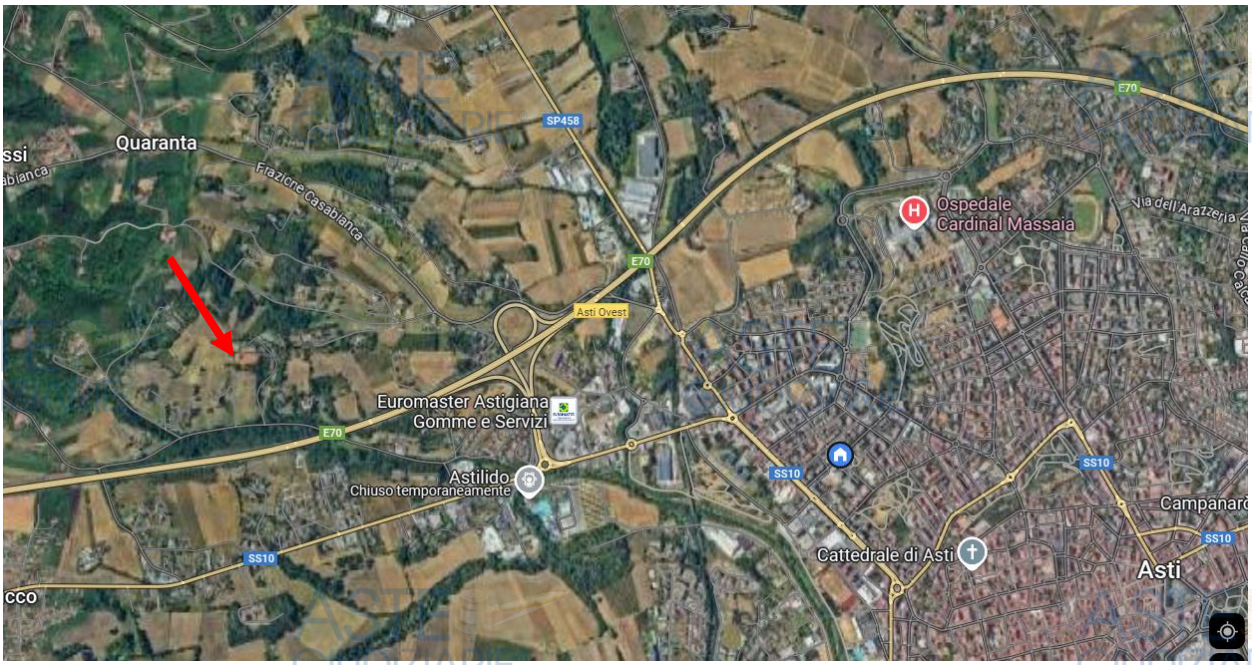


Foto 2: Vista aerea con sovrapposizione di stradario con individuazione del fabbricato in Loc. Vallebenedetta n.25, Asti

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

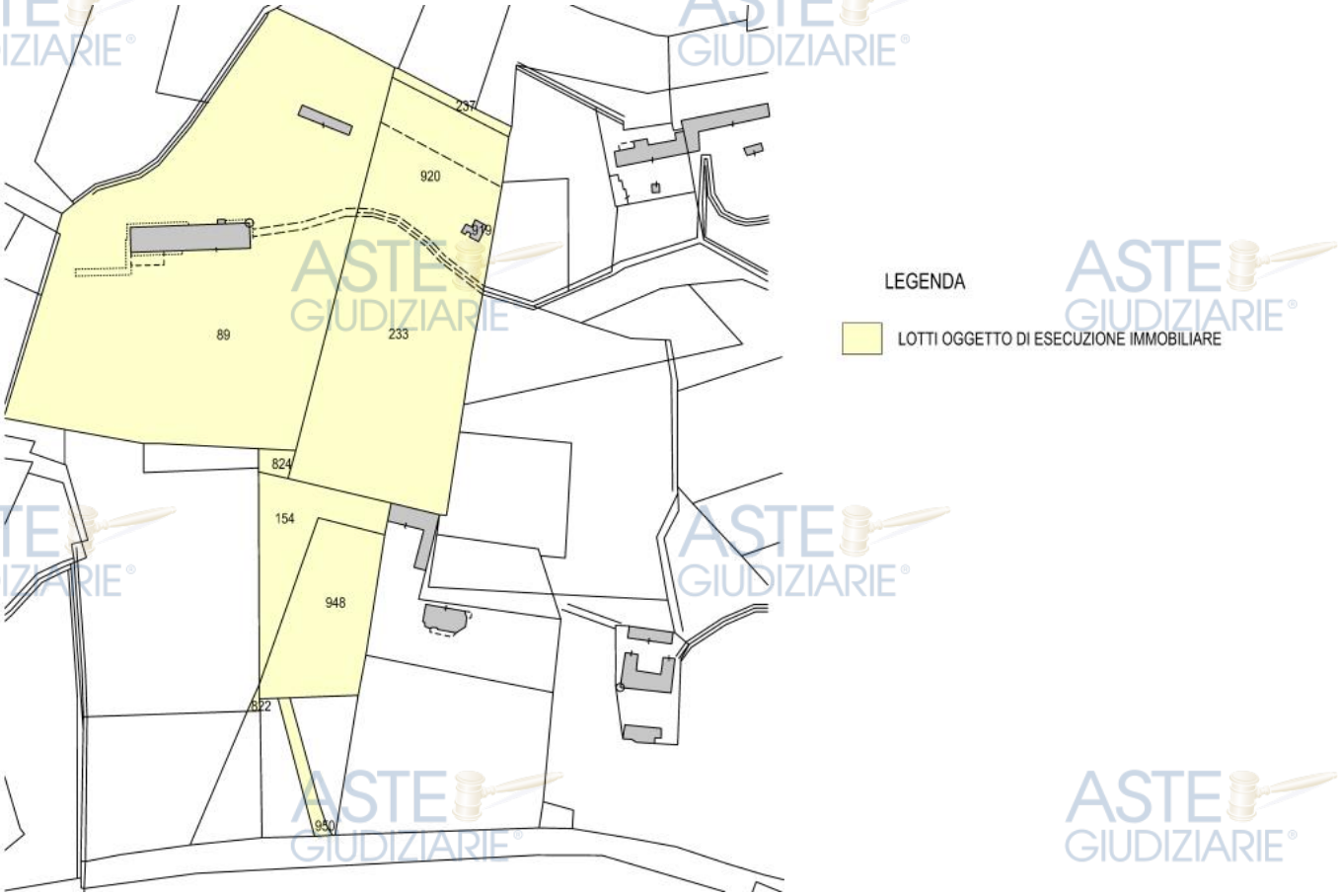


Foto 3: Estratto di mappa con individuazione dei lotti in Loc. Vallebenedetta n.25, Asti



Foto 4: Vista aerea con individuazione del fabbricato in Loc. Vallebenedetta n.25, Asti

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab



Foto 5: Vista aerea di dettaglio con individuazione del fabbricato in Loc. Vallebenedetta n.25, Asti

Si procede a seguire a descrivere ogni singolo bene oggetto di procedura in paragrafi successivi, nei quali vengono descritti, prima l'unità immobiliare a destinazione alberghiera e poi tutti i terreni ad essa adiacenti.

Foglio 19 Particella 89 Sub.2 (D/2)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta n.25 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	Xxxxxxxxxxx xxx Con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx P.IVA: xxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)						
Dati identificativi	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(€)	Superficie catastale	Ubicazione
N.C.E.U Comune Asti (AT) Fg.19 Part. 89 Sub.2	2	D/2	/	/	€ 15.850,00	/	Località Vallebenedetta n.25 Piano S1-T-1-2

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part. 93 del Fg.19 e part. 230 del Fg.19 ;
- A sud confina con part.915-916-823-824 del Fg.19;
- A est confina con part.920-237-233 del Fg.19;

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

- A ovest confina con part. 1103 del Fg.18, con part. 495 del Fg.18 ; con part. 88 del Fg.19; con part. 86 del Fg.19, con part. 230 del Fg.19;

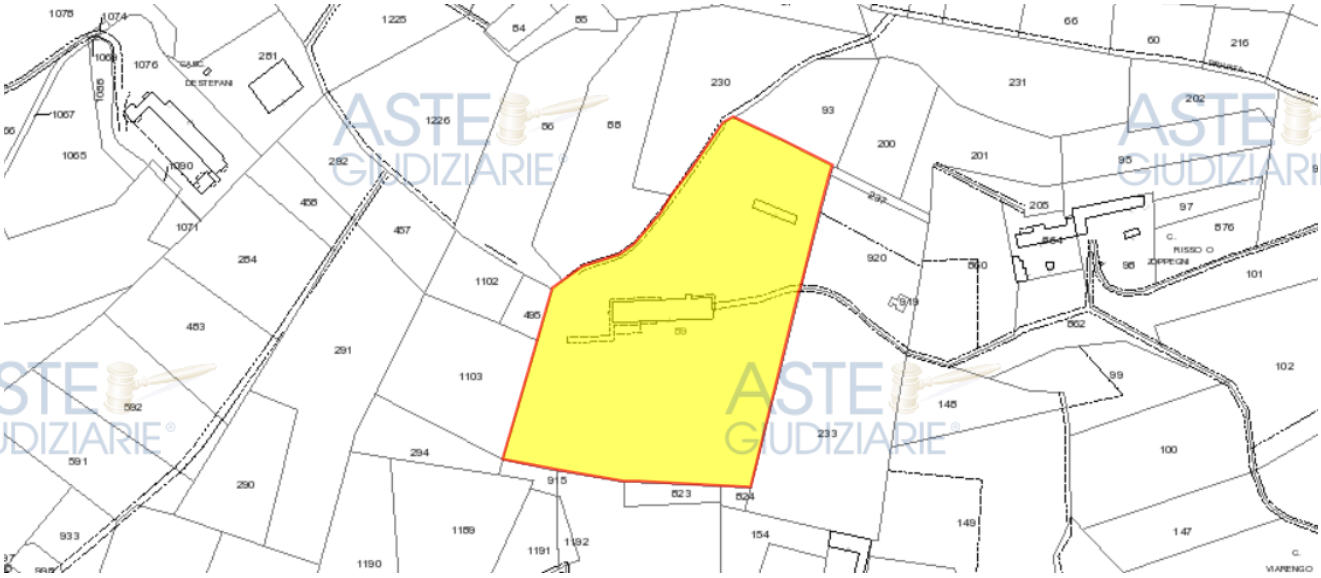


Foto 6 : Individuazione della particella 89 del Fg.19

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di unità immobiliare con destinazione catastale *"alberghi e pensioni"* D/2 costituita da un fabbricato a tre piani fuori terra ed un piano interrato, con una porzione laterale di edificio ad un solo piano fuori terra.

Annessi al fabbricato si trovano:

- un blocco box auto costituito da n.10 box auto con antistante pergola metallica per la protezione delle auto, (Foto 102-105 All. 2 Doc. Fotografica)
- n.4 campi da tennis (Foto 85-86-87-90 All. 2 Doc. Fotografica)
- piscina (Foto 11-12-13 All. 2 Doc. Fotografica)
- vasta area di pertinenza costituita da aree verdi con varia vegetazione, filari d'albero a basso e medio fusto, che seguono le strade di accessi alla struttura.

come evidenziato dalla sovrapposizione della vista aerea con l'estratto di mappa catastale, riportata a seguire (Foto 7-8).

L'accesso al compendio avviene dalla strada comunale situata a sud, attraverso un cancello manuale (visibile nella foto 94-95) Doc. fotografica Allegato 2). Da qui, una strada asfaltata conduce alla struttura alberghiera, salendo verso la sommità della collina, dove essa è situata in posizione dominante, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata (Allegato 2).

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Poco prima di raggiungere la struttura alberghiera, la strada si biforca ed un secondo tratto si dirige verso ovest, conducendo ai campi da tennis.



Foto 7: Vista aerea con sovrapposizione di mappa catastale



Foto 8 : Individuazione della particella 89 del Fg.19

L'accesso della struttura alberghiera avviene sul fronte principale nella porzione del fabbricato più alta dell'edificio cioè quella a tre piani fuori terra, in corrispondenza della pensilina e della piccola bussola con struttura in vetro e legno, visibile nella Foto 2) e Foto 19) Documentazione fotografica.

Il **piano terra** si estende per una superficie complessiva di circa 600 metri quadrati calpestabili.

Si rimanda all'Elaborato A) Elaborati Grafici per la visione della distribuzione planimetrica della struttura ed alla Documentazione Fotografica riportata all'Allegato 2).

Dall'ingresso di accede al locale hall con retrostante reception, ampi complessivamente circa 52 metri quadrati.

A partire da quest'ingresso si ha accesso a tre distinti locali, che presumibilmente venivano utilizzati

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

rispettivamente per locale colazione, pranzo e locale “ingresso”, adiacente alla hall (Foto 20-21-22 All. 2 Doc. Fotografica).

Sul lato destro si collocano poi i locali cucina (Foto 35-36 All. 2 Doc. Fotografica) con le relative dispense ed il locale bar nel quale è ad oggi presente il bancone bar (Foto 29-30 All. 2 Doc. Fotografica).

Sull’estremità verso destra è presente un salone estivo molto ampio e con grandi vetrate dal profilo arcuato , di circa 185 metri quadrati (Foto 33-34 All. 2 Doc. Fotografica), con adiacenti i servizi igienici e relativi disimpegni.

Il salone estivo ha un porticato sul lato sud (Foto 18 All. 2 Doc. Fotografica), che risulta ad oggi in cattivo stato di manutenzione perchè la pavimentazione in legno è in larga parte ammalorata.

Sull’estremità del fabbricato dal lato sinistro è presente un altro blocco di servizi igienici (Foto 37-38 All. 2 Doc. Fotografica), un ulteriore locale sala (Foto 39-40 All. 2 Doc. Fotografica) , adibito presumibilmente a sala riunioni ed un magazzino/guardaroba.

Il piano terra è servito da due blocchi scala interni , oltre alle scale esterne antincendio.

Il vano scala esistente sul lato sinistro rispetto alla hall, e cioè sul lato est, collega il piano terra sia con i piani superiori che con il piano interrato, mentre il vano scala esistente sul lato ovest ,vicino alla cucina, collega solo il piano terra con il piano interrato.

Al piano primo sono presenti n. 13 camere d’albergo con relativo disimpegno e bagno privato a cui si accede dal corridoio centrale.

La camera vicino al vano scale è utilizzata come room service.

In fondo al corridoio è presente un piccolo vano tecnico, che è collegato con il piano superiore con una scala chiocciola interna. Il vano è collegato a un locale sottotetto, stretto e lungo fino all’estremità del fabbricato, che tuttavia non è risultato accessibile a causa della ridotta altezza, della presenza di materiale che ne ostacola l’ingresso e della totale assenza di illuminazione.

Per tale motivo, il rilievo di questo vano deve ritenersi indicativo, in quanto non è stato possibile accedervi a causa delle condizioni dei locali, consentendo unicamente una misurazione di controllo in larghezza.

Le foto delle camere e dei locali del piano primo sono riportati nelle Foto dalla 41 alla 52 All. 2 Doc. Fotografica.

Al piano secondo, come al piano primo, sono altre presenti n. 13 camere d’albergo con relativo disimpegno e bagno privato a cui si accede dal corridoio centrale. In fondo al corridoio è presente un piccolo vano tecnico, che è collegato con il piano superiore con una scala chiocciola interna.

Le foto delle camere e dei locali del piano primo sono riportati nelle Foto dalla 53 alla 68 All. 2 Doc. Fotografica.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d009686250278 8acda71ea0ab

Il piano interrato è diviso in due porzioni, che non sono tra loro comunicanti.

Alla porzione esistente sul lato est si accede con il vano scale lato est, che collega tutti i piani del fabbricato, piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo.

In questa porzione è presente una cantina di 34 metri quadrati (Foto 69-70 All. 2 Doc. Fotografica) ed una "sala conferenze" (Foto 71-72 All. 2 Doc. Fotografica) di 48 metri quadrati senza alcuna finestratura. Si rimanda per questo locale al Quesito 8) in quanto la destinazione non risulta autorizzata.

L'altra porzione di interrato è accessibile dall'altra scala presente nel piano sul lato ovest, vicino alla cucina, che collega solo il piano terra con il piano interrato. Da questo lato si accede quindi all'altra porzione di interrato, che non è in comunicazione con la precedente ed è composta da una porzione molto più ampia nella quale sono siti tutti i locali tecnici e di servizio della struttura alberghiera (centrale termica, locali tecnici, celle frigo, lavanderia e locali di deposito) e tutti i locali al servizio delle strutture sportive (spogliatoi e docce a servizio dei campi da tennis) rappresentati nelle Foto 76-77-78-79-80-81-82 All. 2 Doc. Fotografica.

Tutti i locali sono collegati fra loro da un lungo corridoio centrale, che da accesso su un lato e sull'altro lato a tutti i locali (Foto 73 All. 2 Doc. Fotografica).

Si segnala che alcuni locali situati al piano interrato dietro il serbatoio esistente in prossimità dell'arrivo della scala di servizio sul lato ovest dell'edificio, non sono risultati accessibili a causa della presenza di materiale e attrezzature, che ne impedivano l'ingresso. Di conseguenza, l'intero piano è stato rilevato e riportato negli elaborati grafici Allegato A), ad eccezione di questi piccoli locali, la cui configurazione è stata dedotta dal profilo del piano superiore.

L'intero piano interrato è circondato da strette intercapedini, che garantiscono un apporto estremamente limitato di luce naturale e ventilazione. **Si rileva che tutti i rilievi di questo livello sono stati eseguiti esclusivamente mediante strumentazione digitale e con l'ausilio di torce, in quanto l'area risultava completamente priva di illuminazione artificiale funzionante, ad eccezione di alcuni vani adibiti a spogliatoi per i campi da tennis.**

Si rimanda alla documentazione fotografica, riportata all'Allegato 2, per la visione di tutti i locali siti ai vari piani.

Riferimenti alla documentazione fotografica Allegato 2)	
Esterni della struttura	Dalla foto 1 alla foto 10
Locali al piano interrato	Dalla foto 69 alla foto 82
Locali al piano terra	Dalla foto 20 alla foto 40
Locali al piano primo	Dalla foto 41 alla foto 52
Locali al piano secondo	Dalla foto 53 alla foto 68
Blocco box auto	Dalla foto 102 alla foto 105
Pensilina davanti ai box	Dalla foto 103 alla 105
Campi da tennis	Foto 85, 87,93,90,92
Piscina	Dalla foto 10 alla foto 13

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Nella ricerca di archivio è stato reperito per il Certificato di agibilità n.ro 5622/2011/49 del 04.08.2011; del fabbricato ad uso turistico ricettivo sito in Asti - Loc. Vallebenedetta n. 25 composto di:

- piano interrato: locali tecnici e accessori. N. 2 vani scala di collegamento ai piani superiori
- piano terra: hall/ingresso, guardaroba, n. 6 sale, cucina, dispensa, n. 2 depositi, servizi igienici, salone estivo. N. 2 vani scala di collegamento ai piani superiori.
- piano primo: n. 12 camere con servizio igienico, room service con servizio igienico. Locale di sgombero.
- Piano secondo: n. 13 camere con servizio igienico.

Esso viene riportato integralmente all'Allegato D).

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA

Durante la ricerca di archivio è stato reperito un certificato di idoneità statica della struttura alberghiera, che si riporta all'allegato I) datato 15/04/2011 e che risale a 14 anni fa e che pertanto deve essere aggiornato all'attualità.

STATO DELLE FINITURE

Per quanto concerne le finiture della struttura alberghiera, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica smaltata, gres o moquette.

Le scale principali sono rivestite con moquette.

Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltata, mentre le porte sono in legno a pannello pieno.

Soffitti e pareti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura.

In diversi locali sono presenti controsoffittature, in parte estetiche ed in parte collocate per la presenza di sottostanti impianti.

Le finiture dell'edificio risultano datate, sebbene presumibilmente nel corso degli anni di esercizio della struttura siano stati presumibilmente eseguiti diversi interventi di ammodernamento, tra cui la sostituzione delle pavimentazioni in moquette, il rifacimento di buona parte dei bagni e degli impianti igienico-sanitari, oltre alla sostituzione di gran parte dei serramenti esterni.

Tutti i locali sono dotati di impianti tecnici, tra cui l'impianto di riscaldamento a gasolio ad acqua calda con radiatori e ventilconvettori ed un sistema di condizionamento con ricambio d'aria.

La temperatura interna, sia in estate che in inverno, è regolata da termostati ambiente.

A questo si aggiunge un impianto per il serbatoio di GPL per l'alimentazione della cucina.

Per quanto concerne la struttura dell'edificio, la struttura portante dell'edificio è in cemento armato, mentre gli orizzontamenti, sono in laterocemento.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Le murature perimetrali sono intonacate e tinteggiate, e la copertura è realizzata con coppi piemontesi in cemento colorato.

I serramenti e le persiane, in stile piemontese, sono prevalentemente in PVC, anche se alcuni elementi, come le ampie vetrate arcuate del salone estivo al piano terra, sono realizzati in legno. **Lo stato delle finiture è complessivamente da considerarsi "discreto", tenuto conto che la struttura alberghiera risulta presumibilmente inutilizzata dal 2018**, fatta eccezione per i campi da tennis che appaiono ancora in uso. Di conseguenza, l'edificio non ha beneficiato di interventi di manutenzione a partire da tale data.

Si rileva che il locali interni, dal momento che sono "chiusi", hanno un'usura minore che è dovuta al mancato utilizzo, mentre gli spazi esterni e le superfici esterne risultano più usurati perché sottoposti alle intemperie ed agli agenti atmosferici. Si segnala infatti che il porticato esterno sul lato sud risulta molto ammalorato con la pavimentazione in legno, che è del tutto sconnessa ed in parte crollata.

Anche la piscina si trova in stato di completo abbandono, esposta alle intemperie, con acqua stagnante all'interno che favorisce la proliferazione di zanzare e altri ristagni.

Anche il blocco dei box auto, che è stato misurato dall'esterno, in quanto le serrande basculanti non risultavano apribili in quanto XXX non disponeva delle chiavi dei singoli box, si presenta in condizioni non ottimali, poiché le lamiere che lo compongono appaiono datate e deteriorate. Non è stato possibile verificare se i portoni siano apribili o meno, a causa delle circostanze sopra descritte.

I campi da tennis rappresentano le uniche strutture oggetto di manutenzione, in quanto attualmente utilizzati in virtù di un contratto di comodato, e si trovano pertanto in buono stato.

La strada di accesso ai campi da tennis è asfaltata ma presenta alcuni tratti con la superficie deteriorata. Inoltre, lungo il percorso sono stati rilevati alberi caduti, che necessitano di interventi di manutenzione e verifica.

Si segnala, infine, che tale strada consente anche l'accesso a un'altra porzione di PECLI, di proprietà diversa e non soggetta all'esecuzione. Di conseguenza, su di essa grava una servitù di passaggio, che verrà specificato nel paragrafo corrispondente a pagina 46) ed al paragrafo 6 a pagina 27 della perizia.

All'interno della struttura alberghiera sono state riscontrate alcune fessurazioni e cavillature sulle pareti, mentre al piano interrato si evidenziano efflorescenze e fenomeni di umidità attribuibili sia all'umidità di risalita sia a possibili infiltrazioni d'acqua provenienti dalle intercapedini.

Si precisa che i rilievi sono stati condotti, per quanto riguarda il piano interrato, in assenza di illuminazione artificiale e con il solo ausilio di torce. Per i livelli superiori, le verifiche sono state effettuate con la limitata illuminazione naturale disponibile, riscontrando inoltre la presenza di alcune stanze prive di luce a causa dell'impossibilità di aprire le persiane. **In considerazione di tali condizioni, non si esclude che ulteriori fenomeni non siano stati rilevati per le difficoltà di visibilità riscontrate durante le operazioni di rilievo.**

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

IMPIANTI TECNOLOGICI

Nella struttura sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gasolio posizionata nella centrale termica (Foto 83-84) nel piano interrato, con ingresso dal lato dell'ingresso principale.

  L'impianto termico è quindi composto da un generatore di calore di tipo tradizionale alimentato a gasolio per climatizzazione invernale e da un gruppo frigo del tipo aria/acqua alimentato elettricamente per la climatizzazione estiva, con terminali di emissione misti a radiatori e ventilconvettori a seconda della destinazione d'uso.

  Per la produzione dell'acqua calda sanitaria sono presenti boiler elettrici installati a parete nei bagni delle varie camere (Foto 58).
- Impianto adduzione gas GPL dal serbatorio alla cucina realizzato nel 1979,
- Impianto elettrico per edificio ad uso alberghiero con punti luce e presa in tutti i locali di servizio e nelle camere con dichiarazione di conformità datata 12.03.2010.

  Si relaziona che è presumibilmente presente l'impianto elettrico anche per quanto concerne l'illuminazione dei campi da tennis e per la strada di accesso alla struttura alberghiera.
- Impianto idrico a servizio della struttura alberghiera composto da scambiatori a piastra (senza accumulo) alimentato da caldaia, reti di alimentazioni agli utilizzi, rubinetteria ed apparecchiature per impianti sanitari,
- Nel lotto sono presenti varie attrezzature e serbatoi dei quali non si è trovato riscontro sui documenti e dei quali pertanto non è possibile stabilire la funzione e/o le relative autorizzazioni (Foto 109-108 All. 2 Doc. Fotografica).
- Non è presente impianto solare,
- Non è presente impianto fotovoltaico,
- È presente un impianto di irrigazione dei campi da tennis del quale non si è trovato riscontro nelle pratiche comunali che è pertanto da verificarsi, sia per quanto concerne la rispondenza alla norma che per le attrezzature relative.
- Impianto GPL: risulta la presenza di un impianto con serbatoio interrato, che alimenta la cucina, come da documenti ritrovati, la cui installazione e rispondenza all'attuale norma devono essere oggetto di verifica da parte di ditta specializzata.

Si precisa che tutti gli impianti presenti all'interno della struttura alberghiera necessitano di verifica circa la loro rispondenza alle normative vigenti, in quanto le dichiarazioni di conformità riportate nell'Allegato I) risultano datate. Potrebbero quindi rendersi necessarie operazioni di adeguamento, anche considerando che la struttura risulta presumibilmente inutilizzata dal 2018 e, di conseguenza, gli impianti non sono più in funzione da tale data.

Data l'estensione del compendio, non si può escludere la presenza di ulteriori impianti nascosti negli interrati (oltre alle celle frigorifere, ai serbatoi e ad altre strutture già descritte) o nel sottosuolo, per i

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

quali non è stato possibile trovare riscontro nelle pratiche edilizie. Durante la ricognizione con XXX, sono state viste tracce di alcuni manufatti interrati, ma per una verifica più approfondita si rende necessario l'intervento di ditte specializzate in quanto la CTU ha competenze tecniche e architettoniche, che non rientrano nell'ambito di questa specifica indagine.

CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

E' stato reperito il certificato di prevenzione incendi con validità dal 19.11.2009 al 18.11.2012 per le attività comprese nell'elenco allegato al DM 16.02.1982:

- 84 – Albergo con capienza fino a 100 posti,
- 4b – Serbatoio interrato di GPL da mc 1,65
- 91 – centrale termica funzionante a gasolio da 259 kw.

Considerata l'inattività della struttura da alcuni anni, tale certificato dovrà essere aggiornato con la presentazione della nuova SCIA presso il Comando dei Vigili del Fuoco, che può prevedere eventuali operazioni di messa a norma rispetto alla vigente normativa per ottenere il CPI certificato di prevenzione incendi.

NORMATIVA BARRIERE ARCHITETTONICHE

Si rileva che l'immobile è una struttura alberghiera, quindi un edificio privato aperto al pubblico, e come tale è soggetto ad oggi alla normativa sulle barriere architettoniche. Le principali leggi che regolano l'accessibilità nelle strutture ricettive sono:

- Legge n. 13 del 9 gennaio 1989: stabilisce le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n. 236: fornisce le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica. In particolare, l'articolo 5 specifica che ogni struttura ricettiva deve avere tutte le parti e i servizi comuni accessibili, oltre a un determinato numero di stanze fruibili da persone con ridotta o impedita capacità motoria.
- Legge 5 febbraio 1992, n. 104, articolo 24: si concentra sull'eliminazione od il superamento delle barriere architettoniche, ribadendo l'obbligo di rendere accessibili gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, inclusi gli alberghi.

Queste normative mirano a garantire che le strutture ricettive siano progettate e realizzate in modo da permettere a tutte le persone, indipendentemente dalle loro capacità motorie o sensoriali, di accedere agevolmente ai servizi offerti.

- Edifici Privati Aperti al Pubblico (Alberghi, ristoranti, negozi, cinema, teatri, banche, uffici, strutture sanitarie private, etc.)

Tali immobili sono soggetti all'**obbligo di accessibilità** ai sensi della **Legge 104/1992** (art. 24) e del **D.M. 236/1989** e devono garantire:

- L'accessibilità agli ingressi.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

- La fruibilità degli spazi comuni (reception, sale di attesa, bagni, sale ristorante, ecc.).
- La presenza di un numero minimo di servizi accessibili (es. stanze in alberghi, posti a sedere nei cinema, sportelli bancari accessibili).
- Gli alberghi**,** in particolare, devono avere un certo numero di stanze accessibili in base alla capacità ricettiva e garantire la fruibilità delle aree comuni.

Poiché la struttura alberghiera è stata realizzata – almeno per quanto riguarda la prima ristrutturazione originaria – in un periodo antecedente all'entrata in vigore della normativa vigente, essa non è stata concepita inizialmente nel rispetto di tali requisiti. Di conseguenza, solo alcuni locali presentano caratteristiche di accessibilità. Inoltre, tutte le camere da letto, situate al primo e al secondo piano, non soddisfano i requisiti di accessibilità, in quanto l'edificio non è dotato di ascensore. Alla luce di quanto sopra esposto, si segnala che, per conformarsi ai requisiti previsti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, l'edificio, in caso di ristrutturazione, dovrà essere oggetto di interventi volti a garantirne l'accessibilità alle persone con disabilità in tutte le aree minime richieste dalla normativa vigente. Attualmente, risultano accessibili solo le parti comuni e alcune sale, mentre, ad esempio, le camere non soddisfano tali requisiti.

AMIANTO

Secondo quanto compare dalle pratiche edilizie visionate in comune non si è a conoscenza di presenza di amianto nell'immobile, almeno per quanto dichiarato nelle relazioni visionate.

La CTU non ne esclude però la presenza, in quanto trattasi di materiale utilizzato negli anni passati per la realizzazione di tubazioni o di altri elementi che possono risultare non visibili e che si possono manifestare durante i lavori o che possono essere presenti nei serbatoi celati al piano interrato o nascosti nei terreni adiacenti.

Alcuni materiali contenenti amianto possono essere infatti difficili da individuare perché nascosti o incorporati in altre strutture. Per esempio può essere presente negli strati di intonaco (l'amianto può essere presente come additivo), nei sottofondi di pavimenti (es. adesivi contenenti fibre di amianto) nelle canne fumarie e tubazioni murate (difficili da ispezionare visivamente) nei controsoffitti e intercapedini (dove l'amianto poteva essere spruzzato per isolamento termico o acustico).

Si consideri inoltre che i rilievi di tutto il piano interrato sono stati eseguiti al buio e con l'utilizzo della torcia e di laser scanner pertanto è possibile che alcuni elementi non siano stati fisicamente visti non per negligenza ma per le condizioni dei rilievi e per la vastità dell'immobile, nel quale alcuni locali sono stati rilevati dallo strumento ma non sono risultati visibili per la quantità di materiale accatastato..

BLOCCO BOX AUTO

La struttura alberghiera è dotata di un blocco box auto di 10 posti, realizzato in lamiera ed esistente nelle immediate vicinanze della struttura (Foto 102-103-104 All. 2 Doc. Fotografica).

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

Si tratta di un immobile destinato a supportare le attività svolte nella struttura alberghiera, ed è una batteria di dieci autorimesse situata a circa 60 metri dall'albergo, con la funzione di ricovero per gli automezzi a servizio della clientela.

Dall'analisi delle strutture e dalla verifica presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che l'immobile sia stato realizzato nel 1981.

L'immobile è costituito da dieci box auto prefabbricati in lamiera verniciata, disposti su un unico piano fuori terra e poggiati su una platea di fondazione in cemento armato, che funge anche da pavimentazione.

Le pareti esterne, la copertura e i portoni basculanti, dotati di serratura, sono realizzati in lamiera grecata verniciata. Le pareti ed il soffitto sono costituiti presumibilmente dallo stesso materiale impiegato per le superfici esterne.

Si rileva che non è stato possibile accedere all'interno dei box in quanto non erano disponibili le chiavi per l'apertura dei box durante il sopralluogo eseguito con il Custode XXX ed i portoni appaiono in larga parte bloccati per le intemperie e per la loro vetustà ma il rilievo è stato comunque possibile in quanto le misurazioni della struttura sono state eseguite dalla CTU dall'esterno, in modo da poter redigere gli elaborati richiesti e calcolare la loro consistenza.

Davanti al blocco box auto e sul lato destro vi è una struttura in metallo, una pensilina metallica costituita da soli montanti e traversi, che presumibilmente aveva al tempo una copertura con telo antigrandine, che ad oggi non è più presente (Foto 105 All. 2 Doc. Fotografica) .

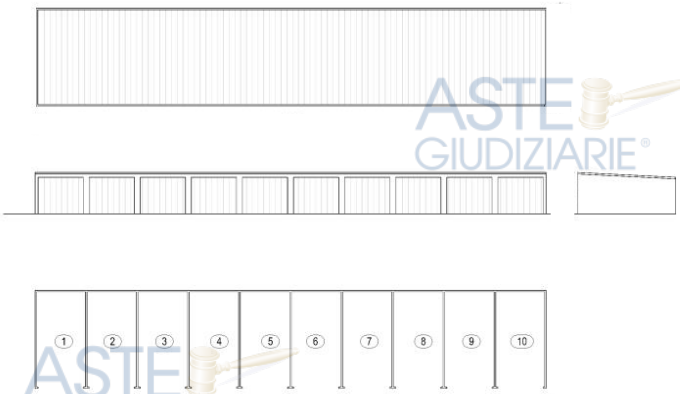


Foto 9: Schema box auto presenti nelle adiacenze della struttura alberghiera

Si segnala che, al termine dello spiazzo dove sono situati i box auto e la pensilina, è presente un'antenna per le telecomunicazioni installata su una piccola area recintata di proprietà di terzi, esclusa dall'ambito dell'esecuzione. Tuttavia, tale area mantiene un diritto di passaggio sui lotti oggetto della procedura esecutiva, al fine di consentire l'accesso, gli interventi di manutenzione e tutte le attività necessarie al corretto funzionamento dell'impianto.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

PISCINA

La struttura alberghiera è dotata di una piscina scoperta interrata di circa 14 metri di lunghezza per 7 metri di larghezza, per una superficie complessiva di circa 98 metri quadrati, situata sul lato ovest (Foto 11-12-13 All. 2 Doc. Fotografica) , a circa 12 metri dalla struttura alberghiera.

Attorno alla piscina sono realizzati i camminamenti e le docce per l'utilizzo dell'impianto.

Dal momento che la realizzazione del manufatto non è autorizzata si rimanda per questa tematica al Quesito 8), nel quale vengono riportati in dettaglio i motivi per i quali l'istanza non era stata accolta.



Foto 10: Schema collocazione della piscina non autorizzata rispetto al fabbricato

CAMPI DA TENNIS

Sono presenti sul lato posteriore della struttura alberghiera n.4 campi da tennis in terra battuta, completi delle attrezzature necessarie, dei quali 3 sono adiacenti uno all'altro ed alla stessa quota di pavimento (Foto 85-86 All. 2 Doc. Fotografica) mentre il quarto è ad una quota leggermente più bassa ed è staccato rispetto agli altri tre (Foto 87-90 All. 2 Doc. Fotografica).

Si accede al quarto campo da tennis, sito alla quota più bassa, con un ampio porticato in cemento armato con relativa scalinata (Foto 87-88-89 All. 2 Doc. Fotografica), a partire dal piano interrato della struttura alberghiera.

Di fronte ai tre campi adiacenti si trovano due piccoli servizi igienici, ricavati all'interno del muraglione di contenimento del terreno, che non risultano però nelle pratiche edilizie.

I campi, al tempo dei sopralluoghi eseguiti, erano utilizzati dal Xxxxx xxxxxxxx Xxxxxx xxxxx xxxxxxx, come da cartelli affissi sul muro.

È risultata la presenza di un contratto di comodato riportato integralmente Allegato I) che è stato fornito dalla società Xxxxxxxxxxx xxx con Pec del 25/02/25.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

SERVITU' DI PASSAGGIO

Come già evidenziato al paragrafo 6 a pagina 27), cui si rimanda, dall'analisi effettuata in loco è emersa la presenza di un vincolo o diritto di passaggio lungo la strada interna della struttura alberghiera, che conduce alla viabilità pubblica. Tale servitù risulta a beneficio dei lotti situati più a nord rispetto alla struttura alberghiera, all'interno del comparto Pecli (cfr. Foto 37, pagina 91), i quali, allo stato attuale, non dispongono di un accesso alternativo alla rete viaria pubblica.

Si rileva, inoltre, l'esistenza di un diritto di passaggio a favore della particella 919 del foglio 19, situata all'interno della particella 920 dello stesso foglio, finalizzato all'accesso ed alla manutenzione dell'antenna e delle infrastrutture di telecomunicazione in essa presenti.

Entrambi i diritti di passaggio non risultano formalmente menzionati negli atti di provenienza, tuttavia, sono emersi con evidenza nel corso del sopralluogo effettuato con XXX**. La CTU, pur prendendo atto di tali evidenze, non può escludere l'eventuale presenza di ulteriori diritti di passaggio derivanti da prassi consolidate nel tempo ma non formalizzate negli atti ufficiali.**

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

Si riporta a seguire una tabella in cui vengono riportate le superfici interne utili calpestabili dei locali.

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI PIANO TERRA		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano terra	Salone estivo	184,97
Piano terra	Disimpegno	9,83
Piano terra	Disimpegno	4,45
Piano terra	wc	2,19
Piano terra	wc	2,21
Piano terra	Disimpegno 1	4,26
Piano terra	wc	3,63
Piano terra	wc	2,24
Piano terra	locale 1	17,57
Piano terra	cucina	20,73
Piano terra	locale 2	17,93
Piano terra	cucina	47,92
Piano terra	disimpegno 2	4,49
Piano terra	disimpegno 3	7,01
Piano terra	bar	32,52
Piano terra	cucina	21,03
Piano terra	disimpegno 4	11,13
Piano terra	sala 1	21,71
Piano terra	sala 2	36,4
Piano terra	sala 3	36,08
Piano terra	sala 4	17,96

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Piano terra	hall + reception	52,19
Piano terra	magazzino	10,76
Piano terra	disimpegno 5	10
Piano terra	bagno 1	10,07
Piano terra	wc	0,91
Piano terra	wc	0,91
Piano terra	bagno 2	5,99
Piano terra	wc	0,94
Piano terra	wc	0,96
	Σ superfici	598,99
	Totale superfici piano terra	598,99

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI PIANO PRIMO		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano primo	Camera 1	16
Piano primo	Bagno 1	4,54
Piano primo	Disimpegno 1	3,4
Piano primo	Camera 2	13,75
Piano primo	Bagno 2	4,27
Piano primo	Disimpegno 2	2,41
Piano primo	Camera 3	14,25
Piano primo	Bagno 3	3,32
Piano primo	Disimpegno 3	2,72
Piano primo	Camera 4	12,23
Piano primo	Bagno 4	3,36
Piano primo	Disimpegno 4	2,69
Piano primo	Camera 5	12,32
Piano primo	Bagno 5	3,71
Piano primo	Disimpegno 5	2,92
Piano primo	Camera 6	11,95
Piano primo	Bagno 6	3,32
Piano primo	Disimpegno 6	2,98
Piano primo	Camera 7	17,79
Piano primo	Bagno 7	3,51
Piano primo	Disimpegno 7	2
Piano primo	Camera 8	6,68
Piano primo	Bagno 8	2,76
Piano primo	Disimpegno 8	1,83
Piano primo	Camera 9	11,74
Piano primo	Bagno 9	3,02
Piano primo	Disimpegno 9	3,11
Piano primo	Camera 10	11,79
Piano primo	Bagno 10	3,05

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Piano primo	Disimpegno 10	3,04
Piano primo	Camera 11	12,41
Piano primo	Bagno 11	3,57
Piano primo	Disimpegno 11	1,33
Piano primo	Camera 12	11,7
Piano primo	Bagno 12	3,38
Piano primo	Disimpegno 12	1,2
Piano primo	Camera 13	14
Piano primo	Bagno 13	3,27
Piano primo	Disimpegno 13	2,02
Piano primo	Corridoio 1	28,09
Piano primo	Corridoio 2	9,38
Piano primo	Locale tecnico	11,8
Piano primo	Sottotetto sopra locale estivo	49,62
	Σ superfici camere	243,34
	Σ superfici corridoio, loc. tecnico e sottot.	98,89
	Totale superfici piano primo	342,23

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI PIANO SECONDO		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano secondo	Camera 14	16,09
Piano secondo	Bagno 14	4,39
Piano secondo	Disimpegno 14	3,3
Piano secondo	Camera 15	14,39
Piano secondo	Bagno 15	4,35
Piano secondo	Disimpegno 15	2,25
Piano secondo	Camera 16	15,49
Piano secondo	Bagno 16	4,19
Piano secondo	Disimpegno 16	2,46
Piano secondo	Camera 17	11,81
Piano secondo	Bagno 17	3,44
Piano secondo	Disimpegno 17	2,63
Piano secondo	Camera 18	13,37
Piano secondo	Bagno 18	3,72
Piano secondo	Disimpegno 18	3,05
Piano secondo	Camera 19	12,68
Piano secondo	Bagno 19	2,95
Piano secondo	Disimpegno 19	2,91
Piano secondo	Camera 20	19,2
Piano secondo	Bagno 20	2,97
Piano secondo	Disimpegno 20	1,71
Piano secondo	Camera 21	7,7
Piano secondo	Bagno 21	2,76
Piano secondo	Disimpegno 21	1,57
Piano secondo	Camera 22	11,96

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Piano secondo	Bagno 22	3,47
Piano secondo	Disimpegno 22	2,86
Piano secondo	Camera 23	11,85
Piano secondo	Bagno 23	4,11
Piano secondo	Disimpegno 23	1,82
Piano secondo	Camera 24	12,47
Piano secondo	Bagno 24	3,91
Piano secondo	Disimpegno 24	1,55
Piano secondo	Camera 25	12,03
Piano secondo	Bagno 25	3,39
Piano secondo	Disimpegno 25	1,4
Piano secondo	Camera 26	14,02
Piano secondo	Bagno 26	3,47
Piano secondo	Disimpegno 26	1,84
Piano secondo	Corridoio 1	20,98
Piano secondo	Corridoio 2	9,35
Piano secondo	Corridoio 3	10,4
Piano secondo	Locale tecnico	3,31
	Σ superfici camere	249,53
	Σ superfici corridoio e loc tecnico	44,04
	Totale superfici piano secondo	293,57

DETTAGLIO SUPERFICI CALPESTABILI PIANO INTERRATO		
	Destinazione	sup. (mq)
Piano interrato	Locale doccia	10,48
Piano interrato	Wc	1,24
Piano interrato	Wc	1,2
Piano interrato	Spogliatoio 1	23,48
Piano interrato	Spogliatoio 2	22,45
Piano interrato	Spogliatoio 3	10,13
Piano interrato	Wc	1,12
Piano interrato	Wc	1,04
Piano interrato	deposito	20,92
Piano interrato	locale tecnico	8,64
Piano interrato	locale tecnico	9,42
Piano interrato	deposito	11,92
Piano interrato	disimpegno	4,62
Piano interrato	sottoscala	4,32
Piano interrato	disimpegno	8,81
Piano interrato	L.T	3,57
Piano interrato	L.T	4,57
Piano interrato	disimpegno	8,68
Piano interrato	frigo	2,25

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Piano interrato	frigo	1,7
Piano interrato	lavanderia	17,45
Piano interrato	spogliatoio 6	10,13
Piano interrato	disimpegno	5,5
Piano interrato	Doccia	0,72
Piano interrato	Doccia	0,92
Piano interrato	Doccia	1,09
Piano interrato	disimpegno	5,95
Piano interrato	Wc	1,16
Piano interrato	Wc	1,06
Piano interrato	Doccia	0,93
Piano interrato	Doccia	0,84
Piano interrato	Doccia	0,83
Piano interrato	Doccia	1,05
Piano interrato	spogliatoio 5	15,94
Piano interrato	spogliatoio 4	10,03
Piano interrato	Wc	1,75
Piano interrato	Wc	1,99
Piano interrato	Wc	1,67
Piano interrato	Corridoio 1	14,48
Piano interrato	Corridoio 2	5,1
Piano interrato	Corridoio 3	24,16
	Σ superfici vani tecnici ed acc.	106,87
	Σ superfici loc. interrati (esclusi vani tecnici ed acc.)	176,44
	Totale piano interrato lato sn	283,31

	Destinazione	sup. (mq)
Piano interrato	Taverna	34,51
Piano interrato	Disimpegno	4,04
Piano interrato	Sala conferenze ** (non autorizzata)	47,9
Piano interrato	Rip. Sottoscala	4,05
	Totale piano interrato lato dx	90,5

CALCOLO SUPERFICI TOTALI	
Totale piano interrato lato sn	283,31
Totale piano interrato lato dx	90,5
Totale superfici piano terra	598,99
Totale superfici piano primo	342,23
Totale superfici piano secondo	293,57
TOTALE	1.608,60

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Riassumendo i dati sopra riportati, la superficie interna utile calpestabile:

- del piano interrato lato sinistro è pari a 283,31 mq,
- del piano interrato lato destro è pari a 90,5 mq,
- del piano terra è pari a 598,99 mq,
- del piano primo è pari a 342,23 mq,
- del piano secondo è pari a 293,57 mq,

per una superficie interna utile calpestabile complessiva totale sui 4 piani, di circa **1.608 metri quadrati.**

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale per l'unità immobiliare in oggetto.

STRUTTURA ALBERGHIERA

La **superficie commerciale** di una struttura alberghiera si calcola considerando tutte le aree dell'edificio, ponderandole in base alla loro funzione e alla loro incidenza sulla superficie totale.

Superficie commerciale=∑(superficie di ogni area×coefficiente di ponderazione)

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE UNITA' IMMOBILIARE				
Destinazione		Superficie lorda (mq)	% di calcolo applicata	Superficie ragguagliata (mq)
Piano terra	Superficie lorda PT	709,76	100	709,76
Piano primo	Superficie lorda P1	359,28	100	359,28
Piano secondo	Superficie lorda P2	359,24	100	359,24
Piano terra	Porticato su retro	100,14		
	calcolati al 35% (primi 25 mq)	25,00	35	8,75
	calcolati al 10%	75,14	10	7,51
Piano primo	Vano tecnico al P1	21,11	15	3,17
Piano primo	Vano magazzino sottotetto al P1	60,09	20	12,02
Piano secondo	Vano tecnico al P2	6,34	15	0,95
Piano interrato	Cantina/sala conferenze**	119,04	35	41,66
Piano interrato	Locali spogliatoi,bagni e servizi	176,31	50	88,16
Piano interrato	Vani di servizio e tecnici PS1	177,18	30	53,15
	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)			1.644

*Nota**:Nella consistenza la sala conferenze è stata considerata come vano non autorizzato come indicato al Ques. 8)*

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

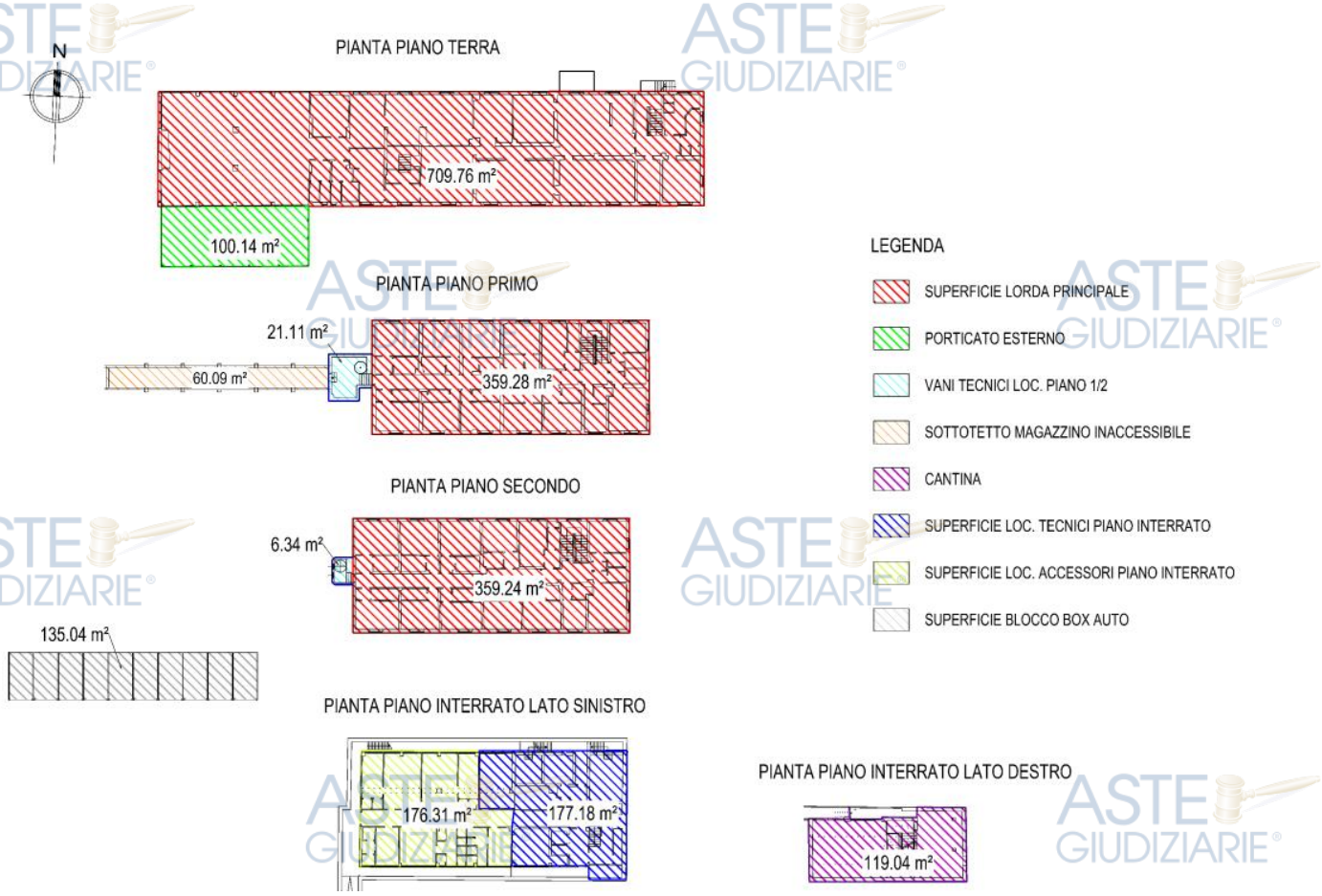


Foto 11 : Calcolo della superficie commerciale (Vedere per la tavola in scala reale l'Allegato A Tav_05)

BOX AUTO

Per quanto concerne il blocco box auto, si relaziona che la superficie commerciale calcolata è pari a 135 metri quadrati, che corrisponde all'intera area occupata dai 10 box auto, che sono uno affiancato all'altro.

PENSILINA/ STRUTTURA APERTA

Si rileva che il manufatto, situato di fronte ed al lato dei box auto, oggi è costituito solo da una struttura in metallo, con montanti e traversi e dovrà essere oggetto di opere di regolarizzazione, come indicato al Quesito 8), stante quanto precede esso non viene conteggiato nelle planimetrie riportate.

PISCINA

Si rileva che nella valutazione delle superfici commerciali non è stata compresa la piscina perché, come indicato al Quesito 8) al quale si rimanda, la sua costruzione non è risultata conforme ad un'autorizzazione edilizia rilasciata e pertanto essa dovrà essere oggetto di opere di adeguamento

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

con relativa istanza di sanatoria.

CAMPI DA TENNIS

I campi da tennis risultano avere una superficie di circa 230 metri quadrati ciascuno (circa 23 x 10 metri) a cui si aggiungono le aree di gioco aggiuntive (corridoi laterali e spazi dietro le linee di fondo ed i lati dei campi) e verranno conteggiati per la loro tipologia nella tabella dei valori come entità a corpo e non a misura.

NCT Foglio 19 Particella 89 (ente urbano)

Si precisa che l'ente urbano non è stato indicato né nel pignoramento, né nella nota di trascrizione ma viene a seguire descritto per completezza di trattazione in quanto trattasi della particella 89 del foglio 19, sopraindicata, descritta a catasto terreni.

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta n.25 e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Catasto terreni	Comune di Asti (Codice A479A) Sezione Asti (Provincia di Asti) Foglio 19 Particella 89				
N	Foglio	Particella	Sub.	Qualità Classe	Superficie
1	19	89	/	Ente urbano	24.544 mq

- A nord confina con part. 93 del Fg.19;
- A sud confina con part.915-916-823-824 del Fg.19;
- A est confina con part.920-237-233 del Fg.19;
- A ovest confina con part. 1103 del Fg.18, con part. 495 del Fg.18 ; con part. 88 del Fg.19; con part. 86 del Fg.19, con part. 230 del Fg.19;

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

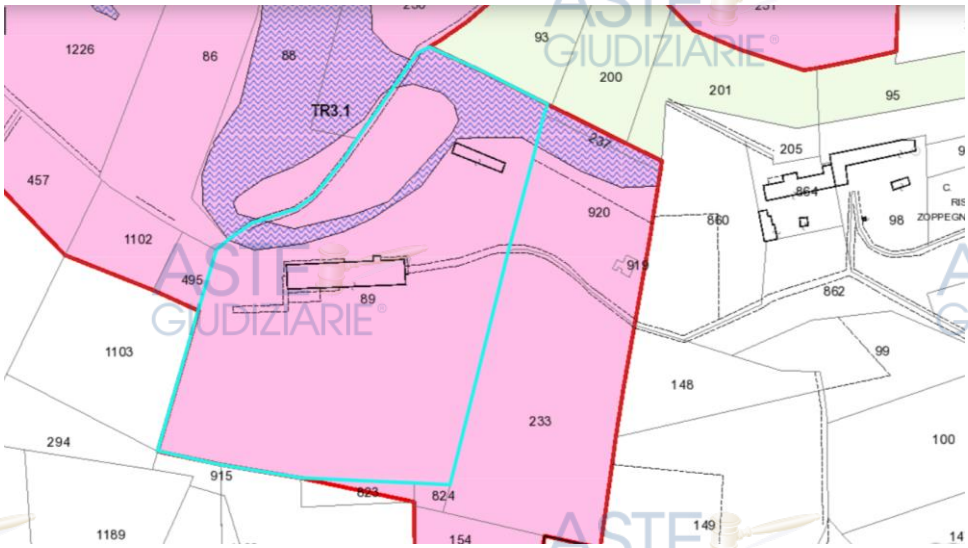


Foto 12: Individuazione della particella 89 del Fg.19

Il lotto è composto da un'ampia area di 24.544 m² ai quali si sottrae il sedime della struttura alberghiera dei campi da tennis e del blocco box auto per una superficie rimanente, che è occupata da aree verdi con vegetazione, strade di accesso alla struttura e varie attrezzature della struttura alberghiera sia “visibili” (piscina, camminamenti, attrezzature annesse ai campi da tennis) che interrate (serbatoi ed impianti vari, GPL, etc Foto 108) o piccoli capanni per impianti (Foto 109) siti in adiacenza ai campi.

Risulta inoltre un ampio porticato in cemento armato, che collega i tre campi da tennis siti ad una quota più alta, con il quarto a quota più bassa (Foto 87-92).

Si rileva che tutto il lotto non è pianeggiante poiché la struttura alberghiera è sita la sommità della collina in posizione dominante per cui il lotto sale dalla quota sottostante della strada pubblica alla struttura alberghiera, che è alla cima della collina.

Per le servitù di passaggio si rimanda al paragrafo 6 a pagina 27 della relazione tecnica ed a pagina 46 nella descrizione dell’unità immobiliare.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d009686250278 8acda71ea0ab

NCT Foglio 19 Particella 154 (terreno)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	Xxxxxxxxxxx xxx Con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx P.IVA: xxxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.19 Part. 154	Prato	2	2.230 mq	€ 8,64	€ 10,37

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part. 824 del Fg.19 e part. 233 del Fg.19 ;
- A sud confina con part. 822 del Fg.19 e part. 948 del Fg.19 ;
- A est confina con part. 948 del Fg.19 e part. 153 del Fg.19 ;
- A ovest confina con part. 916 del Fg.19 ;

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 2.230 metri quadrati con destinazione , come da atto di pignoramento a *"prato".*
Sul lotto è situata una porzione della strada che da l'accesso alla struttura alberghiera, oltre che un'area a verde prato ed alcune piante a medio ed alto fusto.
Per le servitù di passaggio si rimanda al paragrafo 6 a pagina 27 della relazione tecnica ed a pagina 46 nella descrizione dell'unità immobiliare.
Il lotto non è pianeggiante, poiché il terreno risale dalla quota della strada comunale, situata a sud, fino a raggiungere la struttura alberghiera. Di conseguenza, l'area presenta un'inclinazione naturale che collega la quota a valle con quella a monte.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

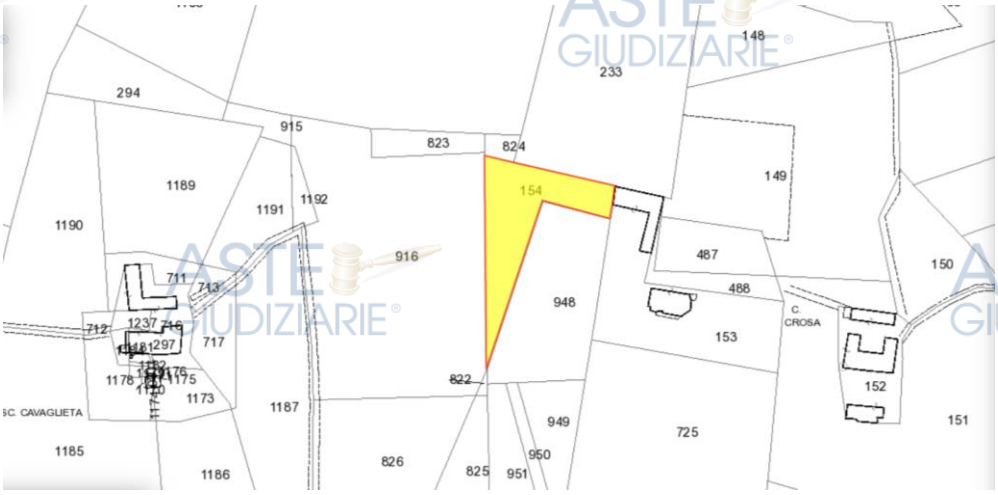


Foto 13: Individuazione particella 154 del foglio 19

La documentazione fotografica relativa ai terreni limitrofi alla struttura alberghiera è riportata nella documentazione fotografica dalla Foto 94 alla Foto 101 All.2 Documentazione Fotografica.

Inoltre il lotto è ben visibile nella Vista aerea sotto riportata.



Foto 14: Individuazione particella 154 del foglio 19

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

NCT Foglio 19 Particella 233 (terreno)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	Xxxxxxxxxxx xxx Con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx P.IVA: xxxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.19 Part. 233	Prato	2	9.070 mq	€ 35,13	€ 42,16

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.920 del Fg.19;
- A sud confina con part.154 del Fg.19;
- A est confina con part.148 del Fg.19, con part.149 del Fg.19;
- A ovest confina con part.89 del Fg.19, con part.824 del Fg.19;

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 9.070 metri quadrati con destinazione, come da atto di pignoramento, a *"seminativo"*.

Poiché nel momento del sopralluogo non risultava più presente nessun seminativo ma i terreni adiacenti alla struttura alberghiera sono tutti lotti destinati a prato verde con filari di piante che seguono la strada di accesso e che ombreggiano le aree limitrofe, la CTU ha presentato una variazione colturale, secondo le indicazioni dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio per la variazione della coltura in *"prato"* [variazione colturale n.AT0008105_2025 del 06.02.2025 in atti dal 18.02.2025].

Sul lotto è situata una porzione della strada che da l'accesso alla struttura alberghiera, oltre che un'area a verde prato ed alcune piante a medio ed alto fusto.

Per le servitù di passaggio si rimanda al paragrafo 6 a pagina 27 della relazione tecnica ed a pagina 46 nella descrizione dell'unità immobiliare.

Il lotto non è pianeggiante, poiché il terreno risale dalla quota della strada comunale, situata a sud, fino a raggiungere la struttura alberghiera. Di conseguenza, l'area presenta un'inclinazione naturale che collega la quota a valle con quella a monte.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

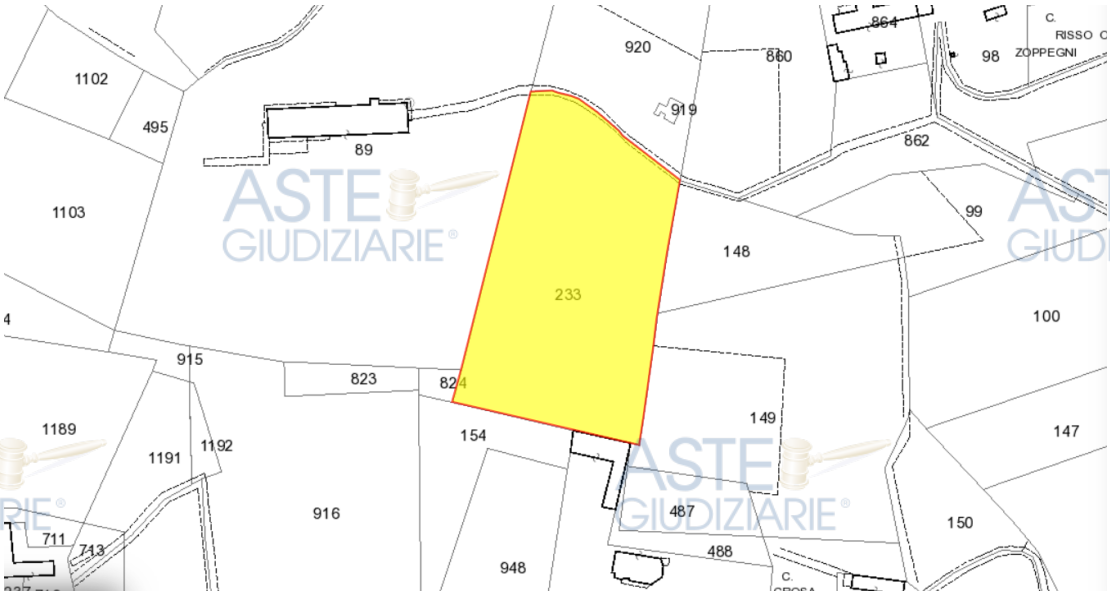


Foto 15: Individuazione particella 233 del foglio 19

La documentazione fotografica relativa ai terreni limitrofi è riportata nella documentazione fotografica dalla Foto 94 alla Foto 101 All.2 Documentazione Fotografica.

Inoltre il lotto è ben visibile nella Vista aerea sotto riportata.

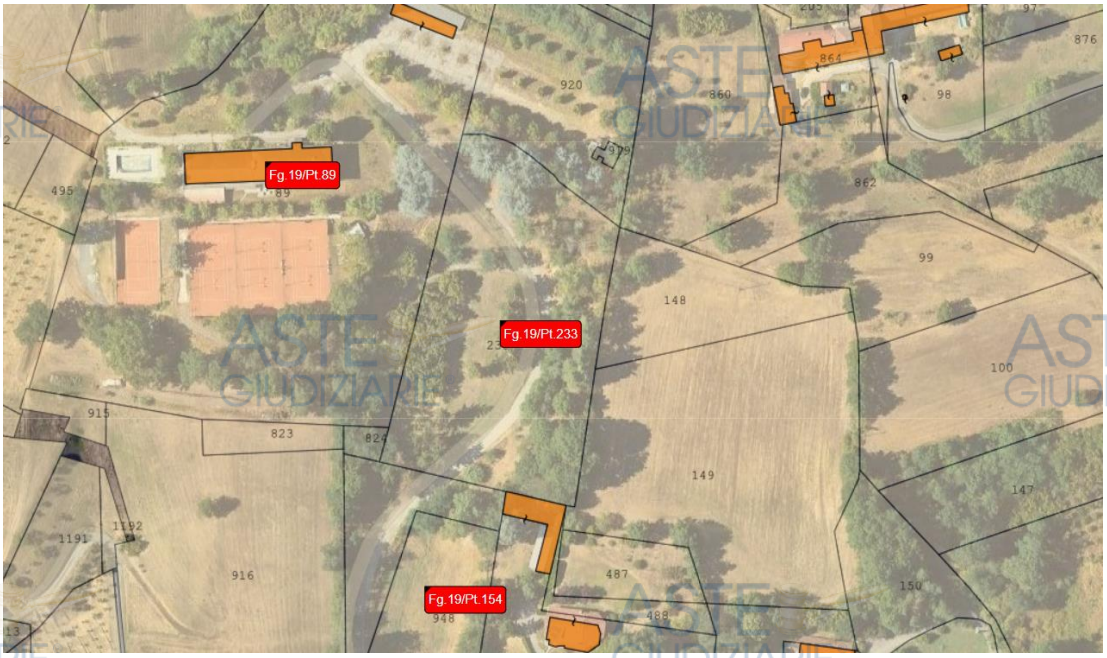


Foto 16: Individuazione particella 233 del foglio 19

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

NCT Foglio 19 Particella 237 (terreno)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	Xxxxxxxxxx xxx Con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx P.IVA: xxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.19 Part. 237	Bosco ceduo	1	330 mq	€ 0,51	€ 0,26

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.200,201,93 del Fg.19;
- A sud confina con part.920 del Fg.19;
- A est confina con part.860 del Fg.19;
- A ovest confina con part.89 del Fg.19,

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 330 metri quadrati con destinazione, come da atto di pignoramento, a *"bosco ceduo"*, costituita da una sottile striscia di terreno boscata che degrada verso valle.

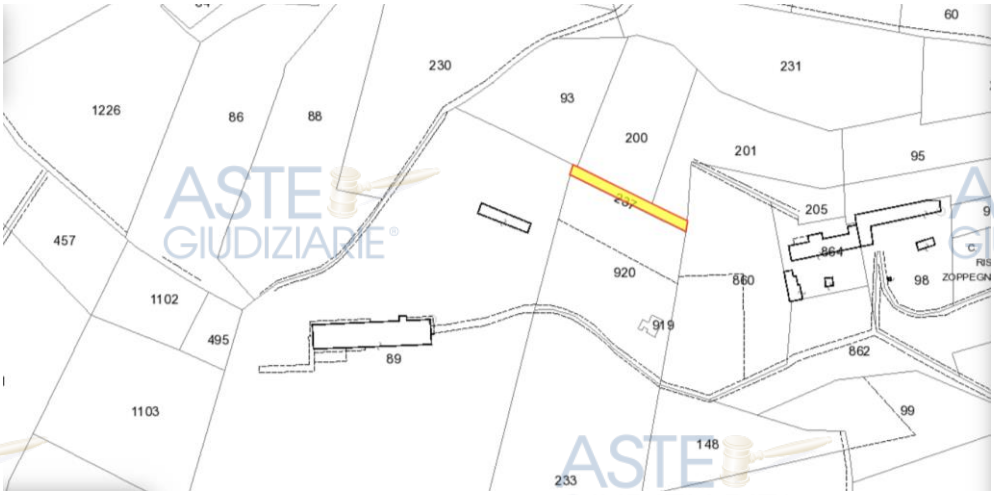


Foto 17: Individuazione particella 237 del foglio 19

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

La documentazione fotografica relativa ai terreni limitrofi è riportata nella documentazione fotografica dalla Foto 94 alla Foto 101 All.2 Documentazione Fotografica.

Inoltre il lotto è ben visibile nella Vista aerea sotto riportata.

Si precisa che non è stato possibile addentrarsi nel lotto perché è stato verificato con XXX che dalla quota del parcheggio sovrastante il lotto degrada in maniera ripida verso valle e l'area è colma di fitta boscaglia.



Foto 18: Individuazione particella 237 del foglio 19

NCT Foglio 19 Particella 822 (terreno)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	Xxxxxxxxxx xxx Con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx P.IVA: xxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.19 Part. 822	Prato	2	40 mq	€ 0,15	€ 0,19

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.154 del Fg.19;
- A sud confina con part.825 del Fg.19,

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

- A est confina con part.948 del Fg.19, con part.951 del Fg.19,;
- A ovest confina con part.916 del Fg.19,

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di piccolo terreno di 40 metri quadrati con destinazione , come da atto di pignoramento a *"seminativo".*

Poiché nel momento del sopralluogo non risultava più presente nessun seminativo ma i terreni adiacenti alla struttura alberghiera sono tutti lotti destinati a prato verde con filari di piante che seguono la strada di accesso e che ombreggiano le aree limitrofe, la CTU ha presentato una variazione colturale, secondo le indicazioni dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio per la variazione della coltura in *"prato"* [variazione colturale n.AT0008105_2025 del 06.02.2025 in atti dal 18.02.2025].

Il lotto , come tutte le particelle situate più a sud della struttura alberghiera, non è pianeggiante perché il terreno sale dalla quota della strada comunale alla struttura alberghiera, pertanto anche il terreno presenta un'inclinazione che collega la quota valle con quella a monte.

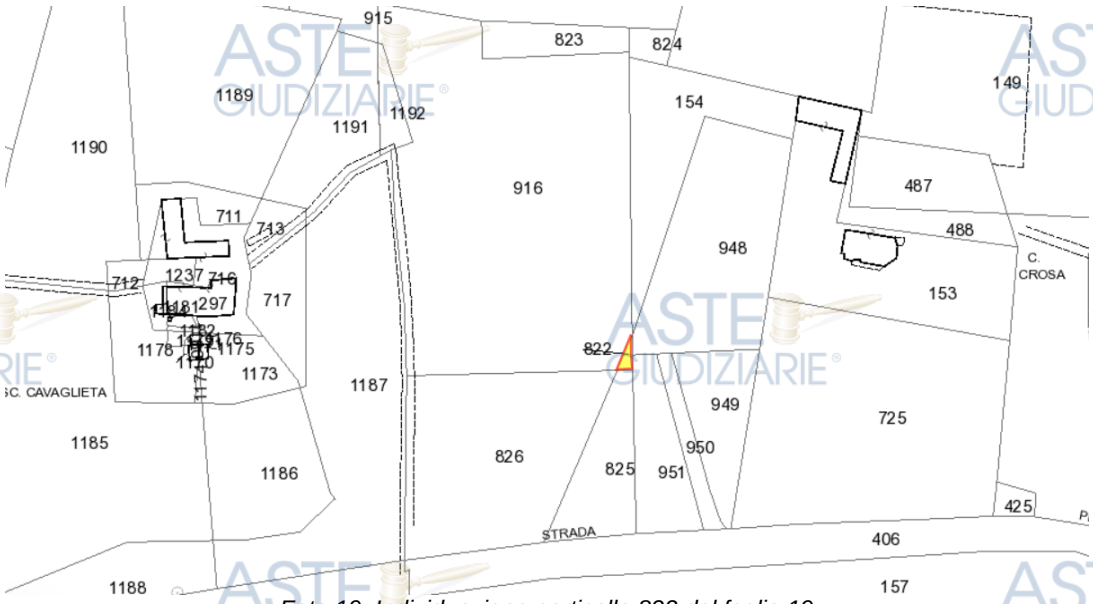


Foto 19: Individuazione particella 822 del foglio 19

La documentazione fotografica relativa ai terreni limitrofi è riportata nella documentazione fotografica dalla Foto 94 alla Foto 101 All.2 Documentazione Fotografica.

Inoltre il lotto è ben visibile nella Vista aerea sotto riportata.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

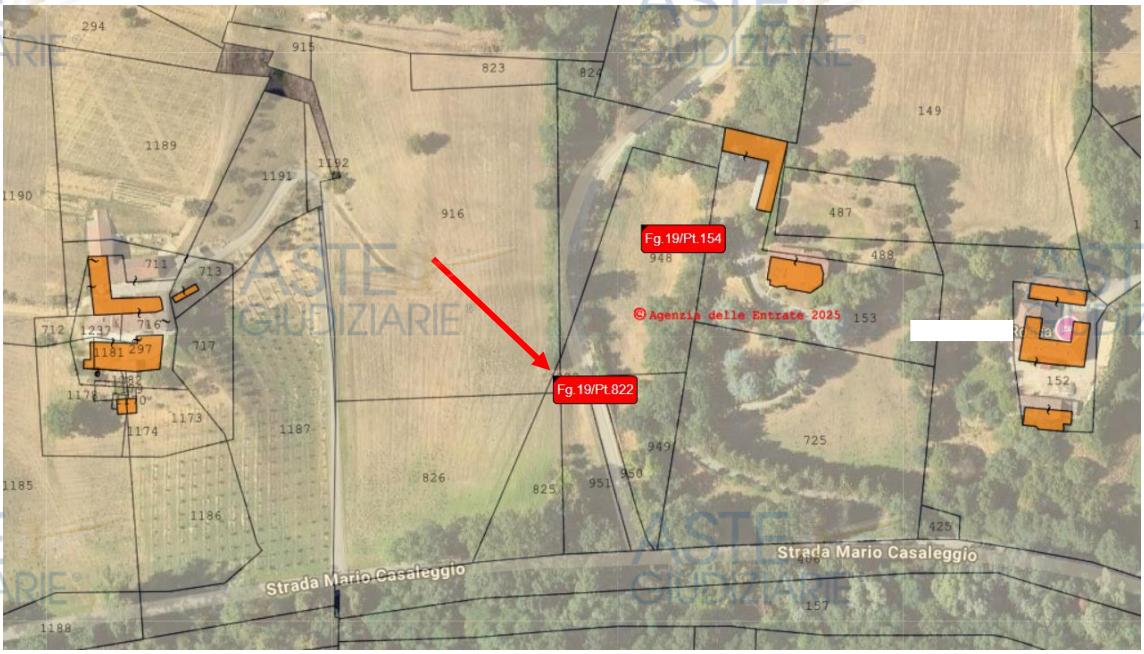


Foto 20: Individuazione particella 822 del foglio 19

NCT Foglio 19 Particella 824 (terreno)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	Xxxxxxxxxxx xxx Con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx P.IVA: xxxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.19 Part. 824	Prato	2	190 mq	€ 0,74	€ 0,88

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.89 del Fg.19,
- A sud confina con part.154 del Fg.19,
- A est confina con part.233 del Fg.19,
- A ovest confina con part.823 del Fg.19,

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 190 metri quadrati con destinazione , come da atto di pignoramento a *"seminativo".*

Poiché nel momento del sopralluogo non risultava più presente nessun seminativo ma i terreni adiacenti alla struttura alberghiera sono tutti lotti destinati a prato verde con filari di piante che seguono la strada di accesso e che ombreggiano le aree limitrofe, la CTU ha presentato una variazione colturale, secondo le indicazioni dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio per la variazione della coltura in *"prato".* [variazione colturale n.AT0008105_2025 del 06.02.2025 in atti dal 18.02.2025].

Il lotto non è pianeggiante perché il terreno sale dalla quota della strada comunale alla struttura alberghiera, pertanto anche il terreno presenta un'inclinazione che collega la quota valle con quella a monte.

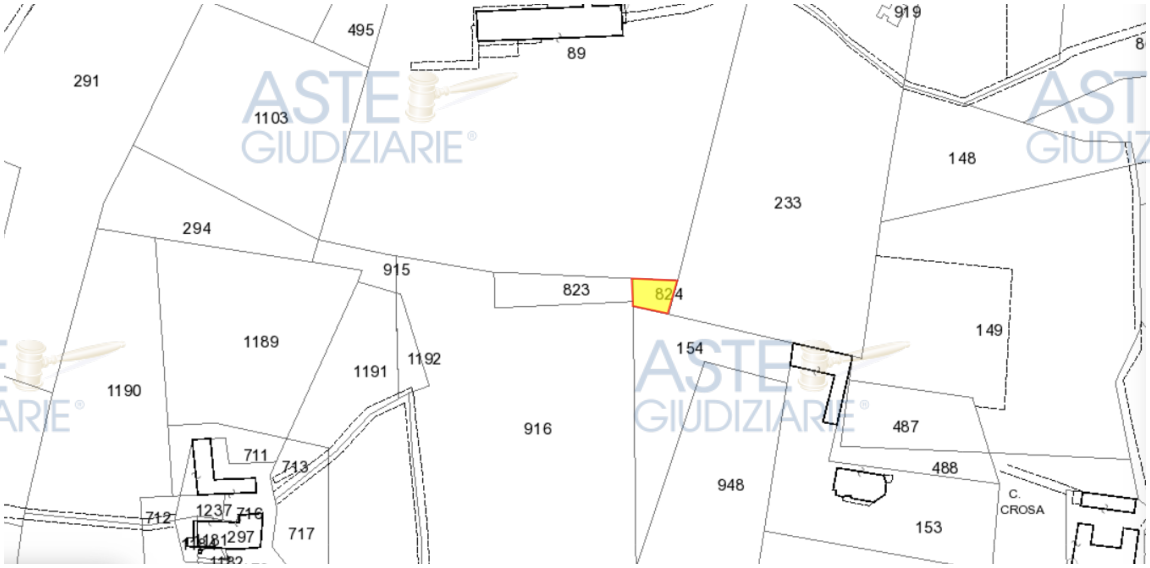


Foto 21: Individuazione particella 824 del foglio 19

La documentazione fotografica relativa ai terreni limitrofi è riportata nella documentazione fotografica dalla Foto 94 alla Foto 101 All.2 Documentazione Fotografica.

Inoltre il lotto è ben visibile nella Vista aerea sotto riportata.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

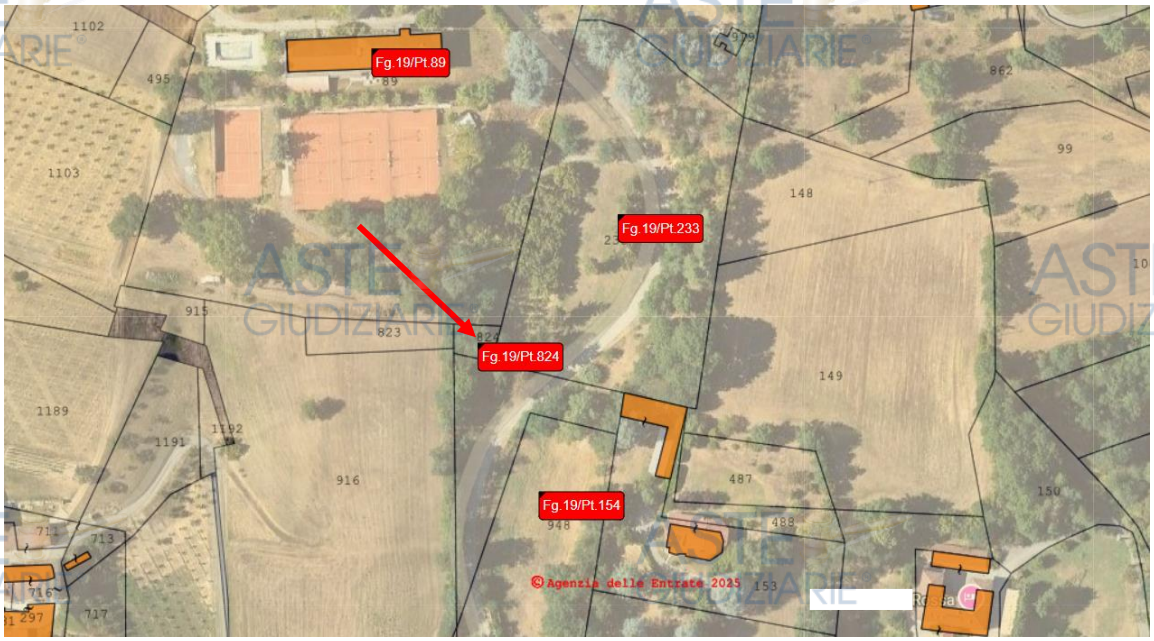


Foto 22: Individuazione particella 824 del foglio 19

NCT Foglio 19 Particella 920 (terreno)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	Xxxxxxxxxxx xxx Con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx P.IVA: xxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.19 Part. 920	Prato	2	4.435 mq	€ 17,18	€ 20,61

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.237 del Fg.19,
- A sud confina con part.233 del Fg.19,
- A est confina con part.860 del Fg.19,
- A ovest confina con part.89 del Fg.19,

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d009686250278acda71ea0ab

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 4.435 metri quadrati con destinazione , come da atto di pignoramento a *"seminativo".*

Poiché nel momento del sopralluogo non risultava più presente nessun seminativo ma i terreni adiacenti alla struttura alberghiera sono tutti lotti destinati a prato verde con filari di piante che seguono la strada di accesso e che ombreggiano le aree limitrofe, la CTU ha presentato una variazione colturale, secondo le indicazioni dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio per la variazione della coltura in *"prato"* [variazione colturale n.AT0008105_2025 del 06.02.2025 in atti dal 18.02.2025].

Il terreno non è pianeggiante, in quanto la collina risale dalla quota della strada comunale fino alla struttura alberghiera. Di conseguenza, l'intera area presenta un'inclinazione naturale che collega la quota a valle con quella a monte.

All'interno di questo lotto è presente uno spiazzo con superficie in ghiaia, presumibilmente destinato a parcheggio per i veicoli diretti alla struttura alberghiera. Lo spiazzo prosegue sulla particella catastale adiacente (Fg. 19, part. 89), dove si trovano il blocco dei box auto ed una pensilina per il parcheggio, situati ad una distanza di circa 60 metri dall'edificio principale.

Si relaziona che nel terreno Fg.19 part.920 è presente una piccola particella di altra proprietà (Fg.19 part.919) sulla quale è sito un palo delle telecomunicazioni (Foto 107 All. 2 Doc.Fotografica e foto 25 a pagina 66), stante quanto precede per l'esecuzione di tutte le operazioni sulla suddetta attrezzatura esiste un diritto di passaggio e di accesso attraverso la particella 920, in quanto ad oggi non esiste altro accesso per raggiungere questa infrastruttura a partire dalla strada pubblica [Rif. par.6 a pagina 27 per le servitù di passaggio].

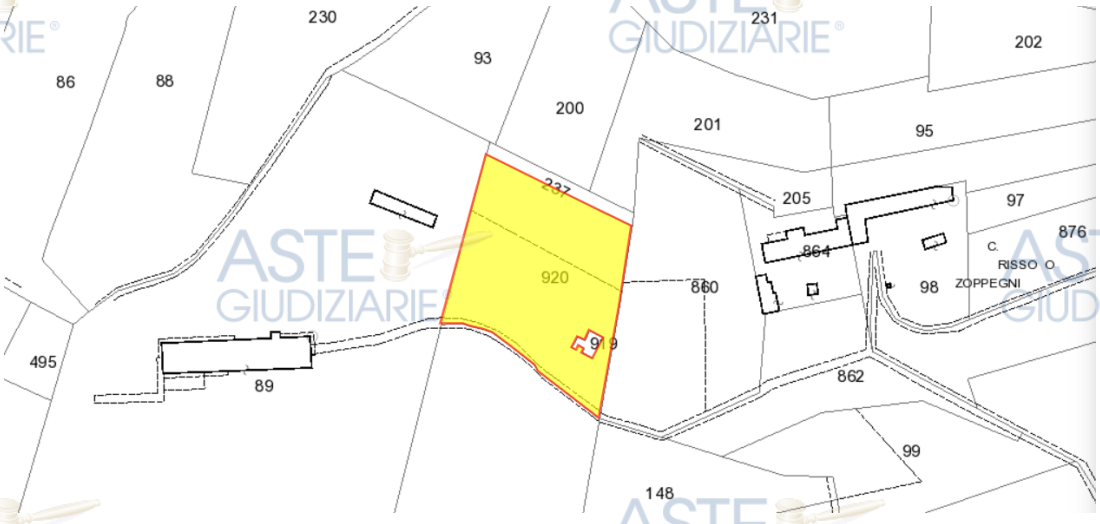


Foto 23: Individuazione particella 920 del foglio 19

La documentazione fotografica relativa ai terreni limitrofi è riportata nella documentazione fotografica dalla Foto 94 alla Foto 101 All.2 Documentazione Fotografica.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Inoltre il lotto è ben visibile nella Vista aerea sotto riportata.

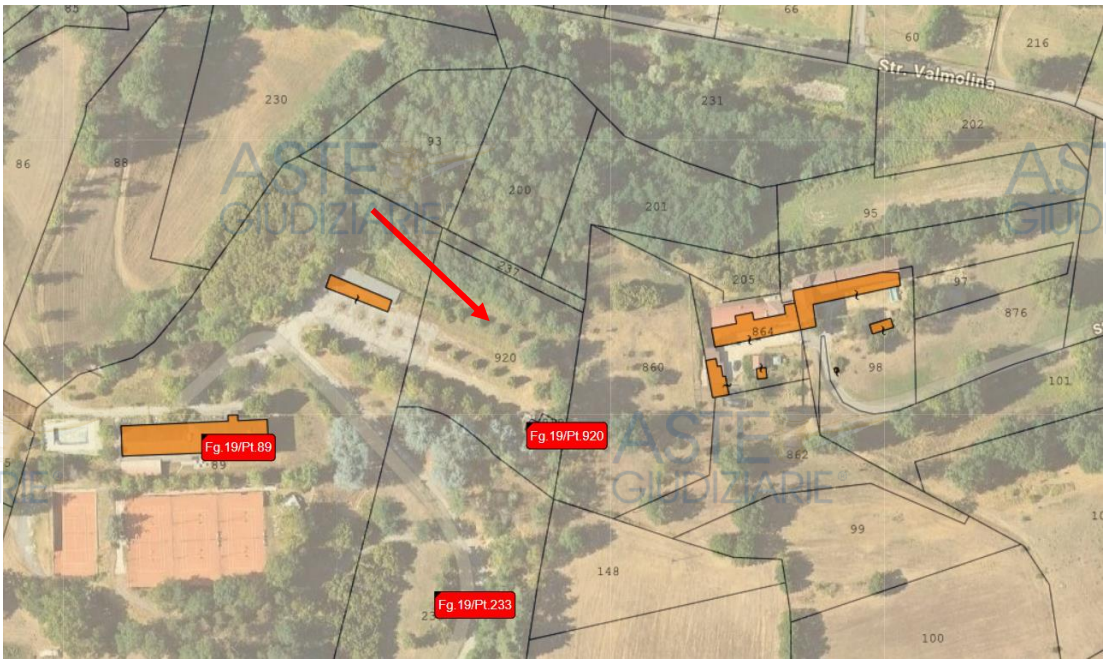


Foto 24: Individuazione particella 920 del foglio 19



Foto 25: L'infrastruttura esistente al bordo del cortile delle autorimesse

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

NCT Foglio 19 Particella 948 (terreno)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	Xxxxxxxxxx xxx Con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx P.IVA: xxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.19 Part. 948	Prato	3	3.516 mq	€ 4,54	€ 8,17

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.154 del Fg.19,
- A sud confina con part.951 del Fg.19, con part.950 del Fg.19, con part.949 del Fg.19,
- A est confina con part.153 del Fg.19, con part.725 del Fg.19,
- A ovest confina con part.154 del Fg.19, con part.822 del Fg.19,

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 3.516 metri quadrati con destinazione , come da atto di pignoramento a *"prato".*

Il lotto non è pianeggiante perché il terreno sale dalla quota della strada comunale alla struttura alberghiera, pertanto anche il terreno presenta un'inclinazione, che collega la quota valle con quella a monte.

Nel lotto è presente, oltre all'area verde, una piccola porzione di strada che sale alla struttura alberghiera, come visibile dalla vista aerea riportata a seguire.

Per le servitù di passaggio si rimanda al paragrafo 6 a pagina 27 della relazione tecnica ed a pagina 46 nella descrizione dell'unità immobiliare.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

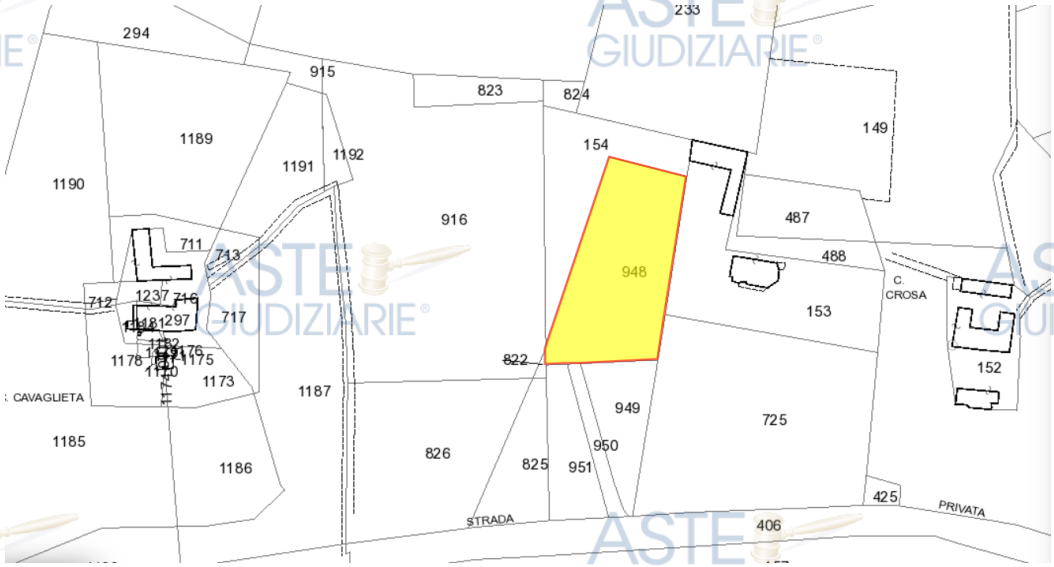


Foto 26: Individuazione particella 948 del foglio 19

La documentazione fotografica relativa ai terreni limitrofi è riportata nella documentazione fotografica dalla Foto 94 alla Foto 101 All.2 Documentazione Fotografica.

Inoltre il lotto è ben visibile nella Vista aerea sotto riportata.



Foto 27: Individuazione particella 948 del foglio 19

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

NCT Foglio 19 Particella 950 (terreno)

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Asti (AT), in Loc. Vallebenedetta e risulta censita all'Agenzia del Territorio, come segue:

Intestatario:	Xxxxxxxxxxx xxx Con sede in Xxxxxxx xxxxxxx xxxx P.IVA: xxxxxxxxxxxx (proprietà per 1/1)				
Dati identificativi	Qualità	Classe	Area	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT Comune di Asti (AT) Fg.19 Part. 950	Prato	3	424 mq	€ 0,55	€ 0,99

In merito alle coerenze si riferisce quanto segue:

- A nord confina con part.948 del Fg.19,
- A sud confina con part.406 del Fg.19 (strada Comunale);
- A est confina con part.949 del Fg.19;
- A ovest confina con part.951 del Fg.19;

Descrizione dell'unità immobiliare

Trattasi di terreno di 424 metri quadrati con destinazione , come da atto di pignoramento a *"prato".*

L'area è occupata in gran parte dalla strada (Foto 94-95 All.2 Documentazione fotografica) che porta alla struttura alberghiera ed in particolare dall'ultimo tratto della strada a contatto con la strada comunale.

Per le servitù di passaggio si rimanda al paragrafo 6 a pagina 27 della relazione tecnica ed a pagina 46 nella descrizione dell'unità immobiliare.

Il lotto non è pianeggiante, in quanto il terreno risale dalla quota della strada comunale fino alla struttura alberghiera. Di conseguenza, l'area presenta un'inclinazione naturale che collega la quota a valle con quella a monte.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

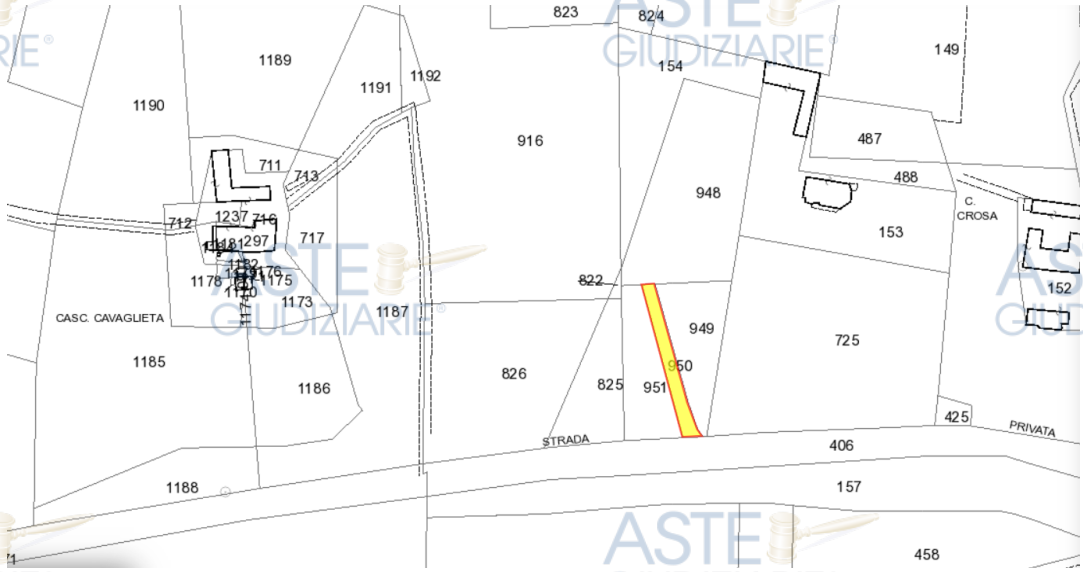


Foto 28: Individuazione particella 950 del foglio 19

La documentazione fotografica relativa ai terreni limitrofi è riportata nella documentazione fotografica dalla Foto 94 alla Foto 101 All.2 Documentazione Fotografica.

Inoltre il lotto è ben visibile nella Vista aerea sotto riportata.



Foto 29: Individuazione particella 950 del foglio 19

****

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

RISPOSTA AL QUESITO 4)

*"**Indichi** il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato";*

Il debitore esecutato è un soggetto giuridico, Xxxxxxxxxxx xxx in liquidazione, pertanto non ricorre la casistica di cui al presente Quesito. Si riporta la visura camerale all'Allegato 7).

****

RISPOSTA AL QUESITO 5)

*"**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l"individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato";

La scrivente C.T.U precisa che i dati indicati nel pignoramento hanno consentito l'identificazione del compendio immobiliare così identificato:

- N.C.E.U. - SEZ. AT - F. 19, part. 89, sub. 2, Località Vallebenedetta n. 25, piano S1-T-1-2, zona censuaria 2, Categoria D/2, Rendita catastale Euro 15.850,00;

- N.C.T. - F. 19, part. 154 - porzione AA, prato di mq. 1100 – Reddito Dominicale Euro 4,26 Reddito Agrario Euro 5,11;
- N.C.T. - F. 19, part. 154 - porzione AB, bosco ceduo di mq. 1130 -Reddito Dominicale Euro 1,75 Reddito Agrario Euro 0,88;

- N.C.T. - F. 19, part. 233, seminativo mq. 9070 - Reddito Dominicale Euro 37,47 Reddito Agrario Euro 28,11;
- N.C.T. - F. 19, part. 237, bosco ceduo mg. 330 - Reddito Dominicale Euro 0,51 Reddito Agrario Euro 0,26;
- N.C.T. - F. 19, part. 822, seminativo mq. 40 - Reddito Dominicale Euro 0,17 Reddito Agrario Euro 0,12;
- N.C.T. - F. 19, part. 824, seminativo mq. 190 - Reddito Dominicale Euro 0,79 Reddito Agrario Euro 0,59;
- N.C.T. - F. 19, part. 920, seminativo mq. 4435 - Reddito Dominicale Euro 9,16 Reddito Agrario Euro 9,16;

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

- N.C.T. - F. 19, part. 948, prato mq. 3516 - Reddito Dominicale Euro 4,54 Reddito Agrario Euro 8,17;
- N.C.T. - F. 19, part. 950, prato mq. 424 - Reddito Dominicale Euro 0,55 Reddito Agrario Euro 0,99.

e che esiste conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento per quanto concerne gli identificativi catastali di Foglio, particella, subalterno e categoria.
Si rileva per precisione che nell'atto di pignoramento il terreno identificato al **NCT. - F.19, part. 154** era descritto come sopra riportato, cioè composto da una porzione a *"prato"* ed una a *"bosco ceduo"*, mentre nella trascrizione del suddetto atto di pignoramento Reg. gen. 2902 Reg. part. 2359 del 31/03/2023 esso viene riportato individuando correttamente la particella senza la distinzione in "prato" e "bosco ceduo", in quanto con variazione del 14.09.2022, avvenuta quindi in data precedente al pignoramento, la coltura era stata trasformata interamente per tutta la sua superficie come è in realtà a *"prato"*.

Per quanto concerne la planimetria catastale si rileva che non è aggiornata allo stato di fatto per le motivazioni spiegate in dettaglio al Quesito 6) al quale si rimanda.
Trattandosi di immobile , con opere da sanare e/o da rimuovere come spiegato al successivo Quesito 8), la scrivente non ha potuto presentare variazione catastale di aggiornamento in quanto essa dovrà essere presentata dall'aggiudicatario solo al termine della pratica di sanatoria, per le motivazioni illustrate al successivo Quesito 6).
In tale pratica di variazione Docfa verrà aggiornata sia la planimetria, sia la consistenza dell'unità immobiliare in base alla distribuzione interna aggiornata.
Per quanto riguarda la piscina, si segnala che essa non risulta identificata catastalmente. Poiché attualmente non è autorizzata, come indicato nel Quesito 8), la sua regolarizzazione catastale potrà avvenire solo successivamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria e unicamente nel caso in cui tale istanza venga approvata, con l'eventuale completamento degli interventi richiesti dall'ASL.
Nel caso di rimessa in pristino o di demolizione, essa non verrà ovviamente rappresentata.

Per quanto concerne l'indirizzo dell'unità immobiliare si rileva che:

- ✓ nell'Atto di pignoramento rep. 724 del 10.03.2023 trascritto in data 31.03.2023 Reg. Part. 2359 Reg. Gen. 2902 si riportava per l'unità immobiliare l'indirizzo *"Località Vallebenedetta n.25"*.
- ✓ *Nella trascrizione si riportava "Località Vallebenedetta"* senza il numero civico,

In effetti ad oggi l'indirizzo corretto dell'unità immobiliare è *"Località Vallebenedetta n.25"* come da certificazione "Attestazione numerazione civica" richiesta dalla CTU e pervenuta dal Comune di Asti in data 17.12.24 n. protocollo 0158844.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

Trattandosi di omissione della sola numerazione civica, il bene individuato nell'atto di pignoramento risulta comunque correttamente identificato con l'identificativo catastale di Foglio 19, particella 89 e subalterno 2.

****

RISPOSTA AL QUESITO 6)

*"**Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate";*

Dal confronto fra lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e la planimetria catastale in banca dati (prot. n.AT0068714 del 23/09/2013) è emerso che, per quanto riguarda l'immobile **si evidenziano alcune differenze** dovute ad un datato e non preciso rilievo, oltre che alcune variazioni nella destinazione dei locali di cui trattasi al Quesito 8).
Nelle planimetrie riportate all'Allegato A) Elaborati grafici si riportano i rilievi aggiornati allo stato di fatto, eseguiti dalla scrivente.

Le differenze consistono, per quanto concerne il fabbricato principale, in:
PIANO INTERRATO

- Lievi variazioni planimetriche dovute ad un rilievo che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione laser scanner e quindi maggiormente preciso,
- Il piano interrato evidenzia delle piccole differenze nei locali tecnici sul lato sud est del fabbricato, in quanto esiste un locale tecnico per il posizionamento di un serbatoio che vi è all'interno, che nella planimetria catastale non compare (evidenziato con tratteggio rosso nella planimetria AT0068714 del 23/09/2013 della Foto 30).
  Si rileva a rigore che in questa zona non è stato possibile per la Ctu accedere ad eventuali locali siti dietro a questo vano, in quanto la situazione di stoccaggio materiale e l'assenza completa di illuminazione del piano interrato non lo hanno permesso.
  Nell'altra porzione di interrato esistente sul lato est del fabbricato si evidenziano alcune lievi differenze relative ai pilastri nel locale cantina di destra , lievi differenze planimetriche relative alla tramezza del locale sottoscala ed al posizionamento della porta verso l'intercapedine adiacente alla sala conferenze.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

- Si evidenziano inoltre alcune differenze relative alle altezze indicate nelle planimetrie catastali che sono da aggiornare rispetto allo stato di fatto.

PIANO TERRA

- Lievi variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato, che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione digitale di maggior precisione,
- Nella porzione verso ovest nella planimetria catastale esistono dei servizi igienici che in effetti sono collocati nella posizione opposta, rispetto alla mezzeria dell'edificio, al posto del locale deposito.
- Nella porzione verso est ci sono alcune lievi differenze relative al tracciamento dei servizi igienici,
- Nel salone estivo sono indicate nella planimetria catastale due uscite che in effetti non esistono, in quanto le vetrate su entrambi i lati del salone sono tutte uguali,
- Si evidenziano inoltre alcune differenze relative alle altezze indicate, che sono da aggiornare rispetto allo stato di fatto.

PIANO PRIMO

- Lievi variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato, che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione digitale,
- Si evidenziano alcune differenze relative al collocamento delle porte delle camere, alla presenza di nicchie e lievi differenze nel tracciamento dei disimpegni, seppur la distribuzione delle camere sia corrispondente alla realtà,
- Si evidenziano inoltre alcune differenze relative alle altezze indicate, che sono da aggiornare rispetto allo stato di fatto, nonché la presenza di ribassamenti nei servizi e nei corridoi,
- Lievi differenze nel locale tecnico al fondo del corridoio,

PIANO SECONDO

- Lievi variazioni planimetriche dovute ad un rilievo datato, che è stato rieseguito dalla scrivente con strumentazione digitale,
- Si evidenziano alcune differenze relative al collocamento delle porte delle camere, alla presenza di nicchie e lievi differenze nel tracciamento dei disimpegni, seppur la distribuzione delle camere sia corrispondente alla realtà,
- Si evidenziano inoltre alcune differenze relative alle altezze indicate, che sono da aggiornare rispetto allo stato di fatto, nonché la presenza di ribassamenti nei servizi e nei corridoi,

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Per quanto riguarda la piscina interrata esistente sul lato ovest del fabbricato, si precisa che essa non è riportata nelle planimetrie catastali e, come indicato nel Quesito 8) a cui si rimanda, risulta attualmente non autorizzata. Pertanto, qualora venga rimossa e l'area ripristinata, non sarà necessario inserirla nella planimetria catastale di aggiornamento. Viceversa, nel caso in cui si proceda con un'istanza di sanatoria e con l'esecuzione di tutte le opere di adeguamento richieste dall'ASL e dalla normativa vigente, la piscina dovrà essere regolarmente accatastata e riportata in planimetria.

Per quanto concerne i quattro campi da tennis esistenti a sud rispetto al fabbricato, essi sono attualmente rappresentati nella scheda catastale n. AT0068714 del 23.09.2013, con dicitura all'elaborato grafico *"campo da tennis in terra battuta"*. Si rimanda al Quesito 8) per la tematica relativa alla verifica urbanistica ed alla regolarizzazione.

Per quanto concerne i box auto esistenti a nord rispetto al fabbricato, essi sono attualmente rappresentati nella scheda catastale n.AT0068714 del 23.09.2013, come un blocco di n.10 box affiancati.

Per quanto concerne la "pergola" esistente davanti ai box auto e sul lato destro, costituita dai soli montanti e traversi metallici, essa dovrà essere oggetto di regolarizzazione con i relativi adempimenti strutturali ed amministrativi, come indicato al Quesito 8), ed al termine di tali operazioni indicata correttamente a catasto.

Stante quanto precede, si relaziona che **le differenze rilevate e descritte negli elenchi puntati non possono essere ad oggi aggiornate dalla scrivente con una variazione catastale in quanto le opere in difformità rilevate dovranno essere oggetto da parte dell'aggiudicatario di una istanza di sanatoria** (di cui trattasi al successivo Quesito 8), **solo al termine della quale potrà essere presentata la suddetta variazione catastale di aggiornamento**.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, attualmente depositata presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio [Prot. n. AT0068714 del 23.09.2013] viene riportata all'Allegato 5) ed in estratto nelle planimetrie a seguire.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab



Foto 30: Planimetria catastale piano interrato prot. n. AT0068714 del 23.09.2013

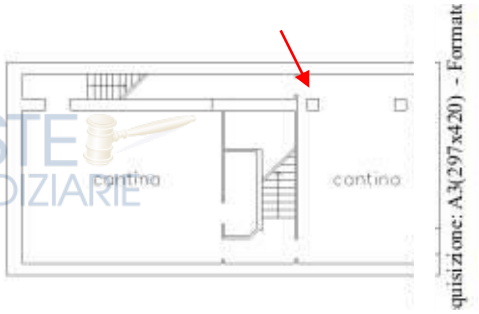


Foto 31: Planimetria catastale piano interrato prot. n. AT0068714 del 23.09.2013

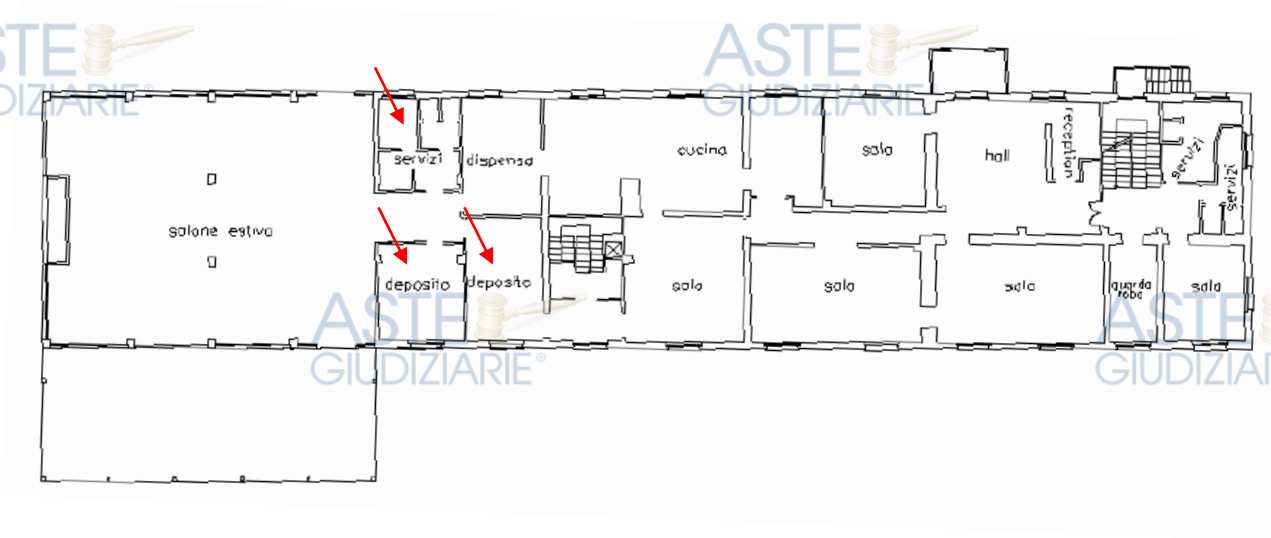


Foto 32: Planimetria catastale piano terra prot. n. AT0068714 del 23.09.2013

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

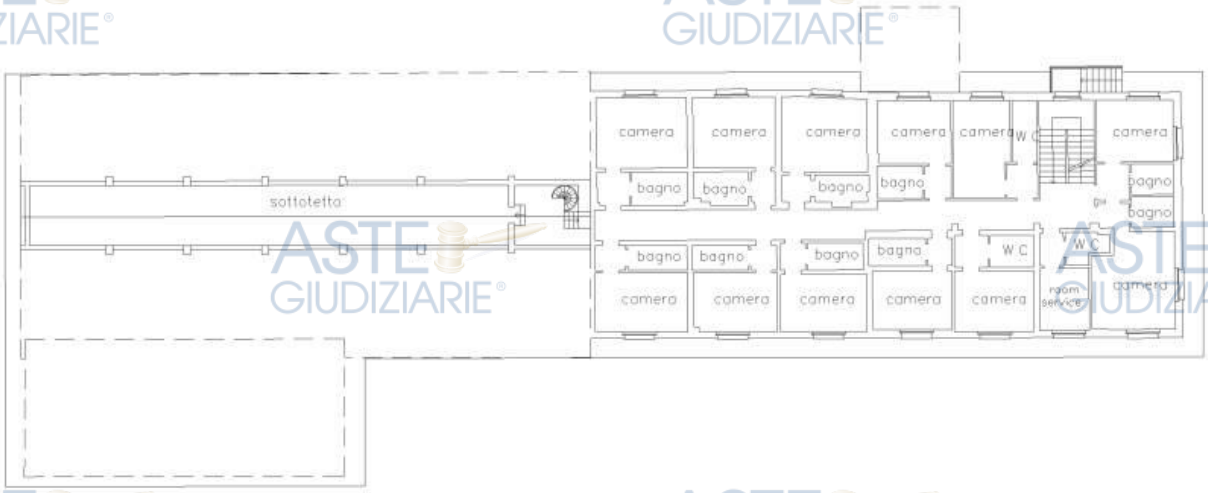


Foto 33: Planimetria catastale piano primo prot. n. AT0068714 del 23.09.2013

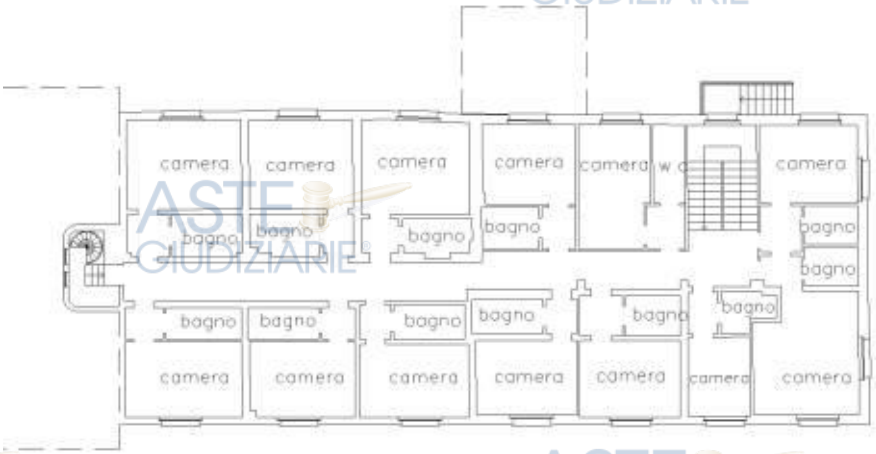


Foto 34: Planimetria catastale piano secondo prot. n. AT0068714 del 23.09.2013

Per i terreni (Foglio 19 particelle 233-822-824-920) **è stata presentata dalla CTU variazione colturale** n. AT0008105_2025 del 06.02.2025 in atti dal 18.02.2025, dal momento che alcune colture indicate in visura non risultavano corrispondenti a quanto verificato in sito.

****

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

RISPOSTA AL QUESITO 7)

***"Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale";*

Dall'analisi del Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Asti (AT) (Allegato 3)e del Certificato di Destinazione urbanistica (Allegato 10), si apprende che i beni oggetto di E.I. ricadono nelle seguenti zone di PRGC:

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 154 di superficie pari a Ettari: 0 are: 22 centiare: 30

- Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione
  - TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 233 di superficie pari a Ettari: 0 are: 90 centiare: 70

- Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione –
  TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC,

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- CLASSE 2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d009686250278 8acda71ea0ab

percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

- perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 237 di superficie pari a Ettari: 0 are: 3 centiare: 30

- Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione –
  TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- CLASSE 3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Aree di tutela ambientale percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art. 32 del vigente PRGC;
- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 822 di superficie pari a Ettari: 0 are: 0 centiare: 40

- Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione –
  TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- CLASSE 2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilita complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

- perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 824 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 90

- Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione –

  TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- CLASSE 2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 89 di superficie pari a Ettari: 2 are: 45 centiare: 44

- Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione –

  TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- CLASSE 2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 84,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- CLASSE 3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 6,2% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

PRGC;

- CLASSE 3A3 - Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 8,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- Aree in dissesto - FQ3 = scivolamento rotazionale quiescente percentuale pari a 8,9%;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Aree di tutela ambientale percentuale pari a 10,3% a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;
- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 920 di superficie pari a Ettari: O are: 44 centiare: 35

- Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione –
  TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- CLASSE 2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 90% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- CLASSE 3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 10% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Aree di tutela ambientale percentuale pari a 21,7% a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;
- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 948 di superficie pari a Ettari: 0 are: 35 centiare: 16

- Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione –
  TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- CLASSE 2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 950 di superficie pari a Ettari: 0 are: 4 centiare: 24

- Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione –
  TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

- CLASSE 2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 95,7% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- CLASSE 3A2 - Aree inedificate o parzialmente edificate interessate da fenomeni d'esondazione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m percentuale pari a 4,3% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

- Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
- perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Si riportano gli estratti planimetrici del PRGC e gli articoli delle norme tecniche di attuazione all'Allegato 3) della relazione tecnica di stima.

****

RISPOSTA AL QUESITO 8)

*"**indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47";*

PREMESSA

Per la ricerca dei precedenti edilizi sono state presentate **due distinte istanze per avere accesso ai precedenti edilizi** del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, in quanto il Comune di Asti divide gli archivi in due distinte sedi,

- una per le pratiche edilizie ante 1991,
- e l'altra che conserva le pratiche edilizie presentate post anno 1991, i condoni e le agibilità.

Per la ricerca agli atti presso **l'Archivio Storico del Comune di Asti**, eseguita in data 14/10/2024 , con richiesta del 03/10/24, è risultato che esistono numerose pratiche elencate nel paragrafo a seguire.

A seguire sono state ricercate le pratiche edilizie **presso l'Ufficio Urbanistica del Comune** , con istanza di accesso agli atti del 18/09/24.

La ricerca è stata eseguita dagli Uffici in data 14/01/25 e 16/01/25 ed ha evidenziato la presenza di numerose pratiche edilizie, nonché la presenza di tre condoni e di un PECLI Piano Esecutivo Convenzionato a Libera Iniziativa, che è stato presentato per i lotti oggetto di procedura, nell'ambito di un comparto più ampio, comprendente anche i terreni di proprietà di terzi.

Stante quanto precede, **trattasi di una verifica urbanistica molto articolata e complessa** in quanto sono stati esaminate dalla CTU:

- n.17 pratiche edilizie in archivio storico,

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

- n. 3 condoni - Concessioni Edilizie a sanatoria del 1989,
- n. 11 pratiche edilizie nell'archivio urbanistica con relativa agibilità e documenti relativi, che a seguire vengono analizzati in dettaglio.

Le ultime copie delle tavole dello strumento urbanistico Piano Esecutivo Convenzionato a Libera Iniziativa sono state trasmesse in data 11/03/25.

In riferimento alle pratiche consultate e utilizzate ai fini della verifica urbanistica, identificate negli elenchi sotto riportati, si precisa che la CTU non ha avuto ruolo attivo nell'attività di ricerca d'archivio svolta dagli uffici, né può incidere sull'eventuale mancata individuazione o trasmissione di pratiche edilizie non reperite o non fornite nell'ambito della suddetta ricerca interna svolta dagli uffici.

ELENCO DELLE PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO ARCHIVIO STORICO

1. **Permesso n. 289 del 08/05/1973** per *"lavori di riattamento ai fabbricati siti in Asti località Vallebenedetta al fine di creare un centro sportivo ed attività ricreative in conformità al progetto redatto dal geom A. Xxxxxxxx"*

2. **Permesso n. 155 del 15/03/1974** per "*volturazione del permesso n. 289 del 8.5.1973 già intestato a Xxxxxxxx Xxxxxxx relativo a lavori di riattamento fabbricati siti in Asti in Asti località Vallebenedetta al fine di creare un centro sportivo ed attività ricreative alle stesse condizioni previste nel permesso suddetto,*

3. **Permesso n. 210 del 15/04/1975** per *"varianti al progetto per l'esecuzione di lavori di riattamento ai fabbricati siti in Asti, Loc. Vallebenedetta al fine di creare un centro sportivo ed attività ricreative già approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30.3.1973 ed in conformità al progetto di variante redatto dal geom. Xxxxxxxx"*,

4. **Permesso n. 653 del 15/11/1975** per *"apposizione frecce indicatrici in aggiunta a quelle esistenti con permesso 737 del 31.10.1973*",

5. **Permesso n. 270 del 28/04/1976** per *"installazione insegna luminosa recante la scritta Xxxx così come specificato nell'allegata fotografia*",

6. **Permesso n. 361 del 09/06/1976** per *"autorizzazione alla totale eliminazione del fabbricato B ed alla rimozione delle rimanenti macerie",*

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

7. **Permesso n. 698 del 06/10/1976** per *"eseguire opere di finitura e decorazione al portichetto in conformità al progetto redatto dalxxxx Xxxxxx ed approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 22.7.1976 con esclusione dei muretti perimetrali interni posti tra i pilastri i quali indirizzano verso una soluzione di progressiva chiusura" Richiedente Xxxxxx xxxxxxx,*

8. **Concessione Edilizia n.189 del 31/03/1977** per *"costruzione di scala antincendio a chiocciola nel fabbricato",*

9. **Concessione Edilizia n.128 del 31/03/1978** per *"tamponare con strutture movibili un porticato del complesso immobiliare",*

10. **Autorizzazione Edilizia n.472 del 22/11/1978** per *"panca da installarsi nei pressi del campo di calcio sito in Vallebenedetta*",

11. **Autorizzazione Edilizia n. 838 del 23/10/1985** per *"lavori di manutenzione straordinaria e realizzazione impianti tecnici presso l'albergo ristorante Xxxx sito in Asti, Loc. Vallebenedetta*", (non citate in agibilità ma reperite da CTU)

12. **Autorizzazione Edilizia n.53 del 26.01.1981** per *"costruzione di una tettoia per ricovero autovetture, come struttura precaria nell'area di parcheggio per un periodo non superiore a 24 mesi a far data dal regolare inizio lavori*", (non citate in agibilità ma reperite da CTU)

PERMESSI TEMPORANEI REPERITI
(Nota: non sono state riportate le matrici perché sono permessi ad oggi scaduti)

13. **Permesso temporaneo n. 880 del 13.12.1976** per *"installazione temporanea pallone pressostatico da novembre 1976 a marzo 1977"*

14. **Autorizzazione n. 7 del 02.03.1977** per *"installazione specchio parabolico ed un parapetto metallico di protezione sul sedime della banchina della strada"*

15. **Permesso n. 737 del 31.10.1974** per *"esporre tre frecce indicatrici con la scritta centro sportivo",*

16. **Autorizzazione n. 704 del 22.10.1980** per *"autorizzazione temporanea per installazione pallone pressostatico da ottobre 1980 a marzo 1981"*

17. **Autorizzazione n. 201 del 31.08.1979** per *"autorizzazione temporanea per installazione*

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

pallone pressostatico da ottobre 1979 a marzo 1980"

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

- Certificato di agibilità n.ro 5622/2011/49 del 04.08.2011;

ELENCO DELLE PRATICHE EDILIZIE REPERITE PRESSO ARCHIVIO URBANISTICA

CONDONI

1) **Concessione Edilizia a sanatoria numero 561 del 13/06/1989,** per costruzione numero 10 posti auto. Come si legge nella relazione "*Si riferisce alla costruzione di 10 posti macchina coperti per cui era stato rilasciato un semplice permesso di tettoia al num.53 del 26/01/1981. Per tale abuso è stata compilata una sola richiesta trattandosi, pur nella molteplicità di un'unica unità immobiliare.*
2) **Concessione Edilizia a sanatoria numero 562 del 13/06/1989,** per chiusura portico per formazione salone ristorante. Come si legge nella relazione "*Si riferisce alla chiusura e conseguente acquisizione di volume a carattere turistico ricettivo di un porticato del quale era stata autorizzata con licenza n.128 del 31/03/1978 la semplice apposizione di vetrate mobili"*
3) **Concessione Edilizia a sanatoria numero 563 del 13/06/1989,** per cambio destinazione da attività sportiva ad albergo- ristorante. Come si legge nella relazione "*Si riferisce alla variazione di destinazione ed uso del locale ad uso di albergo ristorante, che da struttura a carattere complementare dello sport in effetti è sempre stata utilizzata prevalentemente ad albergo- ristorante come risulta dall'autorizzazione lasciata dall'autorità di P.S. numero progressivo 0051869407/3,*

PRATICHE EDILIZIE POST 1991

1) **Denuncia di inizio attività per posizionamento porte REI DIA 1260/1997** *per posizionamento di numero 21 porte REI in lamiera doppio pannello con isolante termico idrofugo complete di serrature e maniglie al fine di prevenire le stanze in caso di incendio. sarà eseguita ove occorra muratura in Poroton resistente 60 minuti da cm 20 secondo il*

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

progetto allegato e parere dei Vigili del fuoco.

2) **Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa PECLI** per *"Realizzazione di complesso alberghiero dotato di centro congressi centro benessere e impianti sportivi per il tempo libero"* **pratica 1647/2009 del 23/10/2009.**

3) Pratica n.99/2010 del 26/03/2010 Domanda di sanatoria per opererealizzatein assenza e/o in difformità dalla denuncia di inizio attività per realizzazione di modifiche interne, portico aperto e muri di sostegno con **relativo Provvedimento Conclusivo 75/2011 del 03/08/2011.**

Le opere edilizie abusivamenterealizzatenell'immobile ad uso turistico ricettivo sportivo consistevano in:

- Modifiche interne nel fabbricato principale ai piani interrato terra primo e secondo nonché piccole variazioni di sagoma al piano interrato senza aumento di cubatura,
- Tettoia in legno sul lato sud avente dimensioni di metri 15,60 per 6,50 ed altezza metri 2,60- 3,40 aperta su tre lati ed infissa al sottostante battuto di cemento tramite piastre metalliche imbullonate,
- Rampa di collegamento tra i locali interrati (spogliatoi servizi igienici e locali accessori) e l'esterno,
- Porzione di muro di sostegno a ridosso della collina,
- Portico aperto in cemento armato di sostegno al prolungamento del cortile soprastante formato da pilastri e soletta compresa la balaustra in elementi prefabbricati,
- bassi muri perimetrali a lato del più orientale dei campi da tennis.

Per questa pratica risulta pagata irrogazione sanzione pecuniaria art. 37 comma 4 DPR 6/6/2001 n.380 con atto di entrata numero 200 in data 20/07/2001.

4) **Permesso di costruire temporaneo in sanatoria n.84 del 02/05/2011** per *"costruzione di struttura temporanea d'uso box auto di tipo prefabbricato in Asti località Valle Benedetta 24".*

5) **Permesso di costruire temporaneo n.85 del 02/05/2011** per *"mantenimento di struttura temporanea d'uso box auto di tipo prefabbricato in Asti località Valle Benedetta 24"* per la validità temporale di 24 mesi a far tempo dalla data di rilascio del presente provvedimento (02.05.2011).

Con relativo Provvedimento conclusivo n.38 del 02.05.2011 – Provvedimento unico Pratica SUAP n.96 prot. gen. 23784 del 16.03.2011 per mantenimento in sito di struttura temporanea d'uso box auto di tipo prefabbricato in Asti località Valle Benedetta 24.

6) **Comunicazione per interventi di attività di edilizia libera pratica 229 del 10/06/2011** per

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

"intervento volto all'eliminazione di barriere architettoniche che non comporta la realizzazione di rampe o di accessori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio".

7) **CILA per interventi di attività di edilizia libera pratica 9/2016** per *"manutenzione straordinaria per modifica rampa di accesso per disabili, trasformazione di finestra in porta finestra, modifica distribuzione interna dei locali"*

8) **Pratica n.67/2022 del 17/09/2022** Richiesta di attestazione di avvenuto deposito di tipo di frazionamento catastale.

Nota: Questa pratica non è stata fornita tra gli Allegati "Allegato D Precedenti Edilizi" perché semplice richiesta di attestazione e non trattasi di istanza edilizia.

9) **Progetto per ristrutturazione e ampliamento di un albergo esistente in parziale attuazione del PECLI Xxxxxxx Xxxxxx xxxx in Asti località valle Benedetta pratica suap numero 327 protocollo generale numero 66126 del 02/08/2011.**

La pratica per richiesta di integrazioni da parte degli uffici comunali si intende tacitamente **rinunciata dal richiedente** trascorsi 30 giorni dal 15 Aprile 2011.

Nota: Questa pratica non è stata fornita tra gli Allegati "Allegato D Precedenti Edilizi" perché non rilasciata come sopra specificato.

10) **Permesso di Costruire per realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria pratica 167/2012** del 03/05/2012.

La pratica ad oggi non è conclusa e riguarda tutto il comparto di PECLI di cui al precedente paragrafo.

Nota: Questa pratica non è stata fornita tra gli Allegati "Allegato D Precedenti Edilizi" perché non rilasciata come sopra specificato.

11) **Segnalazione Certificata di inizio attività per realizzazione di piscina interrata scoperta** e relativo locale tecnico ospitante i macchinari necessari al suo corretto funzionamento in albergo esistente **SCIA 183/2016** .

Il Comune ha provveduto all'archiviazione della suddetta pratica in oggetto intendendosi tacitamente **rinunciata dal richiedente** per omessa documentazione integrativa prot. 63192.

Con il documento del 07/09/2017 si comunicava che, ai fini dell'ottenimento del provvedimento abilitativo definitivo per l'esecuzione delle opere, sarà necessario presentare una nuova istanza.

Nota: Questa pratica non è stata fornita tra gli Allegati "Allegato D Precedenti Edilizi" perché non rilasciata come sopra specificato.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

VERIFICA URBANISTICA DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA

Per effettuare la verifica urbanistica degli immobili edificati nel compendio oggetto di esecuzione immobiliare, la scrivente concordava con gli uffici un appuntamento per il 20/01/2025 con il responsabile dell'edilizia produttiva del Comune di Asti, arch. Xxxxxx, a cui sono seguiti alcuni momenti di colloquio aggiuntivi per le ulteriori informazioni reperite.

E' risultato dall'analisi di tutti i documenti reperiti dalla CTU, che **i lotti oggetto di esecuzione immobiliare** , che sono esemplificati nella planimetria che segue con colorazione gialla**, fanno parte di un PECLI che è stato presentato nell'anno 2009 sui lotti oggetto di esecuzione e sui lotti limitrofi**. **Trattasi del *"Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa per realizzazione di complesso alberghiero dotato di centro congressi, centro benessere e impianti sportivi per il tempo libero numero 1647- 2009"*** presentato da *"Xxxxxxxxxxx Xxxxxx spa"* in data 23.09.2009 prot. 91933.

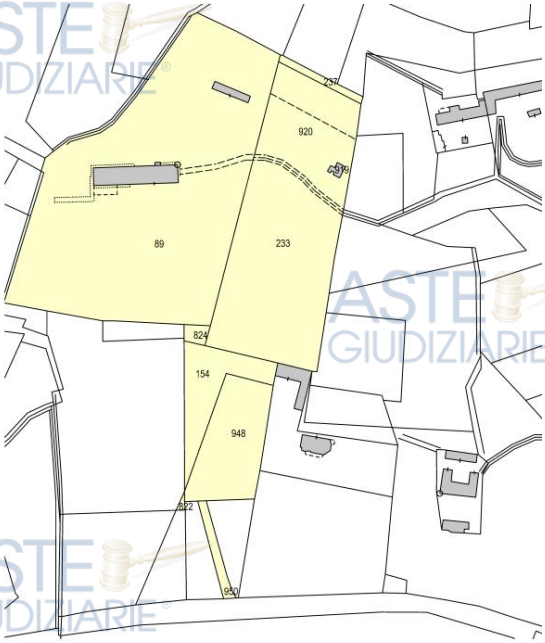


Foto 35: Planimetria catastale con evidenziazione delle particelle catastali oggetto di esecuzione immobiliare

Tale PECLI n.1647/2009 del 23/09/2009 non aveva come oggetto di intervento solo i lotti oggetto della presente esecuzione ma di un comparto molto più vasto, rappresentato nell'estratto di piano regolatore del Comune di Asti sotto riportato e colorato con campitura viola**,** del quale i lotti oggetto di questa procedura esecutiva sono quelli siti nella "porzione più a sud" contrassegnata con tratteggio in rosso, mentre **gli altri lotti più a nord risultano completamente esclusi da questa procedura esecutiva immobiliare.**

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d009686250278 8acda71ea0ab

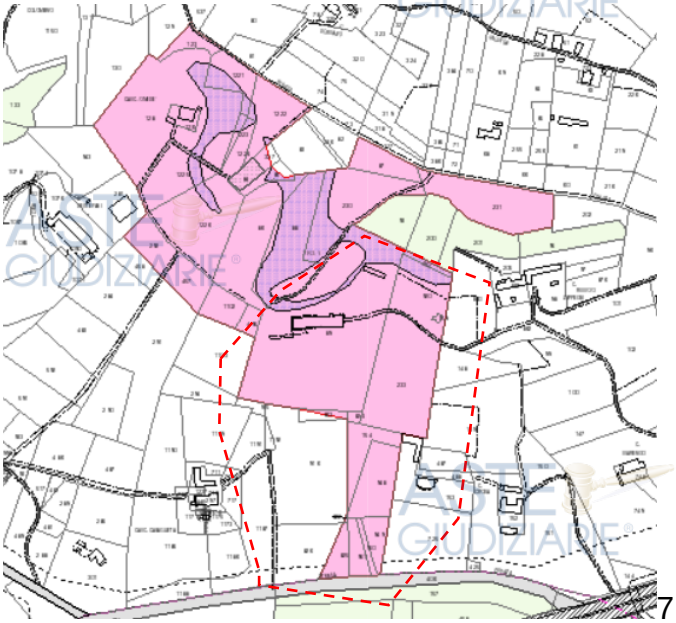


Foto 36: Evidenziazione del comparto intero di PECLI con evidenziazione delle aree oggetto di esecuzione come da PRGC

Poiché le possibilità realizzative dei lotti sono strettamente connesse con quelle degli altri soggetti che possiedono gli altri terreni siti nello stesso ambito di PECLI, la CTU deve rilevare che - della restante parte dei lotti appartenenti allo strumento urbanistico esecutivo, una parte è di proprietà di terzi (area in blu), mentre un'altra parte (area in verde) è proprietà di un ulteriore soggetto giuridico e si apprende che essa sia oggetto di un'altra esecuzione Immobiliare del Tribunale di Asti, in particolare la xxxxxxx. Si rimanda alla planimetria Foto 37) a pagina 91) riportata a seguire per l'individuazione delle aree qui descritte.

Esistono poi ulteriori terreni sul margine sud del comparto (Fg. 19 part. 951-949-825) che sono della stessa società Xxxxxxxxxxx xxx, debitrice esecutata di questa procedura esecutiva immobiliare, ma che non sono stati inseriti nell'esecuzione immobiliare, presumibilmente in quanto lotti assoggettati ad uso pubblico per l'esecuzione di parcheggi ad assolvimento degli standard urbanistici e due piccoli terreni sempre nell'ambito dello stesso comparto di Pecli (particelle 84 e 823 del Fg.19), che da visura catastale eseguita, risultano di due ulteriori soggetti.

Per chiarire la complessa situazione riscontrata dall'analisi dei documenti e delle visure, si riporta a seguire una planimetria redatta dalla CTU (Foto 37), che chiarisce a livello grafico la titolarità dei lotti e le specificità riscontrate.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

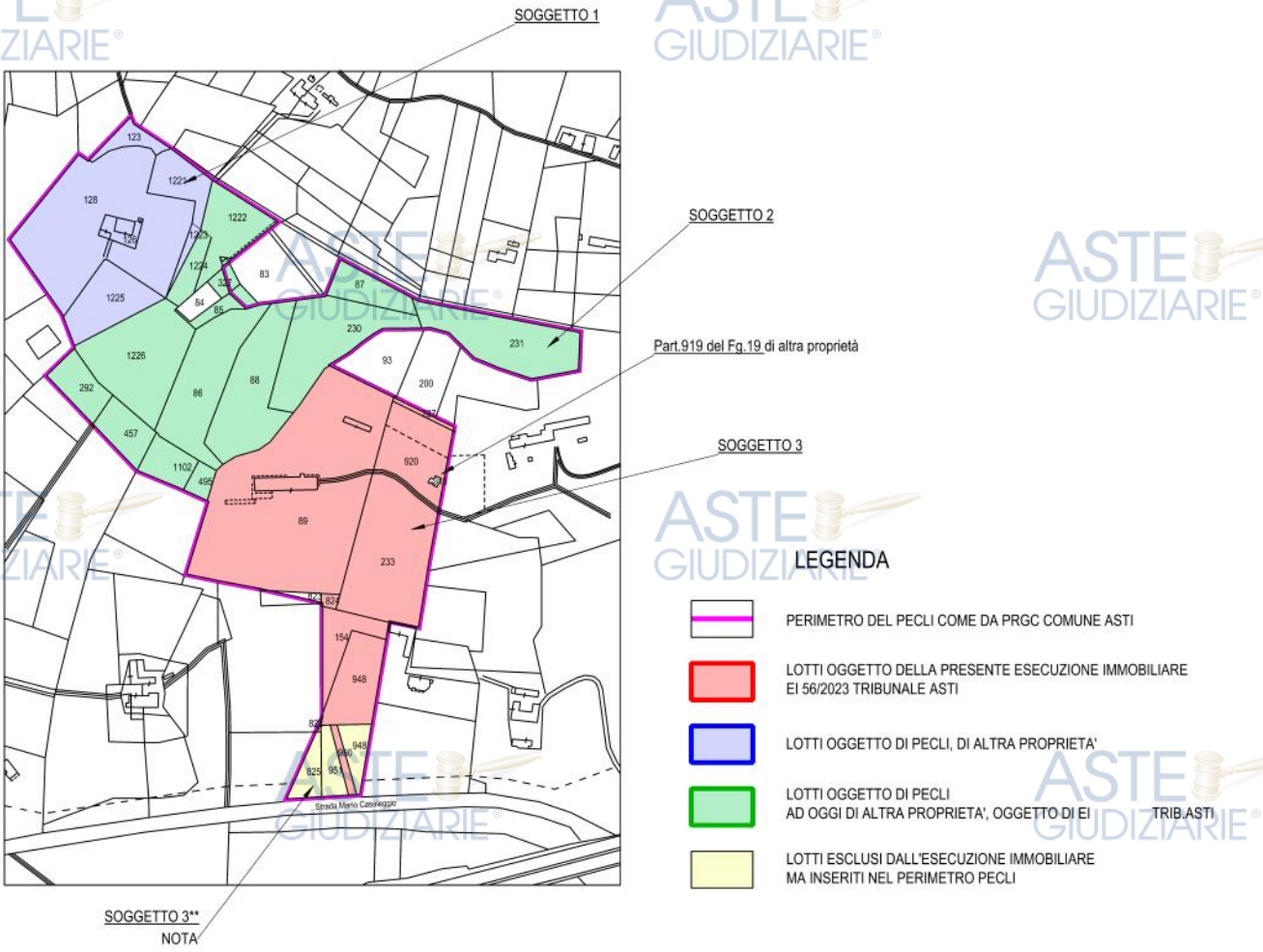


Foto 37: Evidenziazione del comparto di PECLI con indicazione con diversi colori delle aree oggetto di esecuzione e delle aree di altra proprietà

Come visibile dalle diverse colorazioni della planimetria sopra riportata, ad oggi **gran parte dei lotti oggetto di questo PECLI sono quindi del tutto esclusi dalla procedura** perché ad oggi risultano così suddivisi:

- **AREA BLU:** Lotti di altra proprietà, trattasi dei beni che sono stati venduti nell'anno 2020 con atto Notaio Xxxxxxxx xxxxx, da una delle società nelle quali è stata scissa "Xxxxxxxxxxx" ad altro soggetto, escluso da questa procedura esecutiva immobiliare, denominato in planimetria *"Soggetto 1".*
- **AREA VERDE:** Lotti di altra proprietà, derivanti da atto di scissione di "Xxxxxxxxxxx", trattasi quindi di lotti appartenenti a un altro soggetto, identificato in planimetria come *"Soggetto 2".* Questi lotti si apprende che siano oggetto della procedura esecutiva immobiliare n.xxxxxxxx Tribunale di Asti.

  Si precisa a tale proposito che la scrivente non ha accesso ai documenti relativi alla suddetta procedura e pertanto non ha eseguito ulteriori studi ma si riporta tale dato in quanto tale

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

circostanza è di grande importanza per comprendere l'articolazione delle proprietà dei lotti facenti parte dello stesso strumento urbanistico esecutivo.

- **AREA GIALLA:** lotti che risultano da visura catastale di proprietà di Xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxxxxx ma esclusi dall'esecuzione immobiliare 56/2023.

  Questi terreni sono stati frazionati a partire da un lotto più ampio (Fg.19 part.155) con tipo mappale e frazionamento dell'anno 2022 (FRAZIONAMENTO del 20/09/2022 Pratica n. AT0039705 in atti dal 20/09/2022 Prot. NSD n.ENTRATE.AGEV-ST1 REG.UFFICIALE: 6714767.20/09/2022 presentato il 20/09/2022 (n. 39705.1/2022) , in quanto aree assoggettate ad uso pubblico per la realizzazione di parcheggi ad assolvimento degli standard nell'ambito del permesso di costruire esecutivo del *"Soggetto 1"* (area in blu).
- **AREA ROSSA:** aree oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare n.56/2023 e di proprietà di Xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxxxxx, denominato in planimetria *"Soggetto 3".*

Dalla planimetria redatta dalla CTU, emerge quindi chiaramente che la superficie delle aree di PECLI oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare EI 56/2023 Tribunale di Asti corrisponde esclusivamente a quella evidenziata con campitura rossa nella planimetria stessa (Foto 37).
Si precisa che gli altri lotti, identificati come *"aree verdi"* e *"aree blu",* sono stati trasferiti da una delle tre società risultanti dalla scissione della "XXXXXXXXXX. XXX", società originariamente proponente del PECLI, avvenuta nel 2014.
La porzione di "aree verdi" resta in capo alla suddetta società, mentre le "aree blu" sono poi state ceduti da questa sopracitata società, denominata *"Xxxxxx xxxx",* ad un ulteriore soggetto terzo mediante atto di compravendita stipulato nel 2020, quindi in data antecedente, sia all'atto di pignoramento di questa esecuzione immobiliare, sia alla sua relativa trascrizione.
Nello specifico, l'atto di pignoramento n. 724/2023 del 10/03/2023 risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti con Reg. gen. 2902 e Reg. part. 2359 in data 31/03/2023.
Nell'atto di compravendita sopra citato stipulato dal Notaio Xxxxxxxx xxxxx il 16.12.2020 venivano infatti venduti dalla Società *"Xxxxxx xxxx"* alla società *"Xxxxxx xxxxxxx xxx"* i seguenti lotti:

- Foglio 18 part. 126 sub.2-3-4-5-6-7,
- Foglio 18 part. 123 terreno a destinazione *"prato",*
- Foglio 18 part. 1221 terreno a destinazione *"prato",*
- Foglio 18 part. 1225 terreno a destinazione *"prato",*
- Foglio 18 part. 1223 terreno a destinazione *"prato",*
- Foglio 18 part. 128 terreno a destinazione *"prato".*

che quindi sono di fatto lotti facenti parte del PECLI 1647/2009 ma esclusi dalla procedura esecutiva e di altra proprietà.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Si precisa che – come sopra già menzionato - nella compravendita compare la società *"Xxxxxx xxxx"* e non la società "*XXXXXXXXXXX. XXX"* , che è titolare del PECLI, perché in data 30.07.2014 con atto del Notaio Xxxxxxxx Xxxxx Rep. 307348/55357 riportato all'Allegato B) è avvenuta una *"scissione parziale proporzionale della XXXXXXXXXXX. XXX. mediante assegnazione di parte del suo patrimonio, in regime di continuità dei valori contabili e fiscali, a tre società di nuova costituzione aventi la forma di società a responsabilità limitata, denominate "[redacted]", "XXXXXXXX XXXX.", e "XXXXXXXXXXX XXX.", tutte con sede in Xxxxxxx ….e con effetto dalla scissione, la scissa viene trasformata in forma di società a responsabilità limitata denominata [redacted]."*

Dallo studio dell'intera documentazione e delle visure effettuate, emerge, come ulteriore elemento di complessità della situazione rilevata, non solo **la presenza, all'interno del medesimo strumento urbanistico esecutivo, di quattro diverse tipologie di aree riconducibili a differenti "soggetti"**, così individuate:

- Soggetto 1: area con campitura blu,
- Soggetto 2: area con campitura verde,
- Soggetto 3: area con campitura rossa,
- Soggetto 3(*): area con campitura gialla,

ma anche la specificità secondo cui, nella porzione più a sud del comparto oggetto della procedura esecutiva immobiliare EI 56/2023, risulta inclusa solo una stretta striscia di terreno, identificata al NCEU al Foglio 19, particella 950, corrispondente al tracciato della strada che conduce alla via pubblica.

Le particelle adiacenti a tale striscia (part. 949, 951 e 825 del Foglio 19), evidenziate in giallo nella planimetria riportata nella Foto 37 a pagina 91, pur rientrando nel comparto PECLI, risultano escluse dall'atto di pignoramento ed assoggettate a uso pubblico per la realizzazione di parcheggi nell'ambito del permesso di costruire rilasciato al *"Soggetto 1".*

Si configura pertanto una *"quarta tipologia di lotti"* (individuata con campitura gialla nella Foto 37 a pagina 91), di proprietà della Xxxxxxxxxxx xxx., ma esclusa dalla procedura esecutiva immobiliare EI 56/2023, oggetto della presente perizia.

A tal proposito, si riporta di seguito una planimetria che evidenzia con maggior dettaglio il frazionamento eseguito nell'anno 2022 [Frazionamento del 20/09/2022, pratica n. AT0039705], da cui deriva l'attuale conformazione dei lotti.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. XXXXXXXXXX - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab



Foto 38: Planimetria con dettaglio delle part. 825 e 951 su cui devono essere eseguiti i parcheggi da PECLI

Come emerso dallo studio dei precedenti edilizi e dai documenti forniti, trattasi pertanto di una situazione particolarmente articolata e complessa, in quanto nel caso di questa procedura esecutiva immobiliare **non si tratta di lotti e di immobili "ordinari" ma di lotti ed immobili oggetto di uno strumento urbanistico esecutivo complesso e che è stato oggetto della stipula di una convenzione urbanistica che viene riportata integralmente all'Allegato H),** che verrà trattata in questa relazione ed alla quale si rimanda per una completa lettura , in quanto **tutti i vincoli in essa contenuti sono di fatto valevoli per i lotti oggetto di questa esecuzione immobiliare e gli obblighi in essa contenuti verranno trasferiti al futuro eventuale aggiudicatario, come verificato con il Tecnico Comunale**.

VALIDITA' DEL PECLI E DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

Come prima tematica da valutarsi, la CTU ritiene importante soffermarsi sulla **validità e durata dello strumento urbanistico esecutivo** ed in particolare, con la lettura della convenzione urbanistica riportata all'Allegato H) , e dal colloquio con il Tecnico comunale è stato rilevato che:

- Il PECLI 1647/2009 è stato presentato in data 23/09/2009 prot. gen. 91933
- La convenzione urbanistica è del 29/09/2011 (data di firma dell'atto di convenzione) su Delibera del CC 22/12/2010 n. 79 del consiglio comunale del 22/12/2010.

Stante quanto precede, si legge chiaramente sulla convenzione urbanistica che **essa ha una validità di 10 anni e quindi è ad oggi di fatto "scaduta",** in quanto i dieci anni di validità a partire dal 2011 scadono nel 2022.

xxxxx Xxxxxx, Responsabile dell'Edilizia Produttiva del Comune di Asti, evidenzia però in merito che sono intervenuti alcuni Decreti legislativi, che hanno **prorogato la scadenza degli strumenti**

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

urbanistici esecutivi ed essi sono:

1) **DECRETO LEGISLATIVO 16 gennaio 2013, n. 13**

Definizione delle norme generali e dei livelli essenziali delle prestazioni per l'individuazione e validazione degli apprendimenti non formali e informali e degli standard minimi di servizio del sistema nazionale di certificazione delle competenze, a norma dell'articolo 4, commi 58 e 68, della legge 28 giugno 2012, n. 92. (GU Serie Generale n.39 del 15-02-2013)
Questo decreto concede una Proroga di 3 anni.

2) **DECRETO-LEGGE 16 luglio 2020, n. 76 "Decreto semplificazioni"**

Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale. (20G00096) (GU Serie Generale n.178 del 16-07-2020 - Suppl. Ordinario n. 24)
Questo decreto concede una Proroga ulteriore di 3 anni.

3) **DECRETO LEGGE 2 febbraio 2024, n. 11 "Decreto Ucraina"**

La L. 2 febbraio 2024, n. 11 (pubblicata in G.U. 07.02.2024, n. 31, in vigore dal giorno 08.02.2024), di conversione del d.l. 9 dicembre 2023, n. 181, ha disposto (con l'art. 1, co. 1 l. cit.) l'introduzione nel corpo del decreto-legge dell'art. 4-quater.
Quest'ultima norma introduce una proroga … della proroga dei titoli edilizi e dei PUA precedentemente disposta con l'art. 10-septies, co. 1 del d.l. 21/2022, come convertito dalla l. 51/2022 (cd. decreto Ucraina-bis).

Per l'effetto di questo decreto Legge, risultano prorogati di **trenta mesi** i titoli edilizi e i piani attuativi formatisi **fino al 30 giugno 2024** (non più fino al 31 dicembre 2023).

Alla luce delle proroghe sopra indicate ed essendo la convenzione datata 29.09.2011, partiamo quindi dal **29 settembre 2011** e aggiungiamo:

- **10 anni** → Arriviamo al **29 settembre 2021 per la durata della convenzione**
- **6 anni** → Arriviamo al **29 settembre 2027** (proroga del "Decreto del fare" + "proroga del Decreto semplificazioni")
- **30 mesi (2 anni e 6 mesi)** → Aggiungiamo 2 anni, arriviamo al **29 settembre 2029**, poi aggiungiamo 6 mesi e arriviamo al **29 marzo 2030** per "Decreto Ucraina".

Quindi la data finale di scadenza della convenzione urbanistica e del rispettivo PECLI, secondo quanto riferito dall'Ufficio Comunale, è **29 marzo 2030**.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

La scrivente CTU, considerando la specificità della questione normativa relativa alla data di scadenza della convenzione – la quale, secondo quanto indicato **nell'atto di convenzione, risulta formalmente scaduta**, ma è stata oggetto di proroghe automatiche a seguito delle disposizioni normative in materia – si limita **a riportare il dato come riferito dall'ufficio competente del Comune di Asti.**

Tuttavia, **non si escludono eventuali diverse interpretazioni giuridiche** che esulano dalla propria competenza professionale. A tal fine, si trasmette integralmente all'**Allegato H)** la Convenzione Urbanistica per permettere la completa lettura da parte dell'Ill.mo G.E. e delle Parti.

Si precisa inoltre che dopo la scadenza della suddetta Convenzione tutte le pattuizioni in essa contenute dovranno essere riviste, con altro atto, sempre se non interverranno variazioni sul PRGC, che potrebbero variare in parte od in toto le possibilità realizzative sui lotti.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

DESCRIZIONE DEL PECLI 1647/2009

Nel P.E.C.L.I. (*Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa per la realizzazione di un complesso alberghiero dotato di centro congressi, centro benessere e impianti sportivi per il tempo libero, numero 1647-2009*), presentato in data 23/09/2009 con protocollo 91933 dalla società Xxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx, era previsto un ampio progetto di riqualificazione dell'area, finalizzato alla realizzazione di un complesso turistico-ricettivo articolato.

Il piano prevedeva la costruzione di un complesso alberghiero, comprensivo di centro congressi, di un centro benessere e di impianti sportivi per il tempo libero, con la demolizione dell'attuale struttura alberghiera e del blocco destinato a parcheggi, come indicato nella relazione originaria e nella relativa convenzione.

Di seguito si riporta un estratto della Tavola 6 del P.E.C.L.I., che illustra gli interventi previsti dallo strumento urbanistico esecutivo. Tali interventi prevedono la realizzazione di un albergo con centro congressi, un centro benessere, attrezzature sportive, tra cui un centro tennistico.

Per quanto riguarda l'area dei terreni oggetto della presente esecuzione**, erano previsti esclusivamente gli interventi relativi al centro benessere e al centro tennistico**, mentre tutti gli altri interventi erano pianificati su lotti non inclusi nella presente esecuzione.



Foto 39: Tavola 6 del Pecli 1647/2009 con rappresentazione degli interventi in progetto

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Pertanto, nell'ambito della definizione del suddetto PECLI, è certo che tutti **i conteggi volumetrici sono stati eseguiti al tempo considerando l'intero comparto, includendo di fatto anche i terreni, che tuttavia ad oggi sono esclusi da questa esecuzione immobiliare.**

Ciò comprende sia la quota parte dei terreni venduti nell'anno 2020 (atto notarile a cura del Notaio Xxxxxxxx xxxxx del 16.12.2020) alla società ad oggi impegnata nella costruzione della propria porzione di immobili autorizzati con relativo permesso di costruire – in particolare una "casa di riposo per anziani" (area evidenziata in blu nella Foto 37) – sia la quota parte di lotti che, ad oggi, rientrano nella procedura esecutiva immobiliare n. xxxxxxxx (area evidenziata in verde nella Foto 37).

Si rileva che, a partire dall'originario Piano Edilizio Convenzionato di Libera Iniziativa (PECLI), il quale prevedeva inizialmente la *"realizzazione di un complesso alberghiero dotato di centro congressi, centro benessere e impianti sportivi per il tempo libero",* si è giunti alla **presentazione ad oggi di un solo permesso esecutivo approvato rilasciato dal Comune di Asti**.

Tale permesso riguarda meno di un terzo dei lotti originariamente previsti (area evidenziata in blu nella planimetria Foto 37 a pagina 91) e prevede ad oggi la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA), determinando una **modifica sostanziale della destinazione d'uso rispetto alla previsione iniziale**, approvata dal Comune di Asti.

Si precisa che tale progetto è escluso dall'oggetto della presente perizia in quanto riferito a una proprietà distinta, e viene citato unicamente in ragione della sua appartenenza al più ampio strumento esecutivo complessivo del PECLI e per evidenziare che evidentemente su questa parte sono mutate le destinazioni d'uso, che sono molto diverse da quanto originariamente previsto, secondo l'autorizzazione rilasciata dal Comune.

E' importante evidenziare che, nell'ambito dell'originario PECLI 1647/2009 ,erano stati definiti **tutti gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria** da eseguire per la realizzazione delle opere.

Alcuni interventi devono essere eseguiti con realizzazione diretta, cioè effettivamente realizzati dal richiedente del PECLI mentre di altri è prevista la monetizzazione, cioè il pagamento con versamento di somma di denaro, come indicato in Convenzione Urbanistica (Allegato H) e secondo le fidejussioni bancarie presentate.

Negli interventi da realizzare come opere di urbanizzazione si legge, come indicato a pagina 21) **dell'Atto di Convenzione urbanistica** riportato integralmente all'Allegato H):

1. posa di tubazione drenante nel fossato, con formazione di un idoneo cassonetto in materiale permeabile, per consentire la raccolta e l'allontanamento delle acque di dilavamento stradale e della scarpata e permettere inoltre l'ampliamento di un tratto della Strada Comunale Vallebenedetta;

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

2. ammodernamento, finalizzato al risparmio energetico, della rete di illuminazione pubblica ed eventuale sua estensione nei pressi dell'incrocio della strada specificata al punto precedente con la strada statale n. 10 - Corso Torino;
3. pulizia dell'alveo del Rio Vallebenedetta, con inerbimento delle scarpate,

Negli elaborati grafici esaminati dalla CTU è emerso inoltre che, come già indicato all'inizio del paragrafo, il PECLI prevede inoltre la realizzazione di un **parcheggio assoggettato ad uso pubblico** alla fine della strada, a sud, in prossimità della viabilità pubblica.

Tuttavia, tale area non rientra nei lotti oggetto della presente esecuzione immobiliare, in quanto, a seguito di un frazionamento avvenuto nel 2022 sulla particella 155, sono state generate le particelle 950, 951 e 949 del foglio 19 (Frazionamento del 20.09.2022, pratica n. AT0039705).

Attualmente, le particelle 951 e 949 risultano di proprietà di Xxxxxxxxxxx xxx xxx xxxxx, ma sono escluse dalla presente procedura esecutiva, in quanto gravate da un vincolo di uso pubblico per la realizzazione del parcheggio.

Tale atto di vincolo di destinazione (Notaio Xxxx del 13/10/2022 Reg. 10481) non è stato reperito dalla CTU, poiché i relativi lotti (Fg.19 part. 825,949,951) non rientrano nell'oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Delle tre particelle sopra citate ed interessate dal frazionamento, solo la particella 950 (sulla quale insiste il sedime della strada che si collega alla viabilità pubblica) è oggetto della procedura esecutiva immobiliare, mentre le particelle 949 e 951, destinate alla realizzazione del parcheggio, ad assolvimento degli standard, ne sono escluse e non risultano gravate da trascrizioni di pignoramento.

Secondo quanto riferito dall'xxxxxxx Xxxxxx e verificato da visura catastale, le particelle destinate al parcheggio restano quindi di proprietà di Xxxxxxxxxxx xxx in liquidazione, ma sono soggette a uso pubblico a beneficio della società Xxxxxx xxxxxxxsrl, titolare dell'intervento edilizio sui lotti a nord del comparto e parte del PECLI, esclusa dalla presente esecuzione immobiliare.

Si precisa, infine, che la CTU non ha avuto accesso ai documenti relativi alla parte del PECLI non appartenente al debitore esecutato.

Pertanto, il presente aspetto viene riportato esclusivamente per inquadrare la complessità dell'intervento, senza possibilità di ulteriori verifiche in sito su lotti di proprietà terzi ed i dati indicati vengono citati per dare piena contezza della stretta relazione esistente tra gli interventi sulle aree derivanti dall'appartenenza allo stesso strumento urbanistico esecutivo, che al tempo della stipula era unitario e con un unico soggetto promotore.

Inoltre, oltre all'area di parcheggio sopra citata era anche prevista un'area verde (S2) di circa 10.000 mq con sentieri pedonali. Tuttavia, anche la configurazione originaria di queste aree sembra essere stata modificata in seguito alla presentazione del progetto esecutivo per l'area di altra proprietà evidenziata in blu a nord del comparto Pecli.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Ulteriori variazioni potrebbero quindi essere state introdotte nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, che non è stato rilasciato né è consultabile come documento certo.

L'ufficio tecnico ha riferito che non solo il parcheggio ha cambiato posizione, spostandosi a fondo strada ma anche che la strada non è più collocata come indicato nel Pecli, a causa del frazionamento riportato nell'estratto di mappa allegato (Foto 38pag.94).

Secondo le tavole approvate del PECLI, i lotti identificati al Foglio 19, particelle 948 e 950, risultavano in parte destinati a verde pubblico, come evidenziato nella sovrapposizione realizzata dalla CTU tra la tavola del PECLI e l'estratto di mappa catastale (Foto 40). Tuttavia, tale destinazione risulta modificata a seguito del frazionamento, presumibilmente nell'ambito del permesso esecutivo relativo all'area con campitura blu (Foto 37, pag. 91) o in relazione a richieste di urbanizzazione.

Attualmente, risultano quindi asserviti all'uso pubblico, per la realizzazione di parcheggi, i lotti Fg. 19 part. 951-825-949, come da atto notarile del 13/10/2022, tuttavia, non si è trovata documentazione sugli asservimenti delle aree verdi.

Per le particelle 948 e 950 del Foglio 19, oggetto di questa esecuzione immobiliare e precedentemente individuate come aree per standard urbanistici, non risultano atti di asservimento, come confermato dall'ispezione ipotecaria (Allegato 6), eseguita a carico di Xxxxxxxxxxx xxx.

Ciò evidenzia un'incongruenza urbanistica rilevante, che potrebbe influire sulle iniziative future relative ai lotti, poiché il vincolo di asservimento previsto in convenzione risulta in contrasto con la nuova configurazione dell'area.

Si invita pertanto a contattare l'ufficio competente per verificare lo stato delle pratiche urbanistiche relative alle urbanizzazioni - non ancora rilasciate alla data di stesura della perizia - per accertare eventuali aggiornamenti o modifiche successive.

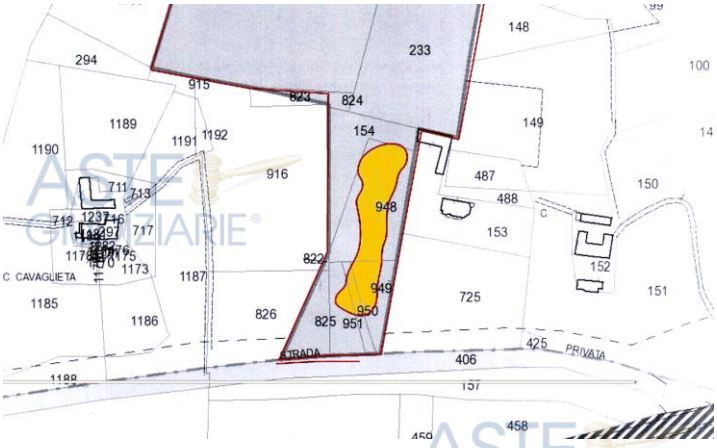


Foto 40: Planimetria con sovrapposizione delle aree S2 per aree verdi secondo l'indicazione originaria del Pecli che dovranno essere riallocate per le modifiche successivamente apportate con il frazionamento del 2022

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Stante la complessa situazione riscontrata e la **presenza di uno strumento urbanistico esecutivo che regola non solo i lotti oggetto di questa esecuzione ma anche una maggior quota parte, che ne è di fatto esclusa e sulla quale non possono essere eseguiti approfondimenti** (in quanto trattasi di altra proprietà esclusa dalla procedura), la scrivente CTU - come verificato con il tecnico comunale - ritiene corretto affermare che, stante la presenza di questo PECLI,
che sarebbe ad oggi *"scaduto"* 10 anni dopo il 29.09.2011 secondo quanto indicato nell'atto di convenzione ma - come riferito verbalmente dal tecnico responsabile del Comune – con validità prorogata al 29.03.2030 per le proroghe riferite ai Decreti del 16/01/2013 n.13, 16/07/2020 n.76 e 022/02/2024 n.11) , è possibile definire:

- se è **possibile prevedere un intervento con conservazione dell'esistente, per quanto riguarda i mappali specifici oggetto di questa esecuzione immobiliare**,

- ma **non è possibile entrare nel merito del PECLI nel suo complesso o dell'intervento eventuale di ampliamento della struttura alberghiera**, in quanto il progetto che prevedeva al tempo l'ampliamento è stato presentato eseguendo i calcoli planivolumetrici relativi all'intero comparto, operazione che ad oggi non è possibile eseguire in quanto i terreni della parte nord sono stati venduti ad altro soggetto (area blu) Foto 37 a pag.91 , i terreni sottostanti sono di proprietà di un altro soggetto ed interessati da altra procedura esecutiva immobiliare (area verde) ed alcuni lotti a sud (area gialla), sui quali devono essere eseguiti i parcheggi assoggettati ad uso pubblico, sono stati frazionati e non sono oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare.

Ad oggi, per le motivazioni sopra indicate, la CTU può esprimersi quindi esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente presente sul lotto, ma non sulla sua eventuale trasformazione.
Infatti, per poter realizzare interventi di trasformazione sfruttando una eventuale volumetria residua, sarà necessaria la presentazione di una variante al PECLI o di un nuovo PECLI, attività che esula dall'oggetto della presente perizia di stima.
Tale operazione comporterebbe un riconteggio complessivo non solo dei volumi e delle superfici del lotto in esame, ma anche di quelli relativi alla porzione attualmente in costruzione (aree evidenziate in blu nella planimetria a pagina 37), realizzata da Xxxxxx xxxxxxxxx (area blu) e dell'area contrassegnata in verde anch'essa esclusa dalla procedura.
Sarebbe inoltre necessaria una verifica delle opere effettivamente realizzate rispetto ai progetti approvati, accertando eventuali conformità o difformità.
Va inoltre considerato che nel permesso di costruire esecutivo relativo ai lotti venduti (area blu) Foto 37 a pag.91 è stata operata una variazione di destinazione d'uso, con la realizzazione di una residenza per

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

anziani, destinazione che non era stata menzionata nella relazione del PECLI, richiamata nella Convenzione urbanistica.

Ne consegue che, in sede di presentazione del permesso esecutivo, sia intervenuta una diversa autorizzazione da parte degli uffici competenti.

In aggiunta, per una valutazione completa, sarebbe necessario verificare anche i conteggi riferiti ai lotti evidenziati in verde, attualmente oggetto di un'altra esecuzione immobiliare e appartenenti a un soggetto distinto. Tuttavia, tali verifiche potranno essere effettuate solo se il PECLI risulterà ancora valido al momento della loro esecuzione.

Si precisa che tutte queste operazioni, oltre a non essere possibili perché rientranti nella proprietà di terzi si configurano nello studio di fattibilità di un progetto esecutivo o di una variante al PECLI e sono, pertanto, escluse dall'ambito della presente perizia di stima.

Si relaziona, inoltre, per completezza, che la redazione di una variante al PECLI o di un nuovo progetto di PECLI da parte di un futuro aggiudicatario comporterebbe un costo complessivo stimato non inferiore a 10.000 euro circa.

Tale spesa deriva dalla necessità di predisporre specifici elaborati tecnici, ottenere le autorizzazioni necessarie e gestire le pratiche amministrative connesse, il cui onere è determinato sia dal numero di adempimenti richiesti, sia dalla complessità della normativa applicabile (progettazione, autorizzazioni ai sensi della L.R. 45/89, ecc.).

Si evidenzia, tuttavia, che tale operazione non risulta attualmente realizzabile, nemmeno in fase preliminare, non solo per la mancanza, da parte dell'incarico peritale, dell'autorizzazione all'accesso alle proprietà adiacenti e della relativa documentazione tecnica, ma anche perché il PECLI è uno strumento urbanistico soggetto a concertazione con l'ente pubblico. Qualsiasi modifica, pertanto, richiederebbe un confronto formale con l'amministrazione competente da parte del soggetto effettivamente proponente, in particolare in relazione alle opere di urbanizzazione già previste ed esecutive, al fine di valutare l'eventuale revisione degli accordi urbanistici precedentemente stipulati.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto e come verificato con xxxx Xxxxxx, si può affermare che, considerata la presenza di un PECLI che, ad oggi, coinvolge tre *"soggetti"* distinti (area blu, area verde e area rossa Foto 37 pag.91), a differenza dell'assetto originario che prevedeva un unico promotore firmatario della Convenzione Urbanistica, e tenuto conto che:

- solo il soggetto 1 *(area blu)* ha presentato un progetto esecutivo approvato e attualmente in corso di realizzazione;
- i lotti oggetto della presente esecuzione immobiliare *(area in rosso)* non dispongono ad oggi di un progetto esecutivo approvato, in quanto quello precedentemente presentato non ha avuto esito positivo;
- esistono i lotti situati nell'area mediana *(area in verde)* anch'essi facenti parti del PECLI ed anch'essi ad oggi privi di progetto esecutivo approvato,
- sull'area blu a nord *(area in blu)* c'è stata una variazione della destinazione , rispetto a quanto indicato nella relazione del Pecli di cui si deve tener conto nell'assetto futuro del comparto,

nell'ambito della presente perizia di stima è possibile valutare esclusivamente un intervento sugli edifici esistenti nel lotto, con conservazione dell'attuale destinazione d'uso.

Si precisa, tuttavia, che la relazione originaria del PECLI prevedeva la demolizione dell'attuale fabbricato, con un conseguente aumento e trasformazione volumetrica, in conformità alle prescrizioni di piano ma la conservazione dell'edificio esistente è comunque ammissibile, secondo quanto riferito dal Responsabile del Settore Edilizia Produttiva, xxx Xxxxxx, poiché, come indicato all'articolo 3) della Convenzione Urbanistica, alla quale si rimanda, è consentito per gli edifici esistenti un intervento diretto fino alla categoria della "ristrutturazione", come riportato nell'estratto seguente.

> *Art.3) : Sono, comunque, sempre consentiti per gli edifici esistenti tutti gli interventi edilizi dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento, con il mantenimento delle destinazioni in atto (turistico ricettiva sportiva e per il tempo libero e residenziale) ferma restando la possibilità di trasformazione di tali destinazioni nell' ambito di quelle consentite dalle norme di zona".*
> *Tutti i suddetti interventi potranno essere attuati con più permessi di costruire, o provvedimenti equipollenti, ed in tempi diversi, a condizione che siano rispettati i tempi di validità del Piano Esecutivo.*

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

Qualora si intendano apportare modifiche all'edificio esistente, inclusi cambi di destinazione d'uso o ampliamenti volumetrici, sfruttando l'eventuale capacità edificatoria residua prevista dal PECLI, sarà necessario presentare al Comune di Asti una variante al PECLI o un nuovo PECLI. Tale richiesta dovrà consentire la verifica dell'assolvimento di eventuali nuovi standard urbanistici, in conformità alla Legge 21/1977, e garantire che l'incremento del carico insediativo derivante dalla nuova destinazione d'uso o dall'ampliamento sia proporzionato alle dotazioni urbanistiche previste.

Tale operazione potrà essere effettuata solo nel rispetto dei limiti temporali previsti dalla Convenzione Urbanistica, secondo i termini di validità specificati nel paragrafo a pagina 94).

Inoltre, resta salvo il possibile intervento di modifiche normative o di diverse interpretazioni legali in merito alle proroghe, che la CTU ha riportato sulla base di quanto riferito dagli Uffici competenti.

Si precisa, inoltre, che **il soggetto che subentrerà nella proprietà sarà tenuto a rispettare tutti gli obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica, riportata integralmente nell'Allegato H), come accertato dal Tecnico Comunale.**

Pertanto, dovranno essere eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste in esecuzione diretta, tra cui fognature, pulitura dei fossi, e altre infrastrutture, e dovrà essere garantito il pagamento delle opere urbanistiche individuate nella Convenzione urbanistica, con la relativa presentazione delle fideiussioni previste. Si rimanda al paragrafo sulle fidejussioni a pagina 119 della perizia.

Si evidenzia, infine, che l'articolo 17) della Convenzione urbanistica stabilisce espressamente che **nessun certificato di agibilità potrà essere rilasciato dal Comune per alcun fabbricato esistente nei lotti, qualora le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non siano state completate integralmente.**

Una volta eseguite, tali opere di urbanizzazione dovranno essere sottoposte a collaudo da parte degli Uffici Comunali competenti.

Solo a seguito del completamento di tale iter e dell'esito positivo delle verifiche tecniche sarà quindi possibile richiedere il certificato di agibilità per i fabbricati esistenti nei lotti, anche qualora risultino già ultimati.

> ***articolo 17) - Rilascio di permessi di costruire e autorizzazioni di agibilità***
> *Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda la Società proponente, che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o usabilità dei locali a norma dell'art. 57 della L.R. n. 56/1977 se non quando dalla Società proponente o chi per essa si sia adempiuto agli obblighi inerenti la realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria e secondaria.*

Tale principio, a parere della CTU, **vincola in modo particolarmente stringente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione alla necessità di un intervento coordinato da parte di tutte e tre le proprietà attualmente coinvolte**. In origine, infatti, il progetto delle opere di urbanizzazione era stato presentato per l'intero comparto da Xxxxxxxxxxx xxx , unico soggetto proponente al momento della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Tuttavia, come già approfondito, la situazione attuale risulta significativamente mutata, con la presenza di almeno tre "soggetti distinti", ciascuno titolare di una diversa porzione dell'area (aree blu, verde e rossa) Foto 37 pag.91

Di conseguenza, il progetto relativo alle opere di urbanizzazione - che ad oggi non è stato ancora rilasciato- dovrà necessariamente essere ripartito – secondo quanto riferisce l'Ufficio Tecnico - **tra gli attuali tre soggetti, in quanto l'originario proponente non è più presente.**

Si riferisce inoltre che il rilascio del permesso per le opere di urbanizzazione è subordinato all'autorizzazione di SATAP, poiché l'intervento interessa aree di competenza dell'Ente Autostrade, in quanto il collettore fognario che deve essere realizzato passa sotto il viadotto autostradale. Tuttavia, tale autorizzazione- secondo quanto verbalmente riferito dagli Uffici- non è stata ancora concessa, determinando una sospensione della procedura. Di conseguenza, non essendo stato di fatto ancora rilasciato, il permesso non è stato fornito alla CTU.

Tale circostanza introduce notevoli complessità e limitazioni nel proseguimento dei lavori sul comparto, rendendo più articolata la gestione degli interventi futuri e la definizione delle relative responsabilità urbanistiche ed economiche.

Inoltre risulta la presenza di una fidejussione di **161.549 euro** a copertura delle opere di urbanizzazione intestata a " Xxxxxxxxxxx xxx" , che non è chiaro – in quanto gli uffici comunali non ne hanno dato nessun riscontro- se verrà escussa dal Comune per l'esecuzione delle pattuite opere ad oggi non realizzate da Xxxxxxxxxxx o se verrà ripartita tra i tre soggetti.

Per questo tema si rimanda al paragrafo sulle fidejussioni a pagina 119 della perizia.

La CTU in data 05.03.25 inviava inoltre richiesta alla società che ha emesso la polizza, al fine di verificare l'attuale copertura, senza alcun esito o risposta. La stessa fidejussione è stata richiesta al Notaio senza esito.

Si rileva inoltre che gli Uffici hanno riferito, solo "verbalmente" perché in effetti nessun progetto per le opere di urbanizzazione è stato rilasciato ad oggi e quindi allegato alla perizia, che tale polizza deve essere integrata ed **aumentata fino all'ammontare di 224.179 euro,** per modifiche intervenute per opere aggiuntive.

Tale incremento è dovuto al fatto che il permesso di costruire rilasciato dal Comune di Asti sui lotti a nord (area blu- soggetto 1 Foto 37 pag.91) , ed escluso da questa trattazione perchè di altra proprietà, prevede opere di urbanizzazione aggiuntive, rese necessarie dall'aumento del carico insediativo dell'edificio attualmente in costruzione nei lotti venduti, superiore a quanto inizialmente previsto nelle tavole di Pecli, ma nulla di scritto è stato reperito circa la ripartizione di tali oneri fra i vari soggetti ad oggi presenti.

Pertanto la CTU ne dà riscontro a completa conoscenza delle parti interessate ,senza poter allegare ulteriore documentazione in quanto il suddetto permesso ricostruire per le opere di urbanizzazione "aggiornato" non è ad oggi rilasciato.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Considerata la complessità della situazione, nonché la presenza di tre soggetti che devono di fatto "suddividersi" l'esecuzione delle opere necessarie per il completamento dei lavori e l'ottenimento dell'agibilità dei rispettivi fabbricati – e quindi il loro effettivo utilizzo – si ritiene opportuno considerare, in via cautelativa, che l'intero onere degli interventi e della relativa copertura finanziaria possa ricadere in toto su chi subentra nell'intervento.

Questo perché le modalità di ripartizione tra i tre soggetti risultano ad oggi incerte e non definite.

Senza tale adeguamento e/o subentro nelle fidejussioni, precisano gli Uffici, non sarà possibile procedere con alcuna opera di urbanizzazione sul PECLI, e quindi conseguentemente non si otterrà nessuna agibilità per gli edifici eventualmente costruiti.

Questo aspetto, particolarmente delicato e oneroso, dovrà necessariamente essere preso in considerazione nell'ambito di qualsiasi intervento sul compendio immobiliare.

Articolo 13) – Garanzie finanziarie

La Società proponente, in persona del costituito suo legale rappresentante, in relazione al disposto del n. 2 dell'art. 45 della legge regionale n. 56/77, costituisce per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, alla stipulazione del presente atto, cauzione costituita da ***polizza fideiussoria*** *n. 5373.00.27.2799586210 dell'importo fino alla concorrenza* ***di Euro 161.549,92*** *(centosessantunomilacinquecentoquarantanove euro e novantadue centesimi) emessa in data 13 settembre 2011 dalla società "XXXX Xx xxx", con sede in xxxx, a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo pari al costo delle opere stesse (Euro 124.269,17) maggiorato del 30% (trenta per cento) come risulta dal progetto e dall'allegato computo metrico estimativo verificato dai competenti Uffici Tecnici Comunali. –*

La Società proponente, come sopra rappresentata, in relazione al disposto del n. 2, dell'art. 45, della legge regionale n. 56/77, si impegna nel caso di pagamento rateale delle somme relative agli oneri di urbanizzazione secondaria a prestare le relative garanzie fidejussorie secondo la vigente normativa.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Società proponente autorizza il Comune di Asti a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, *con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.*

Va inoltre evidenziata l'ulteriore complessità rappresentata da alcune porzioni di terreno (part. 949 e 951 del Fg. 19) che restano di proprietà di Xxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx, pur essendo escluse dalla procedura esecutiva immobiliare, perché lotti vincolati per uso pubblico per la realizzazione dei parcheggi ad assolvimento degli standard per l'unico soggetto del Pecli che ad oggi ha ottenuto un progetto esecutivo e che sta realizzando le opere (area blu- soggetto 1 Foto 37 pag.91) sulla propria quota parte di terreni. Tale situazione aggiunge un ulteriore livello di incertezza, potenzialmente creando difficoltà al proseguimento dell'intervento.

Considerato quanto riportato, questa complessità deve essere attentamente valutata nell'eventuale subentro nella proprietà del bene, poiché nessuna autorizzazione da parte del Comune potrà essere concessa senza il completamento di tutti gli adempimenti e senza la copertura degli impegni economici previsti.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

VERIFICA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI ESISTENTI NEL COMPENDIO

Pertanto, alla luce di quanto esposto e considerata l'impossibilità di progettare una variante al PECLI nell'ambito della richiesta di verifica urbanistica per le ragioni diffusamente illustrate, sono state eseguite tutte le verifiche di conformità sugli immobili attualmente esistenti nel compendio, al fine di accertarne la conformità urbanistica vigente.

Si precisa che **eventuali opere future eseguibili sugli immobili dovranno rispettare le disposizioni del PECLI, qualora esso risulti ancora valido al momento della presentazione dell'istanza, oppure attenersi alle normative urbanistiche che saranno in vigore in futuro.**

Di conseguenza, non si può escludere che le norme urbanistiche applicabili possano subire modifiche, determinando diverse possibilità di trasformazione dell'immobile rispetto alle attuali previsioni.

ANALISI DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA

A seguito di un'approfondita ricerca d'archivio condotta presso l'Archivio Storico e l'Archivio Edilizia del Comune di Asti, che ha portato all'individuazione di 30 pratiche edilizie, è stato verificato che l'ultimo titolo edilizio autorizzato, utile per il confronto con lo stato di fatto rilevato, risulta essere:

- Pratica n. 99/2010 del 26/03/2010 – "*Domanda di sanatoria per operererealizzatein assenza e/o in difformità dalla denuncia di inizio attività, relative alla realizzazione di modifiche interne, di un portico aperto e di muri di sostegno"* con Provvedimento conclusivo n.75/2011 del 03/08/2011.
- A tale pratica si aggiungono alcuni condoni edilizi individuati dalla CTU, i quali non risultavano reperiti all'epoca della suddetta sanatoria, ma che assumono particolare rilevanza per la verifica urbanistica del blocco box auto.

La CTU ha quindi provveduto a confrontare graficamente lo stato di fatto rilevato – come riportato nell'Allegato A) – Elaborati Grafici – con la situazione autorizzata nella Pratica n. 99/2010, verificando la corrispondenza tra lo stato attuale ed il titolo edilizio approvato.

Dal confronto effettuato tra lo stato di fatto rilevato e quanto rappresentato nella **sanatoria edilizia**, sono emerse le seguenti evidenze:

1. Differenze di lieve entità rientranti nelle tolleranze costruttive,
   - Sono state riscontrate piccole difformità tra lo stato attuale dell'immobile e quanto riportato

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d009686250278acda71ea0ab

nella sanatoria, che, a parere della CTU e del Tecnico Comunale, risultano riconducibili alle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, aggiornato al 30/12/2024) e alla D.G.R. Regione Piemonte n. 2-4519 del 2022.

- Tali differenze, essendo conformi ai limiti di tolleranza consentiti, non necessitano di sanatoria.
- Inoltre, alcune variazioni minime sono attribuibili a discrepanze di misurazione, dovute all'utilizzo di strumenti digitali più precisi rispetto a quelli impiegati dal tecnico redattore della pratica edilizia originaria.
- Rientrano in questa categoria anche le modifiche di lieve entità riscontrate nei vani tecnici situati al fondo del corridoio del primo e del secondo piano, trattandosi di locali destinati a impianti tecnici.

2. Cambio di destinazione d'uso di alcuni locali al piano terra
   - È stato riscontrato un cambio di destinazione d'uso nei locali adibiti a servizi igienici adiacenti al grande salone estivo, situato sul lato ovest del fabbricato.
   - Tali locali, nella configurazione attuale, non si trovano nella posizione indicata nella sanatoria, bensì nella posizione opposta, come rappresentato nella planimetria aggiornata.
3. Trasformazione di un locale cantina in sala conferenze al piano interrato,
   - Al piano interrato, è stato rilevato che un locale originariamente destinato a cantina è stato trasformato in una sala conferenze, determinando una modifica funzionale degli spazi.

A seguito dell'analisi condotta, si evidenziano le seguenti considerazioni per ciascuna delle casistiche rilevate:

1. <u>Differenze rientranti nelle tolleranze costruttive</u>
   - Le piccole discrepanze riscontrate, come indicato al punto 1, rientrano nei limiti previsti dall'articolo 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).
   - Pertanto, non necessitano di sanatoria.
2. <u>Spostamento dei servizi igienici</u>
   - Il cambio di destinazione dei servizi igienici, realizzati in una posizione differente rispetto a quella originariamente prevista (in sostituzione del locale deposito), non risulta ad oggi autorizzato.
   - Di conseguenza, per la regolarizzazione dell'intervento, sarà necessario presentare un'istanza di sanatoria.
3. <u>Sala conferenze al posto della cantina</u>
   - In merito alla trasformazione del locale cantina in sala conferenze, il confronto con il tecnico

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

responsabile ha permesso di accertare che il vano, essendo interrato, non soddisfa i requisiti igienico-sanitari minimi richiesti in termini di illuminazione, aerazione e sicurezza, secondo la normativa vigente, inclusa quella di competenza dei Vigili del Fuoco.

- Di conseguenza, il locale non può essere sanato e dovrà essere ripristinata l'originaria destinazione d'uso a cantina.

4. Ulteriori discrepanze riscontrate

- Sono state individuate differenze dimensionali relative al locale cantina, che risulta di dimensioni inferiori rispetto a quanto indicato nei rilievi originari.
- Sono inoltre emerse discrepanze nella rappresentazione del pilastro della cantina e del blocco porticato esterno, che risulta leggermente traslato rispetto a quanto indicato,
- Tuttavia, secondo la CTU e il Tecnico Comunale, si tratta di errori di evidente rappresentazione grafica, in quanto non è plausibile che vi siano stati effettivi spostamenti di murature perimetrali o del porticato in cemento armato, essendo tali strutture sempre state nella posizione attuale.

  Inoltre, l'emissione del Provvedimento conclusivo n. 75/2011 del 03/08/2011, a seguito della Pratica n. 99/2010 del 26/03/2010, relativa a *"domanda di sanatoria per operere alizzatein assenza e/o in difformità rispetto alla denuncia di inizio attività",* conferma che il suddetto manufatto era stato incluso nella stessa istanza.

Pur ritenendo la presente valutazione corretta e coerente con la normativa vigente, la CTU non può escludere che un'eventuale modifica normativa o una diversa interpretazione da parte di un altro tecnico istruttore possano comportare maggiori adempimenti e oneri.

Tale evenienza, seppur non dipendente dalla scrivente, rappresenta una possibilità concreta sulla base dell'esperienza professionale maturata nel settore.

ANALISI DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA DEI BOX AUTO

Per quanto riguarda i box auto situati nelle adiacenze della struttura alberghiera, è emerso che nel 2011 è stato presentato un permesso di costruire temporaneo per il mantenimento della struttura:

- Permesso di costruire temporaneo n. 85 del 02/05/2011, con validità di 24 mesi a partire dal 02/05/2011, rilasciato con Provvedimento conclusivo n. 38 del 02/05/2011 (Pratica SUAP n. 96 - prot. gen. 23784 del 16/03/2011).
- Tale permesso faceva seguito a un precedente permesso in sanatoria, ovvero il Permesso di costruire temporaneo in sanatoria n. 84 del 02/05/2011, rilasciato per costruzione della struttura temporanea prefabbricata adibita a box auto.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Tuttavia, dalla documentazione acquisita, la CTU ha individuato un precedente condono edilizio che, presumibilmente, aveva già sanato la struttura nel 1989:

- Concessione Edilizia a sanatoria n. 561 del 13/06/1989, rilasciata per la realizzazione di 10 posti auto.

Le misurazioni effettuate dalla CTU hanno evidenziato che le dimensioni della struttura attuale risultano sostanzialmente corrispondenti a quelle riportate nel condono del 1989, con una differenza di pochi centimetri, riconducibile alle tolleranze costruttive previste dall'articolo 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Si segnala, tuttavia, una anomalia terminologica nel testo della Concessione a sanatoria del 1989, in cui viene riportata la dicitura:

- *"Concessione Edilizia a sanatoria n. 561 per costruzione di n. 10 posti auto",*

senza specificare la realizzazione di box auto chiusi.

Ciò potrebbe far presupporre che, all'epoca, la struttura fosse aperta. Tuttavia, dalla documentazione fotografica allegata al condono, emerge chiaramente che i manufatti esistenti erano già box auto chiusi, realizzati in lamiera, in quanto è presente una foto che li rappresenta.

Tale discrepanza dovrebbe essere verificata dagli Uffici del Comune di Asti, che all'epoca eseguirono il sopralluogo. Tuttavia, un accertamento ufficiale sarà possibile solo all'atto della presentazione di un'eventuale istanza, con relativa istruttoria.

Stato attuale della conformità edilizia

Alla luce di quanto emerso, la CTU non è in grado di accertare con certezza se il blocco dei box auto sia stato sanato con la Concessione n. 561/1989, trattandosi di un possibile errore di scrittura del titolo edilizio, o se, al contrario, sia necessaria una nuova istanza di sanatoria, in assenza di un riscontro ufficiale da parte degli Uffici comunali, che devono effettuare un'istruttoria.

Struttura aperta (pensilina) adiacente ai box auto

Davanti ai box auto e sul lato destro risulta inoltre presente una struttura aperta, costituita da soli montanti e traversi, originariamente destinata a sostenere teli antigrandine per le auto.

- Tale struttura non risulta attualmente munita di alcun titolo abilitativo, poiché il permesso temporaneo del 2011, che ne autorizzava l'installazione insieme ai box, è ormai scaduto.
- Inoltre, nessuna menzione di questa struttura è stata trovata nei condoni edilizi.

Conclusioni e adempimenti necessari

Alla luce di quanto sopra esposto:

- Per i box auto, sarà necessario attendere il riscontro da parte degli Uffici Comunali per determinare se il condono del 1989 sia sufficiente a garantire la piena conformità o se sia necessaria una nuova istanza di sanatoria.
- Per la struttura aperta antigrandine, essendo priva di titolo abilitativo, sarà necessario valutare gli adempimenti strutturali richiesti. Tuttavia, trattandosi di una struttura non configurabile

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

come superficie coperta, né come volume aggiuntivo, gli interventi richiesti saranno limitati agli aspetti strutturali, secondo quanto riferito dal tecnico comunale.

ANALISI DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA DELLA PISCINA INTERRATA

Per quanto riguarda la piscina interrata scoperta, situata a circa 12 metri dalla struttura alberghiera, si evidenzia quanto segue:

- In data 29/04/2016 è stata presentata la SCIA n. 183/2016, prot. 183/2016, per la realizzazione della piscina.
- Tuttavia, l'autorizzazione è stata respinta, in quanto il progetto risultava non conforme al parere igienico-sanitario rilasciato dall'ASL in data 16/05/2016, che richiedeva modifiche progettuali e adempimenti specifici.
- Successivamente, con comunicazione del 07/09/2017, prot. 85564 del 13/09/2017, il Comune di Asti ha dichiarato l'archiviazione della pratica per tacita rinuncia, in assenza di un adeguamento del progetto alle prescrizioni richieste.

Di conseguenza, le opere realizzate non risultano conformi e **sono prive di autorizzazione edilizia**.

A seguire, si riporta il parere dell'ASL, contenente le motivazioni del diniego.

Si comunica che la suddetta pratica non può essere evasa per le seguenti motivazioni:
1. Rispetto a quanto disposto dall'Atto di Intesa tra Stato e Regioni (pubbl. su S.O. G.U. n. 39 del 17/02/92):
• Sembra non essere garantita la piena fruibilità della struttura natatoria da parte dei disabili (v.art. 4).
• Non si ritiene idoneo l'impiego dell'intercapedine nel piano interrato per il deposito dei materiali per la pulizia, per la disinfezione ambientale ed i prodotti chimici impiegati per il trattamento dell'acqua; infatti tali prodotti devono essere conservati in ambienti asciutti ed aerati (v. art. 6). L'apposito locale dovrà essere:
- posto fuori terra e facilmente raggiungibile dal locale tecnico;
- provvisto di impianto aeraulico con estrazione e immissione aria, di cui dovranno essere fornite le principali caratteristiche tecniche;
- dotato di porta di accesso provvista di serratura e di griglia per l'aerazione permanente.
• Non è chiaro se la preparazione e l'erogazione di soluzioni disinfettanti dell'acqua avverrà tramite l'impiego di sistemi centralizzati (v. art. 7),
• Gli spogliatoi non costituiscono elemento di separazione tra il percorso a piedi calzati e quello a piedi nudi, sia dal punto di vista strutturale che funzionale (v. Allegato 2, punto 1.2), Non è specificato il tipo di alimentazione della vaschetta lavapiedi, che dovrà avvenire in modo continuo con acqua contenente un idoneo disinfettante (v. Allegato 2, punto 1.5),
• Non è stato previsto un locale di primo soccorso (v. Allegato 2, punto 1.7).
2. Per la sezione servizi, posta al piano interrato, occorre:
• Relazionare in merito a quanto disposto, per il relativo utilizzo, dall'art. 67 bis del vigente Regolamento Comunale d'Igiene di Asti.
• Indicare le principali caratteristiche igienico-sanitarie (altezze, ecc.).
• Produrre, per l'impianto aeraulico, quanto indicato nell'Appendice AI dell'Allegato A (v. modulistica SISP inerente le pratiche edilizie)
3.Occorre individuare doccia, spogliatoio e servizio igienico ad uso degli addetti alla piscina (assistenti bagnanti, addetti alla gestione dell'impianto); tali locali dovranno essere conformi ai requisiti minimi previsti, rispettivamente, ai punti 2.14, 2.15 e 2.16 del Documento Dipartimentale "Requisiti per la nuova edificazione, la ristrutturazione e l'ampliamento di fabbricati destinati ad attività lavorative" approvato da questa ASL AT con D.D. n. 1/DP del 20/01/11.
4. Occorre relazionare in merito:
• Alle principali caratteristiche strutturali ed igienico-sanitarie del locale tecnico.
• Ai requisiti generali di tutte le scale fisse a gradini, che dovranno essere dimensionate come previsto dal punto 2.20 del suddetto Documento Dipartimentale.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

• Al sistema di smaltimento dell'acqua della piscina.

Alla luce di quanto sopra esposto, la piscina, così come realizzata e rilevata dalla CTU, risulta essere una costruzione non autorizzata e, nelle attuali condizioni, non sanabile per le motivazioni precedentemente indicate.

Un'eventuale istanza di sanatoria potrebbe essere presentata esclusivamente a condizione che vengano integralmente rispettate tutte le prescrizioni contenute nel parere dell'ASL, il che comporterebbe l'esecuzione di interventi di adeguamento, completamento o modifica del manufatto esistente, nonché dei vani al piano interrato della struttura alberghiera che vengono indicati come spogliatoi/servizi della piscina

Tuttavia, si evidenzia che l'attuale normativa urbanistica e sanitaria potrebbe imporre ulteriori requisiti e prestazioni aggiuntive rispetto a quelle previste al momento della presentazione del progetto originario, per l'evoluzione normativa che vi è stata nell'ultimo decennio.

Trattandosi di una pratica in sanatoria, sarà inoltre necessario adempiere a tutti gli obblighi imposti dalla L.R. 45/1989, in quanto il terreno risulta soggetto a vincolo idrogeologico, con conseguente applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente, ad oggi non determinabili, in quanto il Comune di Asti quantifica le sanzioni solo all'atto di presentazione della relativa istanza.

ANALISI DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA DEI CAMPI DA TENNIS

Per quanto riguarda i campi da tennis, si evidenzia che nel Permesso di Costruire n. 289 del 08/05/1973, rilasciato per *"l'esecuzione di lavori di riattamento ai fabbricati siti in Asti, località Vallebenedetta, finalizzati alla realizzazione di un centro sportivo e attività ricreative, in conformità al progetto redatto da xxxxx Xxxxxxxxxx ",* e successivamente volturato con P.d.C. n. 155/1974, sono state presentate le planimetrie dei vari piani della struttura alberghiera.

In tale documentazione compare un'unica planimetria in cui i campi da tennis erano previsti in progetto, ma in una collocazione differente rispetto a quella attuale, come rappresentato di seguito (Foto 41).

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

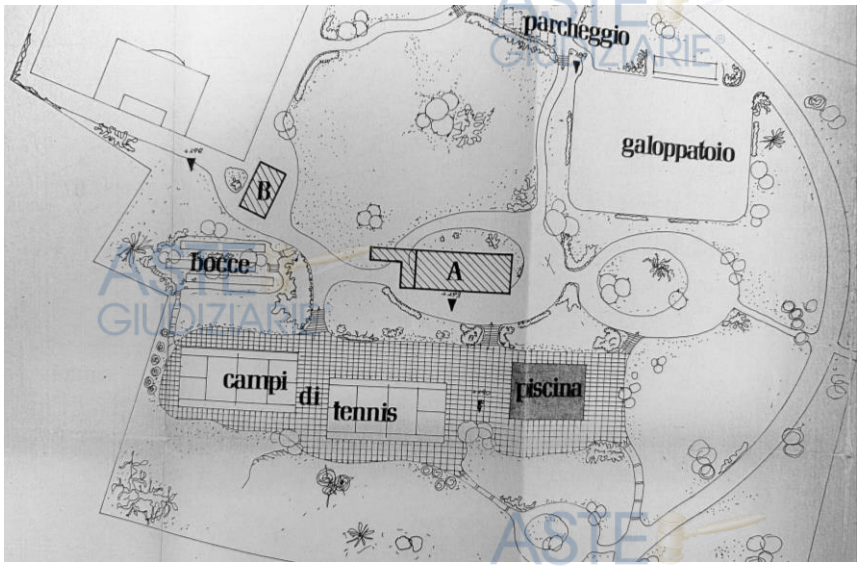


Foto 41: Rappresentazione di progetto delle attrezzature sportive che compare nel permesso n.289 del 08.05.1973.

Nella successiva pratica edilizia (Permesso n. 210/1975, rilasciato in variante al P.d.C. 289/1973), l'atto di obbligo fa esplicito riferimento alle attrezzature sportive, e nella documentazione progettuale è presente una planimetria, riportata di seguito (Foto 42). Tuttavia, tale elaborato non rappresenta i campi da tennis nella loro esatta collocazione attuale, in quanto il quarto campo risulta posizionato a una distanza significativamente maggiore rispetto agli altri tre, discostandosi dalla situazione reale.

Inoltre, nel successivo Permesso n. 698/1976, relativo a *"lavori da eseguirsi sul portichetto esterno*", i campi da tennis non vengono rappresentati né menzionati nella documentazione progettuale.

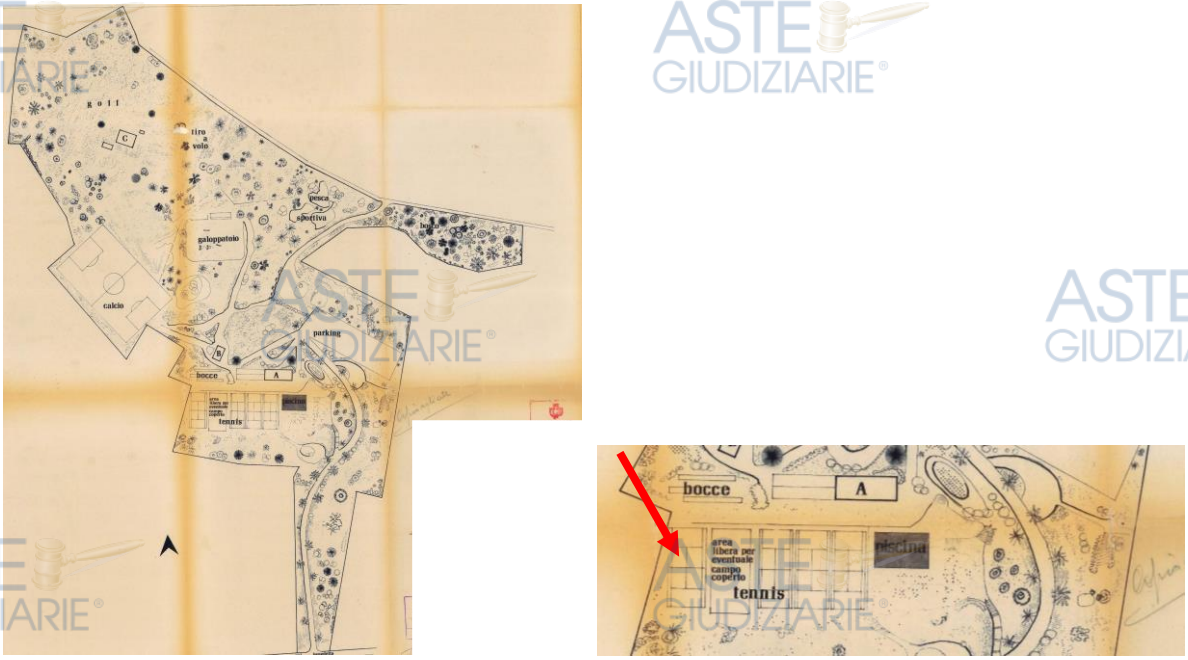


Foto 42: Estratto PdC 210/1975 con indicazione del quarto campo spostato

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

I campi da tennis ricompaiono successivamente nelle tavole del PECLI, all'interno del rilievo dello stato di fatto.

Tuttavia, la CTU non ha rinvenuto, né sono state fornite dagli Uffici Comunali, autorizzazioni specifiche relative alla loro costruzione nella collocazione attuale, quantomeno per il quarto campo che è spostato in realtà verso est, rispetto a quanto indicato nella planimetria sopra riportata (Foto 42 PdC 210/1975), mentre gli altri tre campi sono più corrispondenti a quanto graficamente indicato.

Sebbene i manufatti risultino esistenti nello stato rilevato, non è stata individuata alcuna istanza edilizia originaria che ne abbia determinato la precisa conformazione attuale.

Considerata la complessità della situazione, la CTU non è in grado di accertare con certezza la conformità urbanistica di tali strutture, nonostante la loro presenza nei rilievi riportati in diversi elaborati tecnici del Pecli.

L'assenza della pratica edilizia relativa alla loro costruzione nell'esatta attuale collocazione potrebbe essere dovuta a uno smarrimento, o mancata individuazione della documentazione d'archivio da parte degli uffici o alla sua effettiva inesistenza.

Inoltre, si evidenzia che:

- Nella pratica edilizia n. 99/2010 del 26/03/2010, relativa a *"domanda di sanatoria per operere realizzatein assenza e/o difformità rispetto alla denuncia di inizio attività",* i campi da tennis non compaiono negli elaborati progettuali;
- Nel certificato di agibilità, rilasciato successivamente a tale istanza di sanatoria, non vi è alcuna menzione relativa ai campi da tennis.

Si rileva inoltre che di fronte ai tre campi adiacenti si trovano due piccoli servizi igienici, ricavati all'interno del muraglione di contenimento del terreno e che anche questi manufatti non risultano nelle pratiche edilizie.

Alla luce di quanto sopra, **per tali manufatti** (tennis + servizi nel muro di contenimento**) dovrà essere presentata un'istanza di sanatoria**, con i relativi adempimenti previsti dalla Legge Regionale 45/1989 e pagamento degli oneri corrispondenti.

L'eventuale esito favorevole della sanatoria sarà subordinato all'istruttoria da parte degli Uffici competenti, i quali dovranno valutare la conformità rispetto alla normativa vigente e alle modifiche intervenute nel tempo sulla disciplina dell'uso del suolo.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

ISTANZA DI SANATORIA

Alla luce delle analisi condotte sulla struttura alberghiera e sui manufatti annessi (piscina, box auto, tettoie e campi da tennis), di cui si è già trattato nelle pagine precedenti, è stato verificato con il Responsabile dell'Edilizia Produttiva, xxxxx Xxxxxx, che è possibile procedere alla presentazione di **un'istanza di sanatoria per la struttura alberghiera**, **limitatamente ai seguenti aspetti:**

1. Cambio di destinazione d'uso dei locali servizi igienici, situati accanto al grande salone estivo sul lato ovest del fabbricato, la cui posizione attuale non corrisponde a quella indicata nella sanatoria, risultando collocati nella posizione opposta (pag.108 della perizia),
2. Piccole difformità riscontrate nel confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto rappresentato nelle planimetrie autorizzate, rientranti nei limiti delle tolleranze costruttive, (pag.108 della perizia),
3. La sala conferenze, invece, non risulta sanabile, in quanto priva dei requisiti aero-illuminanti e delle condizioni di sicurezza previste dalla normativa antincendio (VVFF), (pag.108 della perizia),

Valutazioni sui manufatti annessi:

- Box auto: come indicato dalla CTU, si rimanda alla verifica istruttoria degli Uffici Comunali, in merito alla difformità nella dicitura riportata nel condono edilizio, come dettagliato a pagina 109.
- Piscina: non risultando autorizzata, si potrà procedere alternativamente con:

- La rimessa in pristino della situazione preesistente;
- L'esecuzione delle opere di adeguamento richieste dall'ASL, con successiva presentazione di un'istanza di sanatoria, secondo le modalità descritte a pagina 110.

- Campi da tennis: per le valutazioni di conformità, si rimanda all'analisi riportata a pagina 112.

La scrivente CTU precisa, tuttavia, che, alla luce delle anomalie documentali riscontrate e delle questioni già trattate con il Tecnico Comunale, la pratica di sanatoria dovrà comunque essere preventivamente discussa con gli Uffici Comunali competenti.

Si evidenzia, infatti, che eventuali modifiche normative potrebbero incidere in modo significativo sulle valutazioni riportate dalla CTU, influenzando l'iter di sanatoria.

Inoltre, eventuali direttive dell'Ufficio Comunale potrebbero portare a un'interpretazione diversa della normativa vigente, come già riscontrato in più occasioni nell'ambito della pratica edilizia e dell'esperienza professionale maturata.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

COSTI DELL'ISTANZA DI SANATORIA

Ad oggi, non è possibile determinare con precisione l'ammontare dei costi relativi alla presentazione dell'istanza di sanatoria, per i soli aspetti sanabili indicati a pagina 115, in quanto gli Uffici Comunali di Asti – come riferito alla CTU- procedono al calcolo degli importi e delle sanzioni solo durante l'istruttoria della pratica, e non in via preventiva.

Tuttavia, sulla base della propria esperienza professionale, la CTU ritiene che l'istanza di sanatoria dovrebbe essere presentabile attraverso una SCIA in sanatoria o un Permesso di Costruire in sanatoria (P.d.C in sanatoria).

Tuttavia, l'evoluzione normativa e le diverse interpretazioni degli Uffici Comunali rendono complesso affermare con certezza quale sia lo strumento più appropriato e con che costi, poiché le disposizioni in materia sono soggette a mutamenti normativi e interpretativi da parte degli enti preposti.

Si evidenzia a questo proposito che le sanzioni per la SCIA in sanatoria sono state recentemente modificate dal Decreto Legge 69/2024, convertito con modifiche dalla Legge 105/2024, noto come *"Decreto Salva Casa".*

Tale normativa ha comportato un inasprimento delle sanzioni pecuniarie per gli interventi edilizi realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA.

In particolare, l'articolo 37, comma 1, del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) è stato modificato, prevedendo che la sanzione pecuniaria passi dal doppio al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi abusivi, con un importo minimo non inferiore a 1.032 euro e fino a 10.328 euro.

Questa sanzione è determinata dal responsabile del procedimento, previa valutazione dei competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate e quindi non è calcolabile dalla CTU.

In precedenza, la sanzione era compresa tra 516 euro e 5.164 euro, stabilita in base all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio, quindi con un aumento significativo.

È importante notare che le sanzioni possono variare in base alla tipologia e alla gravità dell'abuso edilizio, nonché alla conformità dell'intervento alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera, **che al momento della presentazione della domanda di sanatoria.**

Pertanto, è consigliabile rivolgersi all'ufficio ricevente per conoscere la situazione normativa aggiornata al momento della presentazione, per una valutazione accurata del caso specifico.

Alla luce di quanto sopra esposto, la CTU indicherà nella tabella finale dei valori un **coefficiente di decremento, in considerazione del fatto che sul compendio dovrà essere presentata l'istanza di sanatoria, con costi ad oggi però non quantificabili per le motivazioni illustrate.**

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Tale incognita dovrà necessariamente essere considerata nella determinazione del valore finale del compendio, trattandosi di una spesa non definibile, che comprenderà:

- Parcelle dei professionisti incaricati per la predisposizione dell'istanza di sanatoria e pratiche annesse LR 45/1989;
- Diritti di segreteria per la presentazione delle pratiche edilizie e catastali;
- Sanzioni amministrative determinate dai vari enti competenti;
- Opere di adeguamento per la piscina, affinché sia conforme alle prescrizioni indicate dall'ASL, oltre agli adempimenti previsti dalla Legge Regionale 45/1989 o rimessa in pristino;
- Verifiche e istanze di sanatoria per i campi da tennis e strutture annesse, anche ai sensi della L.R. 45/1989;
- Verifiche della situazione oggetto di condono per i box auto, derivanti dall'incongruenza fra quanto indicato testualmente e quanto depositato nella documentazione fotografica del condono;
- Verifiche e istanze di sanatoria per la struttura aperta costituita da montanti e traverse davanti ai box, che un tempo doveva sostenere i teli antigrandine per le auto;
- Eventuali verifiche strutturali- se richieste - nell'ambito di alcuni spostamenti rilevati in planimetria di alcuni setti/pilastri rispetto al progetto autorizzato *"Pratica 99/2010 Domanda di sanatoria per operarealizzatein assenza e/o difformità dalla denuncia di inizio attività"*.

  Si evidenzia che, secondo quanto riferito dal Tecnico Comunale, tali difformità derivano da un evidente errore di rappresentazione grafica e non da reali spostamenti strutturali degli elementi, che all'epoca erano chiaramente in quella posizione.

  Tuttavia, qualora venisse adottata una diversa interpretazione normativa, non si può escludere che possano essere richieste integrazioni documentali o ulteriori verifiche, con un conseguente incremento degli oneri a carico del richiedente.

  Si evidenzia inoltre che nel lotto sono presenti dei muri di contenimento terra che sono stati sanati con la pratica 99/2010, come da relazione contenuta nell'irrogazione di sanzione pecuniaria art.37 comma 4 DPR 06/06/2001 n.380 e così descritti *" 1.porzione di muro di sostegno a ridosso della collina, 2.rampa di collegamento tra i locali interrati (spogliatoi e servizi igienici e locali accessori) e l'esterno, 3.bassi muri perimetrali a lato del più orientale dei campi da tennis, 4.portico aperto in c.a di sostegno al prolungamento del cortile soprastante, formato da pilastri e soletta compresa la balaustra in elementi per fabbricati"* per i quali potrebbero essere richieste verifiche strutturali, in quanto dai documenti non se ne sono reperite.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

CONCLUSIONI

A seguito dell'analisi dettagliata condotta, **si può riassumere che la situazione edilizia e urbanistica dell'immobile e dei lotti adiacenti risulta particolarmente complessa, a causa della presenza di un PECLI sul lotto oggetto di esecuzione e della relativa Convenzione Urbanistica riportata nell'All. H).**

Le principali criticità emerse dallo studio di tutta la documentazione sono le seguenti:

1. **Validità del PECLI**

- Secondo quanto riportato nella Convenzione Urbanistica (Allegato H), il PECLI risulterebbe formalmente **scaduto**, avendo una validità di 10 anni dalla sua approvazione.
- Tuttavia, il Responsabile dell'Ufficio Comunale ha comunicato che, in seguito a proroghe legislative, il PECLI potrebbe **considerarsi valido fino al 29/03/2030**, salvo ulteriori modifiche legislative o varianti al PRGC.
- Si rimanda comunque a un'eventuale verifica legale sulla reale scadenza dello strumento urbanistico, trattandosi di una materia altamente specialistica che esula dalla competenza della scrivente CTU.

2. **Pluralità di soggetti coinvolti nell'attuazione del PECLI**

- Attualmente, non tutti i lotti ricompresi nel PECLI rientrano nella procedura esecutiva immobiliare, poiché circa la metà del comparto è di proprietà di due altri soggetti terzi.
- Di conseguenza, i soggetti coinvolti nella realizzazione dell'intervento non sono più un "unico proponente", ma almeno tre:
    - Il nuovo titolare dei lotti venduti, escluso dalla presente procedura esecutiva (area blu – soggetto 1 nella planimetria Foto 37 a pagina 91).
    - Il titolare dei lotti (area verde – soggetto 2 nella planimetria Foto 37 a pagina 91) o futuro aggiudicatario della sua quota, in quanto tali lotti sono oggetto di un'altra esecuzione immobiliare,
    - Xxxxxxxxxxx xxx. (debitore esecutato) o il futuro aggiudicatario della sua quota.

  Tale situazione si verifica senza che i lotti di intervento fossero definiti a priori con una lottizzazione del comparto.

3. **Vincoli di destinazione su due lotti confinanti con la strada pubblica**

- Tre terreni attualmente di proprietà di Xxxxxxxxxxx xxx. (Fg.19 part. 951-949-825) non sono stati inseriti nell'atto di pignoramento, ma risultano assoggettati a uso pubblico per la

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

realizzazione di parcheggi pubblici. Tale vincolo è stato formalizzato con l'atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione del 13/10/2022 (Repertorio n. 59203/36508, Notaio Xxxxxxx Xxxx), trascritto in data 04/11/2022 ai nn. 10481/8071, a favore del Comune di Asti, sulle particelle 825, 949 e 951 del Foglio 19.

4. Obblighi relativi alle opere di urbanizzazione

- Il PECLI prevede opere di urbanizzazione da eseguire, originariamente progettate e richieste da un unico soggetto proponente, Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx, che dovranno essere ad oggi presumibilmente suddivise tra i diversi nuovo soggetti con quote non definite, secondo quanto riferito dagli uffici comunali, perché ad oggi non esiste un progetto approvato.
- Tuttavia, senza la completa esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto, nessun immobile del comparto potrà ottenere l'agibilità (art.17 Convenzione urbanistica).

5. Fideiussioni per le opere di urbanizzazione

- Esiste una fideiussione per le opere di urbanizzazione di 161.549 euro, originariamente prestata da Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx, che non copre l'intero importo necessario per la realizzazione delle opere.
- Il permesso edilizio aggiornato (non ancora rilasciato) per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione prevede un incremento delle opere di urbanizzazione, che comporterebbe una fideiussione che passerebbe dalla cifra di 161.549 euro a 224.179 euro, ad oggi non ancora versata/integrata, come riferito dal Tecnico Comunale.
- Resta ad oggi da determinare da parte del Comune di Asti, a carico di quale soggetto graverà tale onere o con quale quota parte, dal momento che il soggetto ad oggi non è più "unico". Si precisa inoltre che tali importi sono stati riferiti dall'Ufficio competente, in quanto non compaiono sulle pratiche ad oggi rilasciate, ma la CTU ne da contezza in quanto trattasi di costi elevati, che devono essere conosciuti in caso di futuro subentro.
- In data 05/03/25 la CTU richiedeva alla società XXXX xxxxx che ha emesso la fidejussione di 161.549 euro prestata da Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx di confermare la validità e copertura ad oggi della suddetta polizza, al fine di determinare che essa non sia scaduta, ma alla data odierna non è pervenuto alcun riscontro. La fidejussione è stata richiesta anche al Notaio senza esito.

Per la tematica della fidejussione la CTU ha eseguito un ulteriore approfondimento normativo.

Dall'analisi della convenzione urbanistica e delle sentenze di riferimento emergono le seguenti considerazioni:

- Nel contesto di un PECLI, qualora il proponente originario non realizzi le opere di urbanizzazione, l'obbligo di esecuzione si trasferisce automaticamente al nuovo acquirente

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

dell'area. Ciò avviene in virtù della natura propter rem di tali obblighi, che seguono la proprietà del bene e vincolano chiunque ne diventi titolare.

- In questi casi, il Comune ha la facoltà di escutere la fideiussione originaria per ottenere le risorse necessarie alla realizzazione delle opere non ancora eseguite. Parallelamente, mantiene la possibilità di agire direttamente nei confronti del nuovo proprietario per garantire l'adempimento degli obblighi previsti dalla convenzione urbanistica.
- È consuetudine anche il Comune richieda al nuovo acquirente la stipula di una nuova fideiussione a garanzia dell'esecuzione delle opere ancora da realizzare. Questa nuova garanzia sostituisce quella precedente, che viene svincolata, trasferendo così la responsabilità e gli oneri al nuovo soggetto obbligato.
- In sintesi, **il Comune può sia escutere la fideiussione originaria sia richiedere al nuovo acquirente la prestazione di una nuova garanzia fideiussoria**, al fine di garantire la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

  Stante quanto precede, questa circostanza deve essere tenuta in considerazione nel subentro, il quanto il Comune di Asti non ha dato riscontro in merito a quale procedura verrà seguita.

6. Limitazioni e incertezze sulla trasformazione della struttura alberghiera

- Secondo quanto definito con xxxx Xxxxxx, in presenza del PECLI, è possibile stabilire quali interventi possano essere eseguiti sulla struttura alberghiera esistente.
- Tuttavia, non è possibile determinare le reali potenzialità di trasformazione della zona ATR, poiché per valutarle sarebbe necessario effettuare conteggi e verifiche su tutto il comparto, comprese le aree trasferite dall'originaria società "Xxxxxxxxxxx Xxxxxx" ad altre società, che sono escluse dall'indagine della CTU e non interamente accessibili negli atti istruttori.

7. Impatto della complessità urbanistica sulla valutazione del compendio

- Nella valutazione del compendio si terrà quindi conto della grande complessità della situazione riscontrata, evidenziando che qualsiasi intervento sull'immobile deve considerare:
  - **La presenza del PECLI e i suoi vincoli urbanistici.**
  - **La necessità di coordinarsi con i soggetti titolari dei lotti adiacenti, che fanno parte dello stesso piano esecutivo.**
- Si sottolinea che, **in assenza di un accordo tra i soggetti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, non potrà essere concessa alcuna agibilità** per nessun immobile del comparto, come espressamente previsto all'articolo 17) della Convenzione Urbanistica.
- Questa interdipendenza tra gli interventi edilizi porterà la CTU ad applicare un coefficiente di

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

decremento nella valutazione dell'immobile, tenendo conto del fatto che **eventuali ritardi o inadempienze da parte di uno dei soggetti coinvolti potrebbero impedire il completamento delle opere urbanistiche, compromettendo così l'intero processo di realizzazione e l'effettivo utilizzo degli immobili**.

In sintesi, la situazione urbanistica del compendio è fortemente condizionata dalla presenza del PECLI, dai vincoli sugli immobili, dagli obblighi di urbanizzazione non ancora assolti e dalla necessità di coordinamento tra più soggetti**, rendendo più complessa ogni operazione edilizia futura e incidendo sul valore complessivo del bene.**

****

RISPOSTA AL QUESITO 9)

***"Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale";*

Il compendio oggetto di esecuzione immobiliare è composto dai seguenti beni:

1) N.C.E.U. - SEZ. AT - F. 19, part. 89, sub. 2, Località Vallebenedetta n. 25;
2) N.C.T. - F. 19, part. 154;
3) N.C.T. - F. 19, part. 233;
4) N.C.T. - F. 19, part. 237;
5) N.C.T. - F. 19, part. 822;
6) N.C.T. - F. 19, part. 824;
7) N.C.T. - F. 19, part. 920;
8) N.C.T. - F. 19, part. 948;
9) N.C.T. - F. 19, part. 950.

Trattandosi di n. 9 beni , tutti facenti parte dello stesso PECLI, come relazionato in maniera completa al Quesito 8), non è possibile definire lotti distinti, pertanto verrà definito un unico lotto.

****

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

RISPOSTA AL QUESITO 10)

*"**Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078";*

I beni sotto individuati sono di proprietà per la quota di 1/1 di Xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxx.

1) N.C.E.U. - SEZ. AT - F. 19, part. 89, sub. 2, Località Vallebenedetta n. 25;
2) N.C.T. - F. 19, part. 154;
3) N.C.T. - F. 19, part. 233;
4) N.C.T. - F. 19, part. 237;
5) N.C.T. - F. 19, part. 822;
6) N.C.T. - F. 19, part. 824;
7) N.C.T. - F. 19, part. 920;
8) N.C.T. - F. 19, part. 948;
9) N.C.T. - F. 19, part. 950.

Per il compendio in esame non è necessaria la divisione in lotti, per le specificità descritte in risposta al precedente Quesito 9).

****

RISPOSTA AL QUESITO 11)

*"**Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio";*

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 30/09/2024, prot. 55808/2024 è emerso che esiste un **contratto di locazione** che viene riportato integralmente all'Allegato F) datato

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

31/05/2017 tra la società Xxxxxxxxxxx xxx e la società XXXXXX di Xxxxxx xxxxxxxxxx &C. con sede in Località Vallebenedetta n.25.

"L'affitto avrà la durata di anni sei con decorrenza dal 1 giugno 2017 e termine il giorno 30 maggio 2023 punto il presente contratto si rinnoverà tacitamente per due anni e così di biennio in biennio qualora non intervenga espressa disdetta da una delle parti almeno sei mesi prima della scadenza dell'affitto stesso, la disdetta dovrà essere inviata a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

E' data la facoltà l'affittuario di risolvere anticipatamente in qualsiasi momento il presente contratto dando preavviso di mesi sei da quando la risoluzione avrà effetto.

Il canone annuo di affitto viene fissato tra le parti in euro 4.508 oltre iva che l'affittuario si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili da versarsi il primo giorno di ogni mese sul conto di corrente bancario del concedente acceso presso la banca".

Si rileva che l'Agenzia delle Entrate comunica che trattasi di una scrittura privata autenticata dal Notaio Xxxxx xxxxx e registrata telematicamente ad Asti dal Notaio in data 06/06/2017 al numero 3899 serie 1T.

In data 25/02/2025, la CTU riceveva, tramite PEC, una comunicazione da parte di Xxxxxxxxxxx xxx., con allegata la dichiarazione di disdetta anticipata del presente contratto, il quale, come attestato nel suddetto documento, **risulta concluso in data 29/10/2019**.

Il documento relativo alla disdetta è riportato nell'Allegato L) della presente perizia.

Dalla ricerca effettuata dalla CTU è emerso che è attualmente in essere un **contratto di comodato** sottoscritto in data 05/10/2021per l'utilizzo dei campi da tennis e dei locali annessi sotto specificati:

- N. 4 campi da tennis in terra rossa;
- N. 2 spogliatoi (uomini e donne, rispettivamente), siti nel piano interrato;
- N.ro 1 locale nel piano interrato, compreso tra i due spogliatoi, uso ufficio/infermeria
- N.ro 1 locale tecnico uso deposito e allocamento contatori elettrici, sito nel corridoio antistante all'ingresso dei campi da tennis;
- la delimitata zona verde che circonda i campi da tennis, l'area attualmente adibita a parcheggio soci tennis e quella su piattaforma in cemento adibita a ricovero dei tavolini;

Anche se da verifica normativa effettuata è risultato che il contratto di comodato non è opponibile alla procedura esecutiva immobiliare, dal momento che trattasi di questione legale, che esula dalle competenze della scrivente e per dare completa contezza all'Ill.mo G.E, si riporta il documento per completa lettura all'Allegato L) per le valutazioni del caso.

"Il contratto di comodato, anche se registrato e con data certa anteriore al pignoramento, non è opponibile a una procedura esecutiva immobiliare. Questo perché, a differenza dei contratti di locazione tutelati dall'art. 2923 del Codice Civile, non esiste una norma specifica che protegga il comodatario in caso di vendita forzata dell'immobile. Di conseguenza, l'aggiudicatario dell'asta ha il diritto di ottenere la piena disponibilità del bene, e il comodatario è tenuto a restituirlo. La giurisprudenza ha confermato questo principio, affermando che il contratto di comodato stipulato dal precedente proprietario non è opponibile all'acquirente del bene".

****

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

RISPOSTA AL QUESITO 12)

"Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato ***acquisisca*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale";*

I beni individuati nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente esecuzione immobiliare sono di proprietà per la quota di 1/1 di Xxxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxxxxxx.
Trattasi pertanto di società giuridica e pertanto non ricorre la casistica di cui al presente Quesito.

****

RISPOSTA AL QUESITO 13)

"Indichi *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto";*

Si riportano a seguire le prescrizioni di piano ed i vincoli esistenti per i lotti oggetto di esecuzione, come da Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'Allegato 10) e secondo i documenti reperiti.

VINCOLI DA P.R.G.C. PIANO REGOLATORE COMUNALE

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 154 di superficie pari a Ettari: O are: 22 centiare: 30

• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione -TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

• CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 233 di superficie pari a Ettari: O are: 90 centiare: 70

• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione -TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

• CLASSE 2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 84,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• CLASSE_3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 6,2% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• CLASSE_3A3 - Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 8,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• Aree in dissesto - FQ3 = scivolamento rotazionale quiescente percentuale pari a 8,9%;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

• Aree di tutela ambientale percentuale pari a 10,3% a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;

• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 237 di superficie pari a Ettari: 0 are: 3 centiare: 30

Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione -

TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

• CLASSE_3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

• Aree di tutela ambientale percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;

Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 822 di superficie pari a Ettari: 0 are: 0 centiare: 40

• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione -TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

• CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 824 di superficie pari a Ettari: 0 are: 1 centiare: 90

• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione -TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

• CLASSE 2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 89 di superficie pari a Ettari: 2 are: 45 centiare: 44

• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione -TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

• CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 84,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• CLASSE_3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 6,2% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• CLASSE 3A3 - Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità inidonee a nuovi insediamenti percentuale pari a 8,9% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

Aree in dissesto - FQ3 = scivolamento rotazionale quiescente percentuale pari a 8,9%;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

Aree di tutela ambientale percentuale pari a 10,3% a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC:

• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 920 di superficie pari a Ettari: 0 are: 44 centiare: 35

• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione -TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

• CLASSE 2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 90% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• CLASSE_3A1 - Aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

percentuale pari a 10% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

Aree di tutela ambientale percentuale pari a 21,7% a cui afferiscono le norme presenti all'art.32 del vigente PRGC;

• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 948 di superficie pari a Ettari: O are: 35 centiare: 16

• Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione -TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

• CLASSE 2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

Sezione: A Foglio n. 19 Particella 950 di superficie pari a Ettari: O are: 4 centiare: 24

Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione -

-TR3.1 percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.26 del vigente PRGC;

classificata, dal punto di vista geomorfologico, come segue:

CLASSE_2A - Aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone percentuale pari a 95,7% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

• CLASSE_ 3A2 - Aree inedificate o parzialmente edificate interessate da fenomeni d'esondazione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m percentuale pari a 4,3% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;

inoltre, risultano presenti i seguenti vincoli:

• Limite delle aree soggette a vincolo di tutela idrogeologica di cui al Regio Decreto 3267/1923

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

percentuale pari a 100% a cui afferiscono le norme presenti all'art.11 del vigente PRGC;
perimetro del SUE denominato PECLI Xxxxxxxxxxxxx Xxxxxx xxx approvato con D.C.C. 79 del 22/12/2010 percentuale pari a 100%.

VINCOLI DA ATTO DI CONVENZIONE STIPULATO E RELATIVO PECLI

Sui lotti oggetto di procedura esecutiva immobiliare esiste un PECLI [Pecli n. 1647/2009] con relativa Convenzione Urbanistica del 29/09/2011 che si riporta integralmente all'Allegato H) ed a seguire nella parte testuale per conoscenza delle Parti.

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO DI LIBERA INIZIATIVA (P.E.C.L.I.) DENOMINATO "XX XXXXXXX" XXXXXX XXXX XXXX" PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO ALBERGHIERO DOTATO DI CEN TRO CONGRESSI, CENTRO BENESSERE E IMPIANTI SPORTIVI E PER IL TEMPO LIBERO.

Registrato il 26/10/2011 n. 6442/1T Trascritto ad ASTI il 27/10/2011 n.ri 9949/6891
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici, il giorno ventinove del mese di settembre - 29-09-2011 in Asti, Piazza Catena civico numero 3 (tre) presso gli uffici del Settore Urbanistica del Comune di Asti, in un vano al piano primo.
Innanzi a me dottor Xxxxxxx xxxxxx, Notaio alla residenza di Asti, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Asti, -
- sono comparsi i Signori:-

- XXXXXXXX Xxxxxxx, nato ad Asti (AT) il xx xxxxx xxxx, domiciliato per la carica in Asti (AT), Piazza San Secondo n. 1, nella qualità di Dirigente del Settore Urbanistica e, come tale, in rappresentanza del "COMUNE DI ASTI" - Codice Fiscale xxxxxxxxxxxx, (in seguito per brevità indicato "Comune") in esecuzione della deliberazione n. 79 del Consiglio Comunale adottata nella seduta del 22 dicembre 2010, il cui verbale, in copia conforme all'originale rilasciata dal Funzionario incaricato in data due febbraio 2011, omessane la lettura ad istanza dei Comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera A,
- XXXXXXXX Xxxxxxxxx , nato a Xxxxxxx xxxxxxx xxxx il xxx xxx xxxxxx, domiciliato per la carica in Xxxxxxx xxxx, Xxxxxxxxxxxxxx, che dichiara di agire ed interviene nel presente atto quale Presidente del Consiglio di amministrazione e, come tale, legale rappresentante della Società per azioni- "XXXXXXXXXXX. XXX.", con sede in Xxxxxxx xxxx, Xxxxxxxxxxxxxx, capitale sociale euro [redacted], interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Xxxxxxx xxxxxxxxxxxx, iscritta al n. [redacted] del Repertorio Economico Amministrativo tenuto dalla Camera di Commercio Industria e Artigianato di Xxxxxxx, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione adottata nella seduta del 13 settembre 2011, il cui verbale, in copia certificata conforme all'originale con mio rogito Repertorio 254 in data odierna, omessane la lettura ad istanza dei Comparenti, me assenziente, si allega al presente atto sotto la lettera "B"'.-

Detti Comparenti, della cui identità personale e su estese qualifiche io Notaio sono certo, mi richiedono di far constare per pubblico atto quanto segue:
Premesso

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

1) che la Società "XXXXXXXXXXX. xxx." è piena ed esclusiva proprietaria dei terreni siti in territorio del Comune di ASTI, strada Vallebenedetta, della superficie catastale complessiva di ettari uno, are diciannove e centiare cinquantaquattro (Ha. 01.19.54), con entrostante complesso edilizio, indicati nella Tav. IA "Stato di fatto - Stralcio dalla mappa catastale. Individuazione catastale dell'ambito territoriale di competenza del Piano esecutivo, Particellario del Piano esecutivo. Elenco" degli elaborati tecnici di progetto, meglio precisati nel seguito, compresi per la quasi totalità in zona TR 3.1 ed in piccola parte in zona agricola del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Asti; il tutto così riportato e descritto nel Catasto del detto Comune: -

Catasto Terreni
Comune di: Asti, Codice A479A, Sezione di Asti
Partita 1 intestata ad Area di enti urbani e promiscui
foglio 18 mappale n.ro 126 - superficie are 07 centiare 90, ente urbano senza redditi;
Comune di: Asti, Codice A479A, Sezione di Asti - Partita 1 intestata ad Area di enti urbani e promiscui
foglio 19 mappale n.ro 89 - superficie ettari 02, are 45 centiare 44, ente urbano senza redditi;
Comune di: Asti, Codice A479A, Sezione di Asti
foglio 18 mappale n.ro 123 porzione AA, superficie are 00 centiare 90, prato classe 3^ - Reddito Dominicale Euro 0,12 - Reddito Agrario Euro 0,21;
foglio 18 mappale n.ro 123 porzione AB, superficie are 10 centiare 00, seminativo classe 3^, - Reddito Dominicale Euro 4,13 - Reddito Agrario Euro 3,10; -
foglio 18 mappale n.ro 124 porzione AA, superficie are 25 centiare 90, prato classe 2^, Reddito Dominicale Euro 10,03 - Reddito Agrario Euro 12,04;
foglio 18 mappale n.ro 124 porzione AB, superficie are 33 centiare 00, seminativo, classe 3^, Reddito Dominicale Euro 13,63 - Reddito Agrario Euro 10,23;
foglio 18 mappale n.ro 125 porzione AA, superficie are 03 centiare 10,
prato classe 2^. Reddito Dominicale Euro 1,20 - Reddito Agrario Euro 1,44;
foglio 18 mappale n.ro 125 porzione AB, superficie are 12 centiare 00, seminativo classe 3^, Reddito Dominicale Euro 4,96 - Reddito Agrario Euro 3,72;
foglio 18 mappale n.ro 127 porzione A, superficie are 90 centiare 00, prato classe 2^, Reddito Dominicale Euro 34,86 - Reddito Agrario Euro 41,83:
foglio 18 mappale n.ro 127 porzione AB, superficie are 20 centiare 60, seminativo classe 4^, Reddito Dominicale Euro 4,26 - Reddito Agrario Euro 4,26;
foglio 18 mappale n.ro 128 porzione AA, superficie are 19 centiare 00, prato classe 2^, Reddito Dominicale Euro 7,36 - Reddito Agrario Euro 8,83;
foglio 18 mappale n.ro 128 porzione AB, superficie ettari 01, are 30 centiare 90, bosco ceduo classe 1^, Reddito Dominicale Euro 20,28 - Reddito Agrario Euro 10,14; -
foglio 18 mappale n.ro 292, superficie are 20 centiare 80, seminativo classe 3^, Reddito Dominicale Euro 8,59 - Reddito Agrario Euro 6,45; -
foglio 18 mappale n.ro 457, superficie are 19 centiare 60, seminativo classe 3^, Reddito Dominicale Euro 8,10 - Reddito Agrario Euro 6,07; -
foglio 18 mappale n.ro 495, superficie are 08 centiare 02, seminativo classe 3^, Reddito Dominicale Euro 3,31 - Reddito Agrario Euro 2,49;
foglio 18 mappale n.ro 1102, superficie are 16 centiare 88, vigneto classe 3^, Reddito Dominicale Euro 6,54 - Reddito Agrario Euro 10,90; - Comune di: Asti, Codice A479A, Sezione di Asti
foglio 19 mappale n.ro 83, superficie are 29 centiare 80, bosco ceduo classe 1^. Reddito Dominicale Euro 4,62 - Reddito Agrario Euro 2,31;
foglio 19 mappale n.ro 85, superficie are 09 centiare 10, bosco ceduo classe 1^, Reddito Dominicale Euro 1,41 - Reddito Agrario Euro 0,70;
foglio 19 mappale n.ro 86 porzione AA, superficie are 50 centiare 00, prato classe 2^, Reddito Dominicale Euro 19,37 - Reddito Agrario Euro 23,24;
foglio 19 mappale n.ro 86 porzione AB, superficie are 13 centiare 50, seminativo classe 4^, Reddito Dominicale Euro 2,79 - Reddito Agrario Euro 2,79:

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

foglio 19 mappale n.ro 87, superficie are 21 centiare 40, bosco ceduo classe 1^, Reddito Dominicale Euro 3,32 - Reddito Agrario Euro 1,66;
foglio 19 mappale n.ro 88 porzione AA, superficie are 06 centiare 53, prato classe 3^, Reddito Dominicale Euro 0,84 - Reddito Agrario Euro 1,52; —
foglio 19 mappale n.ro 88 porzione AB, superficie are 56 centiare 00, seminativo classe 4^, Reddito Dominicale Euro 11,57 - Reddito Agrario Euro 11,57;
foglio 19 mappale n.ro 93, superficie are 27 centiare 60, bosco ceduo classe 1^, Reddito Dominicale Euro 4,28 - Reddito Agrario Euro 2,14;
foglio 19 mappale n.ro 154 porzione AA, superficie are 11 centiare 00, prato classe 2^, Reddito Dominicale Euro 4,26 - Reddito Agrario Euro 5,11;
foglio 19 mappale n.ro 154 porzione AB, superficie are 11 centiare 30, bosco ceduo classe 1^, Reddito Dominicale Euro 1,75 - Reddito Agrario Euro 0,88;
foglio 19 mappale n.ro 155 porzione AA, superficie are 46 centiare 00, prato classe 3^, Reddito Dominicale Euro 5,94 - Reddito Agrario Euro 10,69;
foglio 19 mappale n.ro 155 porzione AB, superficie are 17 centiare 00, seminativo classe 4ª, Reddito Dominicale Euro 3,5l - Reddito Agrario Euro ;3,51
foglio 19 mappale n.ro 200, superficie are 28 centiare 80, bosco ceduo classe 1^, Reddito Dominicale Euro 4,46 - Reddito Agrario Euro 2,23;
foglio 19 mappale n.ro 230 porzione AA, superficie are 09 centiare 73, prato classe 3^, Reddito Dominicale Euro 1,26 - Reddito Agrario Euro 2,26;
foglio 19 mappale n.ro 230 porzione AB, superficie are 56 centiare 00, seminativo classe 4^, Reddito Dominicale Euro 11,57 - Reddito Agrario Euro 11,57;
foglio 19 mappale n.ro 231, superficie are 67 centiare 24 bosco ceduo classe 1^, Reddito Dominicale Euro 10,42 - Reddito Agrario Euro 5,21; -
foglio 19 mappale n.ro 233, superficie are 90 centiare 70, seminativo classe 3^, Reddito Dominicale Euro 37,47 - Reddito Agrario Euro 28,11;
foglio 19 mappale n.ro 235 porzione A, superficie are 15 centiare 20, bosco ceduo classe 1^, Reddito Dominicale Euro 2,36 - Reddito Agrario Euro 1,18;
foglio 19 mappale n.ro 235 porzione B, superficie are 29 centiare 80, seminativo classe 4^, Reddito Dominicale Euro 6,16 - Reddito Agrario Euro 6,16;
foglio 19 mappale n.ro 237, superficie are 03 centiare 30, bosco ceduo classe 1^, Reddito Dominicale Euro 0,51 - Reddito Agrario Euro 0,26; •
foglio 19 mappale n.ro 327, superficie are 05 centiare 50, bosco ceduo classe 1^, Reddito Dominicale Euro 0,85 - Reddito Agrario Euro 0,43; -
foglio 19 mappale n.ro 822, superficie are 00 centiare 40, seminativo classe 3^, Reddito Dominicale Euro 0,17 - Reddito Agrario Euro 0,12;
foglio 19 mappale n.ro 824, superficie are 01 centiare 90, seminativo classe 3^, Reddito Dominicale Euro 0,79 - Reddito Agrario Euro 0,59;
foglio 19 mappale n.ro 825, superficie are 13 centiare 40, seminativo classe 3^, Reddito Dominicale Euro 5,54 - Reddito Agrario Euro 4,15;
Catasto Fabbricati
Comune di: Asti, Codice A479, Sezione Urbana AT
foglio 18 mappale n. 126 subalterno 2, in Strada Vallebenedetta Piano S-T-1, zona censuaria 2^, categoria A/4, classe 2^, consistenza vani 10, rendita catastale Euro 149,77;
foglio 18 mappale n. 126 subalterno 3, in Strada Vallebenedetta Piano T-1, zona censuaria 2^, categoria C/2, classe 1^, consistenza mq. 58, rendita catastale Euro 59,91;
foglio 18 mappale n. 126 subalterno 4, in Strada Vallebenedetta Piano T, zona censuaria 2^, categoria C/2, classe 1^, consistenza mq. 22, rendita catastale Euro 22,72;
foglio 18 mappale n. 126 subalterno 5, in Strada Vallebenedetta Piano T-1, zona censuaria 2^, categoria C/2, classe 1^, consistenza mq. 60, rendita catastale Euro 61,97; -
foglio 18 mappale n. 126 subalterno 7, in Strada Vallebenedetta n. snc, Piano T, categoria unità collabenti;
Comune di: Asti, Codice A479, Sezione Urbana AT
foglio 19 mappale n. 89 subalterno 1, in Località Vallebenedetta n. 25, Piano S1-T-1-2, zona censuaria 2^,

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

categoria D/2, rendita catastale Euro 11.044,00,

In forza dei seguenti titoli

- per quanto concerne gli immobili individuati al Catasto Terreni con le particelle n.ri 123, 124, 125, 127, 128, 292, 457, 495, tutte del Foglio 18, con le particelle n.ri 85, 86, 87, 88, 154, 155, 230, 231, 233, 235, 237, tutte del Foglio 19 e al Catasto Fabbricati con il mappale 126 subalterni 2, 3, 4, 5 e 7 del Foglio 18 e con il mappale 89 subalterno 1 del Foglio 19: atto di compravendita a rogito del Notaio Xxxxx Xxxxxxxx di Xxxxxxx Repertorio 293074 in data 14 ottobre 2008, registrato a Xxxxxxx il sette novembre 2008 al n.26459 Serie 1T, trascritto ad Asti il 10 novembre 2008 ai n.ri 11.163/7.795;
- per quanto concerne i terreni individuati al Catasto Terreni con la particella n. 1102 del Foglio 18 e con le particelle n.ri 822, 824 e 825, tutte del Foglio 19: atto di compravendita a rogito del notaio Xxxxx Xxxxxxx di Asti Repertorio 44958/22639 in data 18 giugno 2009, registrato ad Asti il primo luglio 2009 al n. 3905 Serie 1T, trascritto ad Asti in data due luglio 2009 ai n.ri 6221/4393 e ai n.ri 6222/4394 - per quanto concerne i terreni individuati al Catasto Terreni con le particelle n.ri 83, 327 e 200, tutte del Foglio 19: atto di compravendite a rogito del predetto Notaio Xxxxxxx Repertorio 44959/22640 in data 18 giugno 2009, registrato ad Asti il quattro luglio 2009 al n. 4016 Serie IT, trascritto ad Asti in data sei luglio 2009 dai n.ri 6292/4442 e ai n.ri 6294/4444 inclusi; -
- per quanto concerne il terreno individuato al Catasto Terreni con la particella n. 93 del Foglio 19: atto di compravendita a rogito del notaio Xxxxxxx Repertorio 45045/22703 in data otto luglio 2009, registrato ad Asti il 20 luglio 2009 al n. 4375 Serie 1T, trascritto ad Asti in data 21 luglio 2009 ai n.ri 6999/4975;

2) che le suddette aree, come indicato nella Tav. 1 C degli elaborati di progetto, risultano classificate:
-per complessivi mq. 116.379 in zona Turistico Ricettiva, TR 3.1, di cui all' art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Asti e
- per complessivi mq. 2.975 in zona agricola di cui agli artt. 27, 28, 29, 30 e 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Asti;
3) che il progetto di piano esecutivo si inquadra nelle previsioni del vigente P.R.G.;
4) che per l'utilizzazione a scopo urbanistico ed edilizio delle aree di cui trattasi, detto progetto di piano esecutivo è stato predisposto a firma dell' arch. Xxxxx Xxxxxxxx secondo i disposti dell'art. 45 della legge regionale 56/77
ed è costituito dai seguenti elaborati :
- Relazione Illustrativa e Finanziaria
- Relazione geologica e geotecnica -
- Documento previsionale del clima acustico
- Norme di attuazione
- tavola 1.A - Stato di fatto - Stralcio dalla mappa catastale. Individuazione catastale dell'ambito territoriale di competenza del Piano esecutivo. Particellario del Piano esecutivo. Elenco. -
- tavola 1.B - Stato di fatto - Stralcio dal P.R.G. vigente. -
- tavola 1.C - Stato di fatto - Planimetria generale delle aree incluse nel Piano Esecutivo con individuazione del perimetro dell'unità minima di intervento, delle aree omogenee e delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico.
- tavola 2.A - Stato di fatto - Rilievo Planoaltimetrico con individuazione della superficie territoriale, dei fabbricati e delle opere di urbanizzazione esistenti
- tavola 2.B - Stato di fatto - Rilievo Fotografico
- tavola 2.C - Stato di fatto - Rilievo architettonico edifici esistenti - Rustici
Piante - Sezioni - Prospetti - Schemi di conteggio e conteggi per la determinazione del volume esistente.
- tavola 2.D - Stato di fatto - Rilievo architettonico edifici esistenti - Albergo
Piante - Sezioni - Prospetti - Schemi di conteggio e conteggi per la determinazione del volume esistente.
-tavola 2.E - Stato di fatto - Rilievo architettonico edifici esistenti - Box auto
Piante - Sezioni - Prospetti - Schemi di conteggio e conteggi per la determinazione del volume esistente
- tavola 3.A - P.E.C. - Planimetria generale - contenuti prescrittivi - con l'individuazione della superficie

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

fondiaria e delle aree da assoggettare all'uso pubblico per standard urbanistici
- tavola 3.B - P.E.C. - Schemi di conteggio e conteggi per la determinazione delle superfici da assoggettare all'uso pubblico per standard urbanistici -
- tavola 4.A - P.E.C. - Progetto delle Opere di Urbanizzazione primaria assunte in esecuzione diretta - Relazione tecnica e quadro economico -
- tavola 4.B - P.E.C. - Progetto delle Opere di Urbanizzazione primaria assunte in esecuzione diretta - Planimetrie, particolari costruttivi e schede tecniche -
- tavola 4.C - P.E.C. - Progetto delle Opere di Urbanizzazione primaria assunte in esecuzione diretta - Computo metrico estimativo
- tavola 5.A1- P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo -(Hotel e Centro Congressi) - piante piano interrato e piano terra
- tavola 5.A2 - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo -(Hotel e Centro Congressi) - piante piani secondo terzo e copertura
- tavola 5.A3 - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo -(Hotel e Centro Congressi) - Sezioni -
- tavola 5.A4 - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo —(Hotel e Centro Congressi) - Prospetti
- tavola 5.A5 - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo -(Hotel e Centro Congressi) - Schemi di conteggio e conteggi per la verifica
dei parametri edilizi
- tavola 5.B - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo -
(Ristrutturazione Rustici) - Piante - Sezioni - Prospetti - Schemi di conteggio e conteggi per la verifica dei parametri edilizi
- tavola 5.C1 - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo -(Centro Benessere) - piante -
- tavola 5.C2 - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo -(Centro Benessere) - sezioni e prospetti
- tavola 5.D1 - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo -(Centro Tennistico) - piante -
- tavola 5.D2 - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo -(Centro Tennistico) - sezioni e prospetti
- tavola 5.C/D3 - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo
(Centro Benessere e Centro Tennistico) - Schemi di conteggio e conteggi per la verifica dei parametri edilizi
- tavola 6 - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo
Planimetria generale con individuazione del Ppl e del Vpl - Conteggi per la verifica dei parametri edilizi ed urbanistici
- tavola 7 - PEC. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo - planimetria generale
- tavola 8.A - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo -Verifica della rispondenza ai contenuti prescrittivi del PEC - planimetria generale
- tavola 8.B - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo -Verifica della rispondenza ai contenuti prescrittivi del PEC - sezioni significative
- tavola 9 - P.E.C. - PROGETTO - planivolumetrico esemplificativo - determinazione, a valore tabellare, degli importi dovuti per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- tavola 10 - P.E.C. - stralcio dal P.R.G. vigente con inserimento del P.E.C.L.I. -
5) che sul progetto di piano esecutivo si è espressa favorevolmente la Commissione igienico/edilizia, come da parere emesso nell'adunanza del 13 maggio 2010;
6) che l'Assessore all'Urbanistica - appositamente delegato dal Sindaco, decideva l'accoglimento del progetto di piano esecutivo e dello schema di convenzione, i quali venivano messi dal Comune a disposizione degli organi di decentramento amministrativo e altresì depositati presso la segreteria del Comune e pubblicati per estratto all'albo pretorio per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi;
7) che non sono pervenute osservazioni e proposte,
8) che la Società "Xxxxx xxxxx xxxxxxxxxxxxxS.p.A.", dante causa della Società Proponente - all'epoca proprietaria delle aree oggetto del presente piano esecutivo - con atto a rogito del Notaio Xxxxx XxxxxxxxRepertorio 10481/6017 in data 25 luglio 1975 - ha assunto, per sé e aventi causa, a favore del Comune di Asti, vincoli e obblighi, ai quali era stato condizionato il rilascio della licenza edilizia n. 210 del

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

15 aprile 1975;
9) che in data 19 ottobre 2010 si è tenuta la conferenza dei servizi per la verifica preventiva di assoggettabilità al processo di V.A.S. del Piano esecutivo:
10) che xxxxx Xxxxxxxxx Xxxxxxxx, nell'indicata qualità di legale rappresentante della Società "XXXXXXXXXXX. XXX.", ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione. -

Tutto ciò premesso, il COMUNE di ASTI e la Società "XXXXXXXXXXX. xxx.", come sopra rappresentati,

- convengono e stipulano quanto segue –

articolo 1) - Premesse -

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

articolo 2) - Attuazione del progetto

L'attuazione del progetto di piano esecutivo sugli immobili siti in Comune di Asti, catastalmente descritti al paragrafo 1) della premessa e quali indicati nella Relazione Illustrativa e Finanziaria e negli elaborati tecnici elencati in premessa, approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 22
dicembre 2010 (il cui verbale è allegato al presente atto sotto la lettera "A") avverrà in conformità delle norme di cui agli artt. 26 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, delle norme della presente convenzione, nonché secondo gli elaborati del Piano esecutivo stesso che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, i quali elaborati costituiscono semplice precisazione :
alle prescrizioni del P.R.G.C. vigente.

articolo 3) - Utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il piano esecutivo ha per oggetto la utilizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili siti nel Comune di Asti, descritti catastalmente al paragrafo 1) della premessa e quali indicati nelle relazioni e negli elaborati tecnici richiamati in premessa, individuati nel Catasto del detto Comune come segue:
- al Foglio 18 del Catasto Terreni con le particelle

- n. 123 superficie totale di mq. 1.090 - superficie in zona TR 3.1: mq. 1.090;
- n. 124 superficie totale di mq. 5.890 - superficie in zona TR 3.1: mq. 5.890;
- n. 125 superficie totale di mq. 1.510 - superficie in zona TR 3.1: mq. 1.510;
- n. 126 superficie totale di mq. 790 - superficie in zona TR 3.1: mq. 790; -
- n. 127 superficie totale di mq. 11.060 - superficie in zona TR 3.1: mq.11.060; -
- n. 128 superficie totale di mq. 14.990 - superficie in zona TR 3.1: mq.14.990; -
- n. 292 superficie totale di mq. 2.080 - superficie in zona TR 3.1: mq. 2.080;
- n. 457 superficie totale di mq. 1.960 - superficie in zona TR 3.1: mg. 1.960;
- n. 495 superficie totale di mq. 802 - superficie in zona TR 3.1: mq. 802; —
- n. 1102 superficie totale di mq. 1.688 - superficie in zona TR 3.1: mq. 1.688:

- al Foglio 19 del Catasto Terreni con le particelle -

- n. 85 superficie totale di mq. 910 - superficie in zona TR 3,1: mq. 700 - superficie in zona agricola: mq. 200;
- n. 86 superficie totale di mq. 6.350 - superficie in zona TR 3.1: mq. 6.350;
- n. 87 superficie totale di mq. 2.140 - superficie in zona TR 3.1: mq. 2.140;
- n. 88 superficie totale di mq. 6.253 - superficie in zona TR 3.1: mq. 6.253;
- n. 89 superficie totale di mq. 24.544 - superficie in zona TR 3.1: mg. 23.123- superficie in zona agricola: mq. 1.421;
- n. 154 superficie totale di mg. 2.230 - superficie in zona TR 3.1: mg. 2.230;
- n. 155 superficie totale di mq. 6.300 - superficie in zona TR 3.1: mq. 6.300;
- n. 230 superficie totale di mq. 6.573 - superficie in zona TR 3.1: mq. 6.573;
- n. 231 superficie totale di mq. 6.724 - superficie in zona TR 3.1: mq. 6.724;
- n. 233 superficie totale di mq. 9.070 - superficie in zona TR 3.1: mq. 9.070;
- n. 235 superficie totale di mq. 4.500 - superficie in zona TR 3.1: mg. 3.486 -superficie in zona agricola: mq. 1.014;

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

- n. 237 superficie totale di mq. 330 - superficie in zona agricola: mq. 330; -
- n. 822 superficie totale di mq. 40 - superficie in zona TR 3.1: mq. 40; —
- n. 824 superficie totale di mq. 190 - superficie in zona TR 3.1: mq. 190; -
- n. 825 superficie totale di mq. 1.340 - superficie in zona TR 3.1: mq. 1.340;

totale: metri quadrati 119.354 (centodiciannovemilatrecentocinquantaquattro);
totale superficie in zona TR 3.1: metri quadrati 116.379 (centosedicimilatrecentosettantanove);
totale superficie in zona agricola: metri quadrati 2.975 (duemilanovecentosettantacinque);

- al Foglio 18 del Catasto Fabbricati con il mappale 126 subalterno 2 (categoria A/4), subalterno 3 (categoria C/2), subalterno 4 (categoria C/2), subalterno 5 (categoria C/2), subalterno 6 (categoria F/9) e subalterno 7 (unità collabenti);-
- al Foglio 19 del Catasto Fabbricati con il mappale 89 subalterno 1 (categoria D/2). -

Il piano esecutivo prevede l'utilizzazione urbanistica del terreno anzidetto (vedere Tav. 1.C) secondo le seguenti destinazioni:

A) aree di pertinenza di edifici a destinazione turistico-ricettiva, sportiva, ricreativa e per il tempo libero, nonché di edifici di destinazione impropria (residenziale) rispetto a quella prevista per la zona TR 3.1: mq. 105.431 ricadenti in zona TR 3.1, oltre a mq. 2.975 ricadenti in area agricola;
B) aree da asservire all'uso pubblico con destinazione a verde e parcheggi:
mq. 10.948 interamente ricadenti in zona TR 3.1. –
I parametri urbanistici consentiti del PRGC vigente su tali aree sono i seguenti: -

Zona TR 3.1 —
Dc = mt. 10 (dieci)
Df = mt. 10 (dieci)
Ds = mt. 10 (dieci) -
H = mt. 12 (dodici)
Np = 3 (tre) -
Rc = 20% (venti per cento) -
Uf = 40% (quaranta per cento) – *(Nota***: attualmente ridotto a 20% vedere norme tecniche All.3)*
Vpl = 20% (venti per cento). —
Le destinazioni d'uso non possono essere modificate per tutta la durata della presente convenzione che viene fissata in anni 10 (dieci), e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni.
La Società proponente, come sopra rappresentata, si impegna, anche per gli aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione turistico-ricettiva, sportiva, ricreativa e per il tempo libero, nonché degli edifici di destinazione impropria (residenziale) rispetto a quella prevista per la zona TR 3.1, affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti. -
Nelle aree di cui alla lettera A): è **prevista la demolizione dei fabbricati esistenti, individuati con le lettere A e B al punto 3.b della Relazione Illustrativa e Finanziaria del Piano Esecutivo e la costruzione di un nuovo complesso edilizio da destinare ad attività turistica, ricettiva, sportiva e per l' impiego del tempo libero.** E', inoltre, prevista la ristrutturazione degli esistenti edifici "rustici" (individuati con le lettere C e D al punto 3.b della Relazione Illustrativa e Finanziaria del Piano Esecutivo) che saranno utilizzati, quanto all'edificio C con il mantenimento della destinazione residenziale in atto e quanto all'edificio D con modifica della destinazione da accessorio a turistico ricettiva (alloggio del custode), il tutto entro i limiti imposti dall' art. 26 delle norme di attuazione del PRG vigente (Rc = 20% della superficie fondiaria e recupero dell' esistente destinazione residenziale con interventi di ristrutturazione). -
Sono, comunque, sempre consentiti per gli edifici esistenti tutti gli interventi edilizi dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamento, con il mantenimento delle destinazioni in atto (turistico ricettiva sportiva e per il tempo libero e residenziale) ferma restando la possibilità di trasformazione di tali destinazioni nell' ambito di quelle consentite dalle norme di zona".

Tutti i suddetti interventi potranno essere attuati con più permessi di costruire, o provvedimenti

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

equipollenti, ed in tempi diversi, a condizione che siano rispettati i tempi di validità del Piano Esecutivo.
In particolare, al fine di non incidere sugli attuali livelli occupazionali, sarà possibile realizzare il nuovo complesso alberghiero anche prima di aver demolito quello esistente.
La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate alle tavole dalla numero 5.1.A alla numero 9.1 progetti degli edifici, contenuti nelle tavole dalla numero 5.1.A alla numero 9, hanno titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire, e saranno ulteriormente precisati negli atti tecnici a corredo della domanda di permesso di costruire.
Il perimetro del Piano Esecutivo include parte dei mappali ricadenti in zona agricola e, quindi, escluse dalla superficie dell' unità minima d'intervento.
Rispetto a tali aree (mappale 89 parte, mappale 235 parte e mappale 237), comunque di proprietà della Società proponente, che, come sopra rappresentata - ai sensi e per gli effetti del comma 6) dell' art. 13 delle Norme di Attuazione del PRG vigente - dichiara di **consentire l' omissione del rispetto delle distanze.**

Nelle aree di cui alla lettera B): è prevista la realizzazione di **spazi a verde e parcheggio da assoggettare all'uso pubblico.**
Anche questi interventi potranno essere attuati con più permessi di costruire ed in tempi diversi, a condizione che siano rispettati i tempi di validità del Piano Esecutivo e che le superfici attrezzate siano di volta in volta sufficienti a garantire la soddisfazione degli standard di legge per gli interventi edilizi di cui alla lettera A).
Tutte le aree in questione saranno fruibili da utenza pubblica negli orari di prevista apertura della struttura.
La Società proponente, come sopra rappresentata, si impegna a rispettare i vincoli acustici, dell'area oggetto d'intervento, relativamente al piano di classificazione acustica e alla valutazione previsionale di clima acustico.
L'edificazione è subordinata al rispetto della normativa del PAI. -
La conferenza dei servizi per la verifica preventiva di assoggettabilità al **processo di V.A.S.** del Piano esecutivo ne ha escluso la necessità "rinviando a successiva valutazione gli approfondimenti di alcune specifiche tematiche nell'ambito dei progetti esecutivi da sottoporsi a fase di verifica:
1) gestione e smaltimento dei rifiuti;
2) gestione dei rifiuti prodotti a seguito della demolizione e terre e rocce da scavo;
3) maggior approfondimento della viabilità indotta"

articolo 4) - Cessione gratuita aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
Non sono previste cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
articolo 5) - Standard urbanistici di cui all'art. 21 L .r. 56/1977
La Società proponente, come sopra rappresentata, in relazione al disposto degli artt. 8 e 17 della legge sei agosto 1967 n. 765, nonché degli artt. 21 e 45 della legge regionale cinque dicembre 1977 n. 56, considerato che la superficie complessiva delle aree per standard in relazione al tipo di intervento di cui alle tavole del progetto planivolumetrico esemplificativo è **pari a mq 13.591,00** corrispondenti a:
5.a: 35.936,42 mc / 90 mc * 25 mq/ab = mq. 9.982,34
5.b: 46,00 mq * 100/100 = mq. 46,00
5.c: 285 utenti * 12,50 mg/utente = mq. 3.562,50
si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ai fini del soddisfacimento degli standard:
5.1) a corrispondere al Comune di Asti l'equivalente in moneta di una quota delle aree per standard sopra determinate e precisamente pari a mq 2643.
La somma da corrispondere è pari ad Euro. 131.938,56 (centotrentumila novecentotrentotto euro e cinquantasei centesimi - mq. 2.643 x euro/mq 49,92), determinata in base alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 adottata nella seduta del 25 novembre 2008 (che le Parti riconoscono per nota senza necessità di allegazione); il pagamento della quale somma è stato effettuato presso la Tesoreria Comunale, prima della stipulazione della presente convenzione, mediante bonifico bancario CRO 28856809106 eseguito in data 26 settembre 2011, tramite la Filiale di Xxxxxxx xxxxxxx della Banca "Xxxxxx xxxxx xxxx xxxxxxxxxxx xxx", con accredito sul conto corrente n. xxxxxxxxx intestato a "Comune di Asti" presso la Filiale di xxxx xxxxx della "Xxxxxxxxx xxxxxxxxxx." (causale: pratica 984 11 ACC 200-11 del

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Consiglio Comunale n. 79 del 22-12-2010);
5.2) **ad asservire ad uso pubblico l'area differenziale della superficie** pari a mq. 10.948 [redacted] -
L'asservimento delle aree di cui al punto 5.2 che precede avverrà proporzionalmente alla funzionalità ed all'entità degli interventi effettivamente autorizzati, dedotta la quota monetizzata, quale sopra indicata.-
Ogni onere di manutenzione delle aree in argomento resterà a carica della Società proponente o dei suoi aventi diritto. -
Le spese relative agli atti di assoggettamento ed al tipo di frazionamento sono a totale carico della Società proponente. -
articolo 6) - Oneri di urbanizzazione primaria e realizzazioni a scomputo
La Società proponente, come sopra rappresentata, in relazione al disposto dell'art. 45, n. 1 e 2, della legge regionale n. 56/77 e del comma 5° dell'art, 8 della legge sei agosto 1967 n. 765, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri per la realizzazione, nel rispetto dei disposti di cui all'art. 32, comma 1 lettera g) e art. 122 comma 8 del d.lgs 163/2006, di parte delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 51, n. 1, della legge regionale n. 56/77, così come stabilite dal Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica - Servizio Urbanizzazioni, con lettera in data 16 giugno 2010 così riassunte:
6,1) posa di tubazione drenante nel fossato, con formazione di un idoneo cassonetto in materiale permeabile, per consentire la raccolta e l'allontanamento delle acque di dilavamento stradale e della scarpata e permettere inoltre l'ampliamento di un tratto della Strada Comunale Vallebenedetta;
6.2) ammodernamento, finalizzato al risparmio energetico, della rete di illuminazione pubblica ed eventuale sua estensione nei pressi dell'incrocio della strada specificata al punto precedente con la strada statale n. 10 - Corso Torino;
6.3) pulizia dell'alveo del Rio Vallebenedetta, con inerbimento delle scarpate.
Per un importo complessivo stimato di Euro 124.269,17 (centoventiquattromiladuecentosessantanove euro e diciassette centesimi), come risulta dal quadro economico di cui alla Tav. 4.A. -
A tale scopo, curerà la realizzazione diretta a propria cura e spese, le opere indicate negli elaborati tecnici allegati al permesso di costruire gratuito.-
Tali opere dovranno essere eseguite da imprese in possesso di adeguata qualificazione ai sensi della vigente normativa sui LL.PP.
La valutazione delle opere di urbanizzazione in programma è effettuata con riferimento ai prezziari in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso gratuito per l'esecuzione delle infrastrutture pubbliche, -
All'atto del rilascio del primo permesso di costruire o della prima DIA, la Società proponente dedurrà dal relativo monte dovuto per oneri di urbanizzazione primaria l'importo delle opere come sopra determinato. -
Nel caso in cui tale importo sia superiore a quello degli oneri relativi al permesso di costruire/DIA, la quota differenziale potrà essere scalata dal monte dovuto per successivi interventi da realizzare nell'ambito del Piano esecutivo, salvi gli adeguamenti delle tariffe eventualmente sopravvenuti.
Nel caso in cui, invece, tale importo sia inferiore a quello degli oneri relativi al permesso di costruire o DIA, la quota differenziale sarà corrisposta in moneta con tempi e modalità in allora in vigore.
La Società proponente, come sopra rappresentata, si dichiara disponibile. con il consenso del Comune e a scomputo degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria che saranno individuate dall'Amministrazione Comunale in area limitrofa agli interventi previsti dal disciplinare del presente Piano Esecutivo Convenzionato.= articolo 7) - Esecuzione opere di urbanizzazione e sorveglianza.
I commi seguenti valgono per quanto non incompatibili con le disposizioni. introdotte dai citati articoli del codice dei contratti.
La Società proponente presenterà gli elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione, con computo estimativo e relazione tecnica descrittiva al fine di ottenere autonomo permesso di costruire gratuito.
La Società proponente potrà contestualmente presentare distinte domande e distinti elaborati per ottenere il permesso di costruire gratuito per la costruzione delle singole infrastrutture pubbliche ed il Comune si riserva la facoltà di apportare variazioni non essenziali, e non onerose al progetto allegato alla convenzione al fine di soddisfare la programmazione comunale.
Qualora i permessi di costruire gratuito ed onerosi fossero rilasciati contestualmente ed anche nel caso in cui

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

il permesso di costruire gratuito dovesse ritardare per periodo superiore a mesi sei dal rilascio di quelli onerosi, i lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere completate nel termine stabilito per l'ultimazione degli edifici o, prima di tale scadenza, con l'ultimazione degli edifici.
Qualora i ritardi nel rilascio del permesso di costruire gratuito o nella messa a disposizione delle aree per la realizzazione delle opere, imputabili esclusivamente al Comune, dovessero eccedere in mesi sei, il periodo ulteriore si dovrà aggiungere a quello previsto dal precedente punto.
La comunicazione di ultimazione della infrastruttura pubblica costituirà presupposto per il rilascio dell'abitabilità o agibilità dell'edificio privato.
Il Comune potrà imporre prescrizioni che rientrino nelle indicazioni contenute negli elaborati del P.E.C.L.I. e controllerà che il computo estimativo sia redatto applicando i prezzi del prezziario di riferimento.
Il Comune di Asti esercita potere di sorveglianza. A tale fine la Società proponente dovrà comunicare all'Ufficio Urbanizzazioni la data di inizio lavori ed il nominativo del Direttore dei Lavori almeno trenta giorni prima dell'avvio degli stessi, onde consentire all'Amministrazione entro gli stessi termini di nominare il responsabile del controllo in corso d'opera e del collaudo dei lavori precisando che le eventuali spese di collaudo derivanti da tale attività sono a carico della Società proponente. Durante la conduzione dei lavori di urbanizzazione il Comune potrà imporre quelle prescrizioni che si rendessero necessarie per la loro buona esecuzione.
L'ultimazione dei lavori unitamente al computo estimativo di consuntivo dovrà essere comunicato al Comune che, nel successivo periodo di 3 (tre) mesi, provvederà alle operazioni per il collaudo o la certificazione di buona esecuzione in ogni caso testate dal direttore dei lavori, le cui spese saranno a carico della Società proponente.
La valutazione delle opere di urbanizzazione in programma è effettuata con riferimento ai prezziari in vigore al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire gratuito per l'esecuzione delle infrastrutture pubbliche.

articolo 8) - Collaudo e consegna.

L'Amministrazione Comunale si impegna a nominare, come sopra detto, il collaudatore od una commissione di collaudo in corso d'opera, che ad ultimazione dei lavori dovrà rilasciare ove non esistano fatti ostativi, il certificato di collaudo entro i termini indicati.:
Per le opere realizzate su aree aperte al pubblico, la comunicazione di fine lavori comporterà la consegna provvisoria al Comune ai fini dell'utilizzo pubblico, fermo restando la responsabilità della Società proponente fino al collaudo.
Il collaudatore che potrà essere diverso per ciascuna opera e che potrà essere nominato anche in corso d'opera, è scelto dal Comune a spese della Società proponente.
La Società proponente è tenuta ad eseguire le riparazioni di eventuali vizi o difetti rilevati in sede di collaudo provvisorio entro il termine fissato dal collaudatore.
In difetto, provvederà il Comune rivalendosi sulle garanzie di cui all'articolo 13 della presente convenzione.
Il verbale di collaudo provvisorio, se favorevole, costituirà altresì consegna dell'opera collaudata al Comune.
Nel caso venissero riscontrati vizi o difetti di esecuzione il Comune imporrà i ripristini o rifacimenti fissando congruo termine.
La Società proponente rimarrà, comunque, tenuta all'eventuale maggiore costo di esecuzione rispetto all'importo preventivato e garantito.
Il favorevole collaudo non elimina la responsabilità della Società proponente per vizi o difetti ai sensi del codice civile.
Resta inteso che fino a detto trasferimento resterà a carico della Società proponente, o degli aventi diritto, ogni onere di manutenzione delle opere ed impianti realizzati a norma della presente convenzione.
Ove il costo delle opere di urbanizzazione eseguite direttamente dalla Società proponente ecceda l'onere forfettariamente determinato o valutato dagli Uffici Comunali, alla Società proponente stessa o agli aventi diritto non è dovuto alcun rimborso, compenso o scomputo da altri oneri a qualsiasi titolo determinati.

articolo 9) - Caratteristiche tecniche opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi, per dimensioni e caratteristiche, a quanto previsto dal progetto di piano esecutivo approvato e dagli specifici progetti esecutivi da sottoporre all'approvazione del Comune di Asti redatti secondo i criteri concordati con i competenti Uffici Comunali.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

La Società proponente in caso di errata indicazione sul progetto delle opere di urbanizzazione (necessarie ed indispensabili per l'insediamento funzionale del P.E.C.L.I.), deve, comunque, ed in ogni caso realizzarle a proprie cure e spese.

articolo 10) - Oneri di urbanizzazione secondaria

La Società proponente, come sopra rappresentata, in relazione al disposto dell'art. 45, n. 1 e 2, della legge regionale n. 56/77 e del comma 5 dell'art.8 della legge sei agosto 1967 n. 765, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri di secondaria urbanizzazione determinati dal P.E.C.L.I., di cui alla presente convenzione, con riferimento alle consistenze edilizie di cui si prevede la realizzazione ed ai valori parametrici tabellari per la quantificazione degli oneri di urbanizzazione vigenti nel Comune di Asti.

La somma potrà essere impiegata, in tutto od in parte, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria assunte in esecuzione diretta con il presente atto di convenzione.

La Società proponente si riserva di corrispondere gli importi residuali in forma rateizzata.

articolo 11) - Contributo relativo al costo di costruzione

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 3 e 6 della legge 28 gennaio. 1977, n. 10 e dell'art. 7 della legge 24 dicembre 1993 n. 537.

Resta inteso che il contributo è a carico del richiedente il permesso di costruire per ogni autonomo intervento edilizio e per tanto ogni determinazione al riguardo deve essere intrapresa in relazione alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire stesso. Pertanto le disposizioni di cui sopra devono intendersi sottoposte agli eventuali aggiornamenti che questo Comune adotterà per l'intero territorio comunale.

articolo 12) - Termini di esecuzione

Per le opere di urbanizzazione

La Società proponente, come sopra rappresentata, in relazione al disposto dell'art. 45, n. 4, della legge regionale n. 56/77, si obbliga per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di cui ai precedenti artt. 8 e 9 nei tempi previsti nei suddetti articoli.

La costruzione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi ai fabbricati costruiti e costruendi nonché alle aree di uso pubblico.

La graduale esecuzione delle opere deve, però, avvenire previa autorizzazione scritta del Sindaco su istanza della Società proponente che presenterà un dettagliato programma dei tempi di attuazione. Con l'autorizzazione il Comune nominerà il Collaudatore in corso d'opera che sorveglierà sul buon andamento dei lavori stessi.

Il rilascio comunque di permessi di costruire è subordinato all'impegno di contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria interessante gli interventi stessi.

In caso di insolvenza nella realizzazione delle opere a scomputo il Comune potrà eseguirle in proprio rivalendosi sulle fidejussioni rilasciate dalla Società proponente.

Per gli interventi previsti all'art. 3 nelle aree di cui alla lettera A) del 2° comma

Tra il Comune e la Società proponente si conviene che gli interventi previsti all'art. 3 nelle aree di cui alla lettera A) del 2° comma siano realizzati, anche gradualmente con più permessi di costruire, nei termini previsti dai permessi di costruire medesimi.

Per gli interventi previsti all'art. 3 nelle aree di cui alla lettera B) del 2° comma

Tra il Comune ed la Società proponente si conviene che gli interventi previsti all'art. 3 nelle aree di cui alla lettera B) del 2° comma siano realizzati, anche gradualmente con più permessi di costruire, nei termini previsti dai permessi di costruire medesimi, purché la loro attuazione avvenga contestualmente ed in proporzione all'attuazione degli interventi di cui al comma che precede garantendo progressivamente, per essi, il soddisfacimento degli standard di legge.

articolo 13) - Garanzie finanziarie

La Società proponente, in persona del costituito suo legale rappresentante, in relazione al disposto del n. 2 dell'art. 45 della legge regionale n. 56/77, costituisce per sè e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, alla stipulazione del presente atto, cauzione costituita da **polizza fideiussoria** n. 5373.00.27.2799586210 dell'importo fino alla concorrenza **di Euro 161.549,92** (centosessantunomilacinquecentoquarantanove euro e novantadue centesimi) emessa in data 13 settembre 2011 dalla società "XXXX Xx xxx", con sede in Roma, a garanzia dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo pari al costo

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

delle opere stesse (Euro 124.269,17) maggiorato del 30% (trenta per cento) come risulta dal progetto e dall'allegato computo metrico estimativo verificato dai competenti Uffici Tecnici Comunali.
La Società proponente, come sopra rappresentata, in relazione al disposto del n. 2, dell'art. 45, della legge regionale n. 56/77, si impegna nel caso di pagamento rateale delle somme relative agli oneri di urbanizzazione secondaria a prestare le relative garanzie fidejussorie secondo la vigente normativa.
Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Società proponente autorizza il Comune di Asti a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

articolo 14) - Esecuzione sostitutiva

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione della Società proponente ed a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essa non vi abbia provveduto tempestivamente ed il Comune l'abbia messa in mora con un preavviso non inferiore - in ogni caso - a tre mesi, salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno oltreché l'incameramento della penale convenzionale.

articolo 15) - Trasferimento degli impianti al Comune

Gli impianti e tutti i servizi di cui agli artt. 8 e 9 del presente atto, passeranno gratuitamente di proprietà al Comune, dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse la opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accertata la loro esecuzione a regola d'arte.
Con il passaggio di proprietà verrà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sino a che non avviene sarà obbligo della Società proponente di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria, come convenuto ai precedenti articoli.

articolo 16) - Trasferimento degli obblighi

Qualora la Società proponente proceda ad alienazione delle aree lottizzate, dovrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli obblighi e oneri di cui alla convenzione stipulata con il Comune; essa dovrà dare notizia al Comune di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dall'atto del trasferimento. -
In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri soprariferiti, la Società proponente ed i suoi aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.-

Articolo 16 bis) - Novazione di preesistenti obbligazioni

La presente convenzione sostituisce integralmente l'atto d'obbligo assunto dalla "Xxxxx xxxxx xxxxxxxxxxxxS.p.A.", con rogito del Notaio Xxxxx Xxxxxxxx Repertorio 10481/6017 in data 25 luglio 1975, citato in premesse cui era stato condizionato il rilascio della licenza edilizia n. 210 del 15 aprile 1975; sono pertanto estinti tutti i vincoli e gli obblighi assunti direttamente. con il citato rogito Notaio Xxxxxxxx del 25 luglio 1975, o comunque assunti. successivamente dalla "Xxxxx xxxxx xxxxxxxxxxxxx S.p.A.", o suoi aventi causa, in attuazione dell'atto d'obbligo medesimo.

articolo 17) - Rilascio di permessi di costruire e autorizzazioni di agibilità

Resta stabilito anche convenzionalmente, per quanto riguarda la Società proponente, che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o usabilità dei locali a norma dell'art. 57 della L.R. n. 56/1977 se non quando dalla Società proponente o chi per essa si sia adempiuto agli obblighi inerenti la realizzazione delle opere relative alla urbanizzazione primaria e secondaria.

articolo 18) - Spese

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle della sua trascrizione nei registri della proprietà immobiliare, saranno a totale carico della Società proponente. All'uopo viene chiesto il trattamento fiscale di cui allla legge 28 giugno 1943, n. 666, oltre l'applicazione di altri eventuali successivi benefici più favorevoli.

articolo 19) - Rinvio a norme di legge

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti in vigore, ed in particolare al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. sei giugno 2001 n.380), alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, alla legge 28 febbraio 1985 n. 47 per quanto concerne le norme attuali in vigore e alla legge regionale n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

SERVITU' DI PASSAGGIO

Si rimanda per questo aspetto al paragrafo 6 a pagina 27) ed a pagina 46 della perizia per la servitù di passaggio a favore della particella 919 del Fg.19 e dei lotti a nord del comparto, sulla strada della struttura alberghiera che da accesso alla strada pubblica.

Per il compendio immobiliare non ricorre la casistica condominiale in quanto trattasi di struttura alberghiera con lotti limitrofi.

****

RISPOSTA AL QUESITO 14)

"Informi *sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato";*

Trattasi di unità immobiliare con destinazione catastale D/2 *"Alberghi e pensioni"* pertanto **non ricorre la casistica condominiale.**

Non sono stati rilevati procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorato successivi all'Atto di pignoramento 724/2023 del 10/03/2023, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Asti Reg. gen. 2902 Reg. part. 2359 in data 31/03/2023

****

RISPOSTA AL QUESITO 15)

"Determini *il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla*

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)"

***proceda** nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

Valutazione del compendio immobiliare

Ai fini della valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, la scrivente CTU ha effettuato i necessari sopralluoghi per:

- Accertare le caratteristiche della zona;
- Prendere visione dell'unità immobiliare a destinazione alberghiera;
- Verificare lo stato dei manufatti annessi e dei terreni adiacenti.

Come già evidenziato in perizia, la presente procedura risulta particolarmente complessa, poiché non riguarda immobili e terreni *"semplici ed autonomi",* ma un compendio inserito all'interno di un PECLI, nel quale erano originariamente inclusi terreni, che oggi sono esclusi da questa procedura esecutiva immobiliare.

Quando il PECLI è stato presentato, il conteggio volumetrico è stato effettuato su tutto il comparto, senza una distinzione tra le proprietà attuali.

Si aggiunge, inoltre, che i lotti oggi di proprietà di soggetti terzi, rispetto al debitore esecutato, non corrispondono ad una suddivisione preesistente all'interno del PECLI originario, che avrebbe portato ad una veloce ed indipendente prosecuzione degli interventi.

Il PECLI, infatti, è stato concepito come un'unica entità, con una definizione unitaria di tutti i vincoli urbanistici e oneri a carico dell'originario proponente.

Di conseguenza, **non è attualmente possibile determinare con esattezza la volumetria residua edificabile sui lotti oggetto della presente procedura esecutiva,** senza prima effettuare un conteggio complessivo, che tenga conto delle opere giàrealizzatesecondo il progetto esecutivo del "soggetto 1" (area blu Foto 37 pag.91), e delle volumetrie ancora edificabili dal "soggetto 2" (area verde Foto 37 pag.91), che è a sua volta oggetto di una diversa procedura esecutiva immobiliare, distinta dalla presente, anche alla luce di possibili cessioni volumetriche tra gli altri soggetti.

Stante quanto precede, nella complessità descritta della situazione riscontrata, la scrivente CTU può

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

procedere alla **valutazione di quanto ad oggi edificato sui terreni ed alla valutazione del valore sui terreni considerati "liberi da edifici"**, applicando ai valori calcolati dei **coefficienti di decremento dovuti a tutti gli adempimenti ed oneri imposti dal PECLI ed alle incertezze dovute all'inserimento in un comparto così complesso**, come indicato in maggior dettaglio a pagina 118).

Questo perché, **ad oggi, non è possibile valutare altre possibilità di trasformazione dei lotti. Eventuali ipotesi di modifica con utilizzo di una maggior volumetria potranno infatti essere prese in considerazione solo attraverso la presentazione di una variante al PECLI, che dovrà includere anche la verifica della volumetria complessiva relativa ai soggetti non coinvolti nella presente procedura esecutiva immobiliare**.

Di conseguenza, **tale operazione non è eseguibile ed è esclusa dall'incarico peritale, in quanto riguarda proprietà di terzi e richiede un'istruttoria specifica da parte del Comune di Asti** al fine di verificare e/o adeguare le pattuizioni contenute nella convenzione urbanistica anche alla luce della nuova destinazione concessa sull' "area blu" (Foto 37 pag.91)**, non rientrante nell'ambito della presente valutazione.**

Inoltre, si terrà conto della data di scadenza dello strumento urbanistico esecutivo, che potrebbe incidere sulle possibilità e diverse modalità di intervento futuro (vedere paragrafo a pagina 94 della perizia).

La CTU procederà dunque a seguire con la valutazione:

1. **Della struttura alberghiera**;
2. **Delle strutture annesse**;
3. **Dei terreni**,

effettuando un confronto le **due casistiche sotto riportate**, considerando che la superficie commerciale che compare nelle valutazioni è stata determinata in risposta al Quesito 3).

Ipotesi 1	Ipotesi 2
Calcolo del valore di quanto ad oggi è edificato sui lotti (struttura alberghiera, box e strutture annesse), senza l'applicazione della eventuale maggior volumetria, in applicazione dell'art.3) della convenzione urbanistica. In questa opzione si prevede una rinuncia alla cubatura e quindi ad un sotto-utilizzo delle aree con semplice intervento di ristrutturazione, previo atto di vincolo di rinuncia ed esecuzione delle opere di urbanizzazione già definite in convenzione urbanistica (Allegato H)	Calcolo del valore ipotetico dei lotti considerati "liberi da edifici", con valore al metro quadrato determinato per la zona TR3.1, con vincolo di realizzare quanto definito con progetto originario di Pecli, sempre all'interno della sua efficacia temporale.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

A seguito del confronto tra i due valori, si procederà alla determinazione del valore del compendio, precisando che la metodologia adottata è stata individuata secondo criteri equitativi, in ragione della particolare complessità e articolazione della casistica rilevata, come dettagliatamente illustrato nella presente perizia, al fine di pervenire alla stima del più probabile valore di mercato del compendio.

Determinazione del valore dell'unità immobiliare residenziale in Loc. Vallebenedetta n.25, Asti (AT)
Fg.19 part.89 sub. 2 e dei terreni (NCT Fg. 19 part. 89-154-233-237-822-824-920-948-950)

Per procedere alla valutazione della struttura alberghiera la scrivente ha effettuato un excursus sui vari metodi di valutazione immobiliare, che solitamente di utilizzano per valutare tale tipologia di immobili.

Essi sono:

- Metodo del Confronto di Mercato *(Market Approach)*
- Metodo Reddituale *(Income Approach)*
- Metodo del Costo di Ricostruzione *(Cost Approach)*

Di solito essi vengono utilizzati usualmente secondo le tre casistiche:

- Hotel operativi → Metodo Reddituale
- Hotel da vendere → Metodo Comparativo
- Hotel in costruzione o ristrutturazione → Metodo del Costo

Le tre metodologie di valutazione generalmente applicate si sono rivelate non pienamente adeguate nel presente caso, a causa della particolare specificità e complessità della situazione oggetto di stima.

Il metodo reddituale, comunemente impiegato nel settore alberghiero per determinare il valore di una struttura sulla base della sua redditività attuale e potenziale, non risulta applicabile in questo caso.
La struttura alberghiera, infatti, non è attualmente operativa, e non si dispone di dati relativi all'occupazione delle camere, alle tariffe applicate, né dei coefficienti RepVar specifici della zona, necessari per calcolare la redditività e, di conseguenza, il valore dell'immobile. Nella valutazione finale, tuttavia, si terrà comunque conto di alcuni elementi propri dei concetti della metodologia reddituale, poiché il numero contenuto di camere della struttura alberghiera attualmente esistente

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

rappresenta un fattore limitante del suo valore. Questa caratteristica incide in modo significativo sulla redditività dell'immobile, in quanto una capacità ricettiva ridotta comporta costi di gestione proporzionalmente più elevati, rendendo l'attività meno efficiente e meno redditizia dal punto di vista economico rispetto a strutture con un numero di camere maggiore.
Di conseguenza, tale aspetto verrà opportunamente considerato nella determinazione del valore della struttura.

Il metodo del costo di ricostruzione, che si basa sulla stima del costo necessario per realizzare una struttura analoga, al netto della vetustà e dell'obsolescenza, non è stato ritenuto adeguato. Questo metodo è solitamente utilizzato per valutare immobili di nuova costruzione o soggetti a recente ristrutturazione, condizioni che non si verificano nel presente caso. Inoltre, la presenza del PECLI introduce variabili urbanistiche, che incidono sulla valutazione, rendendo il metodo della ricostruzione non applicabile.

Il metodo del confronto di mercato, che consiste nel confrontare l'immobile con strutture alberghiere analoghe recentemente vendute nella stessa area, si è rivelato più appropriato ma di difficile applicazione.
Data la specificità dell'immobile e la sua ubicazione periferica, non sono stati reperiti dati di vendita recenti riferiti a strutture simili.
Inoltre, nei Borsini Immobiliari e nell'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio, non sono presenti rilevazioni specifiche per il settore alberghiero, poiché si tratta di una destinazione particolare per la quale non vengono raccolti dati sistematici. In assenza di informazioni più dettagliate, i valori di riferimento disponibili per il settore residenziale, pur non essendo direttamente applicabili, possono essere ponderati con le dovute comparazioni per determinare una stima compatibile con la destinazione alberghiera, perché è conosciuto che il costo di costruzione della destinazione alberghiera sia maggiore e pari a circa il 30% in più rispetto alla destinazione residenziale.

Si è proceduto dunque alla verifica dei valori residenziali per la zona extraurbana della quale Località Vallebenedetta fa parte.

VERIFICA DEI VALORI RESIDENZIALI NELLA ZONA DI RIFERIMENTO

Sono state eseguite approfondite indagini sul mercato immobiliare locale presso agenzie e consultati i valori riportati dall' "*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I*" ed i valori raccolti dal Borsino immobiliare per immobili residenziali siti nell'area limitrofa, trattasi di "Zona Rurale" sita nella zona ad ovest del centro abitato di Asti.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d0096862502788acda71ea0ab

Per quanto riguarda i dati disponibili presso le banche dati si rileva che l'O.M.I *Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio* riporta:

- per abitazioni civili in condizioni normali, un **valore minimo di 430 euro/mq** ed un **valore massimo di 640 euro/mq.**
- per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, un **valore minimo di 330 euro/mq** ed un **valore massimo di 480 euro/mq.**

Il Borsino immobiliare riporta per la "zona rurale" di cui Loc. Vallebenedetta fa parte:

- per le **abitazioni civili in buono stato** in stabili di **1° fascia**, un valore minimo di 539 euro/mq ed un valore massimo di 870 euro/mq,
- per le **abitazioni civili in buono stato** in stabili di **fascia media**, un valore minimo di 411 euro/mq ed un valore massimo di 672 euro/mq,
- per le **abitazioni civili in buono stato** in stabili di **2° fascia**, un valore minimo di 380 euro/mq ed un valore massimo di 533 euro/mq,
- per **box auto& autorimesse**, un valore minimo di 216 euro/mq ed un valore massimo di 333 euro/mq,
- per **posti auto coperti**, un valore minimo di 162 euro/mq ed un valore massimo di 234 euro/mq,
- per **posti auto scoperti**, un valore minimo di 90 euro/mq ed un valore massimo di 135 euro/mq,



Foto 43: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab



Foto 44: Estratto planimetria Osservatorio Immobiliare O.M.I

TABELLA VALORI OMI

OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO O.M.I (anno 2024– semestre 1) **Provincia:** Asti **Comune:** Asti **Fascia/zona:** Extraurbana/zona rurale **Codice di zona:** R1 **Microzona catastale n.**0 **Tipologia prevalente:** //**Destinazione:** //							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	430	640	L	2,6	3,7	L
Abitazioni civili di tipo economico	NORMALE	330	480	L	2,1	3	L
Ville e villini	NORMALE	980	1.450	L	2,8	4	L

TABELLA: Valori di riferimento dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I

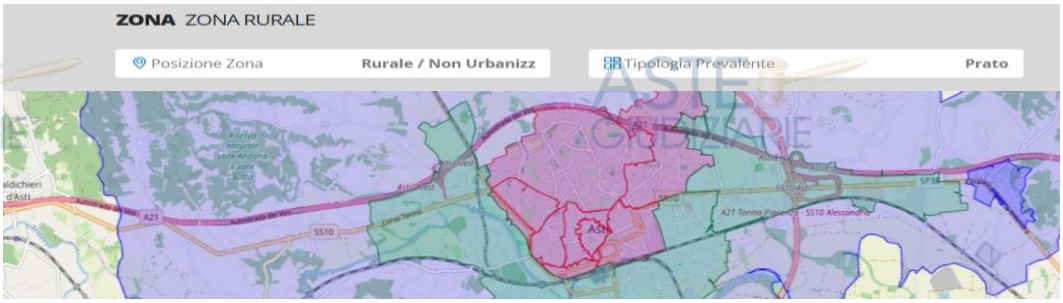


Foto 45: Estratto planimetria Borsino Immobiliare

TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione del 21.02.25)

BORSINO IMMOBILIARE Zona: ZONA RURALE		
Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Valore minimo *Euro 539*	*Valore medio* *Euro 704*	*Valore massimo* *Euro 870*
Abitazioni in stabili di fascia media		
Valore minimo ***Euro 411***	*Valore medio* ***Euro 542***	*Valore massimo* ***Euro 672***
Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Valore minimo *Euro 380*	*Valore medio* *Euro 466*	*Valore massimo* *Euro 553*
Ville &villini		
Valore minimo *Euro 900*	*Valore medio* *Euro 1.192*	*Valore massimo* *Euro 1.484*

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare per destinazione residenziale

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

TABELLA VALORI BORSINO (interrogazione del 21.02.25)

BORSINO IMMOBILIARE Zona: ZONA RURALE		
Box auto &autorimesse		
Valore minimo ***Euro 216***	*Valore medio* ***Euro 274***	*Valore massimo* *Euro **333***
Posti auto coperti		
Valore minimo *Euro 162*	*Valore medio* *Euro 198*	*Valore massimo* *Euro 234*
Posti auto scoperti		
Valore minimo *Euro 90*	*Valore medio* *Euro 112*	*Valore massimo* *Euro 135*

TABELLA: Valori di riferimento del Borsino Immobiliare per destinazione box/ posti auto

Nell'ambito della ricerca sono stati analizzati sia l'andamento delle vendite sia l'andamento delle quotazioni nel mercato immobiliare di Asti, attraverso lo studio dei grafici disponibili nelle banche dati. L'obiettivo è stato quello di esaminare l'evoluzione e la tendenza del mercato nel periodo per il quale sono disponibili dati certi.

Si riferisce che trattasi di dati medi riferiti alla destinazione residenziale pertanto riferiti anche alla zona del centro città ed alle aree di maggior pregio, quindi con quotazioni maggiori dell'area rurale in esame.

Da questi grafici relativi all' "**Analisi del Mercato Immobiliare Residenziale di Asti**" nell'ultimo decennio è emerso che per quanto concerne le **Quotazioni Immobiliari**:

- Il trend è chiaramente in **discesa** dal 2014 al 2023.
- Il valore delle abitazioni ha subito una costante **diminuzione**, passando da un livello superiore a 1,1 fino a stabilizzarsi intorno a 0,9 negli ultimi anni.
- La discesa più rapida è avvenuta tra il 2013 e 2015 e poi dal 2017 e il 2020, mentre dal 2021 in poi sembra esserci un leggero rallentamento della perdita di valore.

Per quanto concerne l' **"Andamento delle Vendite"** si rileva che:

- Le compravendite hanno registrato un costante incremento a partire dal 2013, raggiungendo un picco intorno all'anno 2020;
- A partire dal 2021 si è osservato un calo significativo delle transazioni, presumibilmente riconducibile a diversi fattori, quali: l'aumento dei tassi di interesse sui mutui, la ridotta disponibilità di liquidità da parte delle famiglie, una progressiva saturazione della domanda, nonché le ripercussioni economiche generate dalla crisi pandemica del 2020.

Sebbene non siano disponibili purtroppo dati specifici relativi al mercato immobiliare alberghiero della città di Asti, è comunque possibile trarre alcune considerazioni sulla base delle tendenze generali:

- La diminuzione delle quotazioni degli immobili residenziali potrebbe incentivare l'acquisto di proprietà da riconvertire in strutture ricettive, sfruttando la moderata attrattività turistica del territorio;
- Il calo della domanda nel settore residenziale potrebbe spingere alcuni proprietari a destinare gli immobili ad attività turistico-ricettive, con un conseguente incremento dell'offerta di xxxx , B&B e affittacamere;

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d009686250278 8acda71ea0ab

- Nel 2024, Asti ha registrato un incremento del 4% negli arrivi turistici e del 5,2% nelle presenze rispetto all'anno precedente.

Questi elementi suggeriscono un potenziale sviluppo del mercato alberghiero locale, con nuove opportunità per investitori e operatori del settore. Tuttavia, va considerato che l'attuale congiuntura economica potrebbe rallentare l'avvio di nuove iniziative imprenditoriali e immobiliari.



Foto 46: Grafici dell'andamento delle quotazioni e delle vendite

VALUTAZIONE DELLE CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA

Per determinare il valore finale al metro quadrato della struttura alberghiera, sono state poi analizzate e ponderate tutte le caratteristiche specifiche dell'immobile, visionate approfonditamente durante i sopralluoghi.

In particolare, sono stati considerati i seguenti aspetti:

- **Numero limitato di camere**, che, per garantire un rapporto ottimale tra costi e ricavi di gestione, dovrebbe essere almeno raddoppiato.
- **Assenza di un impianto ascensore** per il collegamento tra i piani dell'albergo.
- **Percorsi presumibilmente poco agevoli tra l'albergo e il ristorante** (salone estivo), poiché il collegamento avviene tramite un lungo corridoio interno od attraverso un accesso esterno, incidendo sulla funzionalità complessiva della struttura.
- **Superficie ridotta delle camere**, in alcuni casi inferiore agli standard ottimali.
- **Necessità di interventi di manutenzione e ristrutturazione** per ripristinare la funzionalità originaria della struttura.
- **Verifica e adeguamento degli impianti** (termico, elettrico, GPL, serbatoi gasolio, impianti di irrigazione, ecc.), inutilizzati dal 2018, con conseguenti possibili interventi di messa a norma, manutenzione o adeguamento per renderli conformi alla normativa vigente.
- **Distribuzione interna dei locali** ai piani terra e interrato, che non distingue adeguatamente i percorsi della clientela da quelli del personale di servizio.
- **Posizione panoramica**, ma distante dal centro di Asti, che rende necessario l'uso di un

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

automezzo per raggiungerla.

- **Ampia area di pertinenza con impianti sportivi** (campi da tennis e piscina), soggetti a istanze di regolarizzazione.

Dal confronto tra i valori ottenuti, è stato determinato **il valore al metro quadrato della struttura alberghiera, che compare nella tabella finale del valore,** che deriva dalla ponderazione di tutti i valori reperiti e dalle considerazioni e valutazioni svolte.

Si precisa, tuttavia, che il progetto del PECLI allegato alla Convenzione Urbanistica prevedeva la **demolizione dell'edificio** attualmente esistente.
Pertanto, qualora una futura variante del PECLI introduca soluzioni progettuali differenti, il valore calcolato nella presente perizia risulterebbe relativo, in quanto riferito ad un contesto urbanistico in evoluzione, che potrebbe condurre a valutazioni differenti.
Tale ipotesi, tuttavia, non può essere considerata allo stato attuale nella valutazione, poiché qualsiasi proposta progettuale alternativa alla conservazione dell'edificio richiederebbe la presentazione di una variante del PECLI o di un nuovo PECLI, previa verifica della conformità delle opere giàrealizzatenella porzione del PECLI non rientrante nella presente esecuzione immobiliare e di altra proprietà.
Di conseguenza, l'eventuale modifica progettuale non è, ad oggi, un'operazione valutabile nell'ambito della presente perizia di stima.
Sulla base di tali considerazioni, si riportano di seguito i valori determinati mediante le diverse metodologie analizzate, unitamente ai dati reperiti, che hanno condotto alla stima del compendio oggetto della procedura esecutiva.

METODOLOGIA DELLA VALUTAZIONE DI STIMA

Dopo aver valutato i tre metodi possibili di calcolo per la struttura alberghiera ed aver effettuato diversi confronti dei valori ottenuti, si riporta a seguire il riassunto delle valutazioni eseguite.

- **Per quanto riguarda la struttura alberghiera**

  Per la struttura alberghiera esistente, si è quindi adottato un valore al metro quadrato, derivante dai valori ponderati dei Borsini e dell'OMI, moltiplicato per la superficie commerciale ottenuta dalla ponderazione delle varie destinazioni d'uso.

  Si precisa che, qualora l'immobile fosse oggetto di un diverso progetto con variante di PECLI, tale valore potrebbe assumere un significato differente nell'ambito di un intervento più ampio di trasformazione.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Il valore così determinato è stato confrontato anche con quello risultante dall'analisi reddituale, che seppur in assenza di dati specifici sul RevPar per la città di Asti e con l'utilizzo di un valore medio, costituisce un ulteriore valore di controllo e riferimento.

- **Per quanto riguarda il valore dei box auto**

  Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, la sottoscritta riferisce che il loro valore di mercato è molto contenuto. Esse non potrebbero avere alcun collocamento sul libero mercato considerata la non breve distanza dalla città e da altri fabbricati. I box auto sono stati infatti realizzati esclusivamente ad uso della clientela dell'albergo e vengono stimati secondo il valore al metro quadrato riportato sui Borsini immobiliari e sull'OMI.

- **Per quanto riguarda il valore dei campi da tennis**

  Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli impianti consistenti in quattro campi da tennis di dimensioni regolamentari in terra battuta, in collocazione periferica rispetto al centro abitato, con circa 50 anni di vetustà ed in buone condizioni di manutenzione, la sottoscritta stima il loro valore di mercato comprensivo delle apparecchiature e della quota proporzionale dell'impianto di irrigazione, forfettariamente in ragione di € 15.000.00 per ciascun campo da tennis con area annessa. Si rammenta che i locali spogliatoio per clienti/istruttori e servizi dei campi non sono indipendenti ma sono situati al piano interrati della struttura alberghiera e pertanto con essa valutati.

- **Per quanto riguarda il valore della piscina**

  Il valore di una piscina fuori terra o interrata in cattive condizioni per l'inattività e l'esposizione alle intemperie, come nel caso in esame, dipende molto dai fattori locali e dal tipo di intervento necessario per rimetterla in uso.

  Il valore immobiliare di una piscina dipende infatti da vari fattori, tra cui:

  - Dimensioni e tipologia,
  - Anno di costruzione,
  - Condizioni di manutenzione: Se è in pessime condizioni (problemi strutturali, impianti da rifare, perdite d'acqua, rivestimenti rovinati), il valore può essere notevolmente ridotto. In alcuni casi, può addirittura rappresentare un costo più che un valore aggiunto.
  - Costi di ripristino: Il ripristino di una piscina può costare dai 300 ai 1.000 euro al metro quadrato, a seconda dell'entità dei danni (rifacimento impianti, rivestimenti, struttura, accessori).
  - Zona e mercato immobiliare

  Nel caso in esame, la piscina risulta inutilizzata dal 2018 e lo stato di funzionamento del relativo impianto è attualmente sconosciuto.

  Inoltre, poiché la piscina non è autorizzata, il suo valore non può essere incluso nella stima finale. Eventuali costi di ripristino infatti dovranno essere sostenuti qualora si decidesse di

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

procedere con una sanatoria, adeguando la struttura alle prescrizioni richieste dall'ASL al momento della domanda e aggiornandole alle normative attuali, che potrebbero essere variate nel tempo. Si precisa, tuttavia, che non è certo che i requisiti imposti dall'ASL possano essere soddisfatti, soprattutto in termini di percorsi e di locali richiesti. In tal caso, la piscina non sarebbe sanabile e dovrebbe essere quindi demolita integralmente, con i relativi costi a carico.

- **<u>Per quanto riguarda il valore dei terreni limitrofi</u>**

  Per quanto riguarda il valore dei terreni sono state effettuate tre diverse e distinte considerazioni.

1. Sono stati ricercati innanzitutto i valori VAM della Commissione Regionale Espropri della Provincia di Asti , al fine di verificare quali siano i valori dei terreni agricoli non edificabili che sotto si riportano, per la Regione Agraria n.2 della quale Asti fa parte.

Colture	**Valore Agricolo (Euro/Ha) - Reg. Agraria 2** - anno 2025
	REGIONE AGRARIA n. 2 = colline del medio Monferrato astigiano: Antignano, Asti, Baldichieri d'Asti, Calliano, Camerano Casasco, Casorzo, Castagnole Monferrato, Xxxxxxxxxxx, Castellero, Celle Enomondo, Chiusano d'Asti, Cinaglio, Corsione, Cossombrato, Cunico, Frinco, Grana, Grazzano Badoglio, Moncalvo, Montechiaro d'Asti, Montemagno, Montiglio Monferrato parte (ex territori di Colcavagno e Scandeluzza), Penango, Portacomaro, Revigliasco d'Asti, San Damiano d'Asti, San Martino Alfieri, Scurzolengo, Settime, Soglio, Tigliole, Tonco, Viarigi, Villa San Secondo.
BOSCO CEDUO	3308
BOSCO D'ALTO FUSTO	8666
BOSCO MISTO	4167
FRUTTETO	24386
INCOLTO PRODUTTIVO	598
NOCCIOLETO	12790
ORTO	45665
ORTO IRRIGUO	45665
PASCOLO	1060
PASCOLO CESPUGLIATO	1060
PRATO	15973
PRATO IRRIGUO	31632
SEMINATIVO	15973
SEMINATIVO ARBORATO	15973
SEMINATIVO IRRIGUO	32051
VIGNETO	18126



Mappa delle Regioni Agrarie

Foto 47-48: Tabella dei Valori Agricoli Medi Commissione Regionale Espropri anno 2025

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

2. Trattandosi di lotti con capacità edificatoria, a seguire sono stati reperiti gli indici e tutti i vincoli costruttivi (distanza da strade, confini, etc.) presenti sui terreni siti in "*Aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva e per l'impiego del tempo libero e relativa classificazione TR3.1 art.26 del vigente PRGC*".

   Per le aree contraddistinte dalla sigla TR.3.n i parametri sono i seguenti:

   Dc = mt. 10,00
   Df = mt. 10,00
   Ds = mt. 10,00
   H = mt. 12,00
   Np= 3
   Rc = 10%
   Uf = 20% *(L'indice di Utilizzazione Fondiaria è stato diminuito da 40% indicato in convenzione a 20%)*
   Vpl = 20%

   La CTU precisa che, oltre a considerare le prescrizioni normative e gli indici sopra riportati, deve essere però tenuta in conto anche la conformazione specifica dei terreni che rende di fatto impossibile edificare sui lotti situati più a sud, a causa delle distanze esistenti dai confini e dalle strade.

   Di conseguenza, appare chiaro che i parametri riportati hanno un valore puramente "teorico", perché anche nell'eventualità della presentazione di una variante al PECLI la redazione del progetto dovrà infatti tenere conto della volumetria edificabile, al netto di tutti i vincoli esistenti (distanze da confini e strade, superficie coperta massima), nonché dei volumi già realizzati o da realizzare sugli altri terreni, rientranti nello stesso strumento urbanistico esecutivo e di proprietà di terzi, richiedendo di fatto la redazione di un progetto, che vada oltre alla semplice applicazione degli indici, in quanto per rispettare tutti i vincoli (distanza da strade, distanza dai confini, sup. coperta massima, etc.) non è di fatto quasi mai costruibile tutta la cubatura derivante dalla mera applicazione degli indici.

   Inoltre, la validità di tale variante sarebbe comunque subordinata al rispetto delle tempistiche di legge, considerando che, allo stato attuale, la convenzione risulta formalmente scaduta. Secondo quanto riferito dal Tecnico Comunale, essa parrebbe ancora in vigore esclusivamente per effetto di alcune proroghe automatiche, la cui effettiva validità dovrà essere verificata in sede legale, come specificato a pagina 94 della perizia.

   Infine, un'eventuale variante dovrà necessariamente tenere conto della volumetria già ad oggi edificata nell'altra porzione del comparto (area blu Foto 37 a pag.91), la quale, pur rientrando nello stesso PECLI, appartiene a una proprietà distinta. Di conseguenza, tutti i calcoli volumetrici potrebbero subire variazioni in funzione di questa situazione e della correlazione con l'altra metà del comparto.

3. È stata successivamente consultata la deliberazione n. 34 del 6/12/2023, intitolata

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

"Revisione valori di mercato aree edificabili ai fini IMU, corrispettivi monetizzazione aree standard e indirizzi per indennità di esproprio, afferenti aree edificabili ammesse all'interno delle zone omogenee territoriali comunali individuate da PRGC", relativa all'aggiornamento per l'anno 2024. Tale documento esprime per i terreni il valore venale al metro quadrato, aggiornato con i valori OMI, fissando per l'IMU un valore di 25,48 euro/mq.

		Valori 2025
Area di PRGC vigente:		Valore venale al mq aggiornato con valori OMI 1° semestre 2024
213	TR3.1 aree edificabili ricomprese nella zona a destinazione turistica, ricettiva, sportiva e per l'impiego del tempo libero del PRGC di Asti (Vallebenedetta) assimilata a zona TR2.1 con Uf ridotto a 2,20	25,48

E' importante considerare che il valore venale non sempre corrisponde necessariamente al prezzo di vendita effettivo, poiché non tiene conto di fattori specifici che incidono sulla capacità edificatoria e sulla fattibilità tecnica di un progetto, come spiegato al punto 2).

Ad esempio, tra gli elementi che possono influire vi sono:

- Vincoli urbanistici, come le distanze minime da strade, confini e altri edifici, le altezze massime consentite e le altre prescrizioni imposte dal Piano Regolatore Comunale.
- Limitazioni di edificabilità, poiché non tutte le porzioni di terreno sono effettivamente edificabili a causa di eventuali vincoli ambientali, come aree a rischio idrogeologico, zone verdi o siti sottoposti a tutela paesaggistica.

Pertanto, nella valutazione di un terreno edificabile, sarebbe anche possibile applicare una riduzione del valore di base, in funzione di tali vincoli e limitazioni urbanistiche. Il valore considerato dalla CTU è dunque un valore indicativo, in quanto la trasformazione del compendio presuppone la necessità di una variante di PECLI con relativo progetto, i cui contenuti e costi attualmente non sono in alcun modo prevedibili.

Inoltre, come descritto nel Quesito 8), **esistono vincoli che impongono al futuro proprietario del lotto di interfacciarsi con le proprietà dell'altra porzione del compendio, con tutte le relative incognite e la necessità di definire la suddivisione di responsabilità ed oneri per le opere di urbanizzazione.**

Alla luce delle ricerche sui valori effettuate in precedenza, sono state formulate due distinte considerazioni:

1. **Ipotesi 1**: Il valore dei terreni è stato assimilato a quello di terreni "semplici", con valori comparabili ai valori VAM. Questo comporta un valore significativamente inferiore rispetto al valore venale dei terreni edificabili, poiché si assume in questo caso che l'edificio venga mantenuto in conformità all'art. 3) della Convenzione urbanistica, come evidenziato dal Tecnico Comunale, senza alcuna ulteriore trasformazione del lotto, né incremento della capacità edificatoria.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel 0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

2. **Ipotesi 2**: Il valore dei terreni è stato calcolato considerando la potenzialità edificatoria dei lotti. In questo caso, il valore al metro quadrato è stato assunto pari al valore venale, in quanto non esiste un progetto per i soli lotti oggetto di esecuzione, che ne verifichi con precisione le potenzialità, in quanto al tempo dell'originaria presentazione del Pecli, esso non era stato suddiviso in lotti o comparti corrispondenti all'attuale ripartizione ma era un lotto unico. Pertanto tutti i conteggi volumetrici dovranno essere rieseguiti in sede di variante di Pecli o di presentazione dei permessi esecutivi.

CONTEGGIO 1

Nella prima ipotesi è stato determinato il valore della struttura alberghiera, dei box auto e dei campi da tennis, al quale è stato aggiunto il valore dei terreni che è stato ponderato dai valori della VAM e dai valori raccolti, in quanto in questo caso si prevede il mantenimento della struttura esistente ad oggi, senza considerare una trasformazione dei lotti con eventuale ampliamento, come indicato all'articolo 3) della Convenzione Urbanistica.

Al valore complessivo calcolato con la somma di:

1. Valore della Struttura alberghiera,
2. Valore dei Campi da tennis,
3. Valore del Blocco box auto,

(Non si conteggia il valore della piscina perché non autorizzata ed oggetto di spese per le rimesse in pristino).

sono poi stati sottratti i seguenti coefficienti:

- **Di riduzione di 0.05** che tiene conto della mancanza di garanzia per vizi occulti, per **assenza della garanzia** per vizi del bene venduto, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché alla possibile esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c
- **Di decremento di 0.30** per situazione di **mercato attuale**, **vetustà** e condizioni di manutenzione e disuso del fabbricato e per **presenza di difformità edilizie con indeterminabilità ad oggi dei costi finali di sanatoria e per problematiche legate al PECLI con tutti i vincoli ed oneri indicati in perizia**.

  Si precisa che l'applicazione di questo coefficiente porta ad un **valore di decremento presunto che può coprire in tutto od in parte le spese,** considerato anche che come riferito dagli uffici comunali si potrà conoscere l'importo delle spese dell'istanza di sanatoria solo durante l'istruttoria nella quale verranno definite le sanzioni ed le opere non sanabili (piscina e/o varie) come indicato al Quesito 8).

  Pertanto questo importo di costi potrà essere maggiore di quanto indicato, per le

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

motivazioni indicate, anche in considerazione delle spese tecniche e delle problematiche legate alla concertazione con altri soggetti, alla scadenza del Pecli ed alle opere di urbanizzazione ad oggi ancora da eseguirsi, nonché all'atto di rinuncia alla cubatura nel caso di una diverso orientamento progettuale. Nel progetto originario di Pecli infatti la struttura era indicata in demolizione.

Tali aspetti, dovuti ad una complessità elevata nell'inserimento nell'operazione, nonché alla concertazione con l'Ente Pubblico Comune di Asti, che può comportare diversi orientamenti od interpretazioni cogenti per il rilascio delle autorizzazioni, nonché le incognite relative alla validità temporale del Pecli, si traducono in una spesa evidentemente non quantificabile in maggior dettaglio ad oggi.

Questo coefficiente ne tiene conto in termini di incidenza di spese.

In questo coefficiente si tiene conto della presenza di costi per le **demolizioni e/o rimesse in pristino** (piscina) e per le sole eventuali messe in funzione degli impianti, che sono in disuso dall'anno 2018 e che sono da verificare, seppur gli importi di spesa siano ad oggi non determinabili, in quanto ogni impianto deve essere verificato da ditte specializzate.

Nell'importo non si considera, come è evidente, la **ristrutturazione completa** dell'immobile ma unicamente la verifica di quanto esistente, lasciando al futuro proprietario ogni considerazione sulle spese di una eventuale ristrutturazione.

IPOTESI 1					
Tabella riassuntiva per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare Fg.19 part. 89 sub.2 (cat D/2)					
Destinazione	**Superficie commerciale (mq)**	**Valore (euro/mq)**	**Valore complessivo (euro)**		
Unità immobiliare (fg.19 part.89 sub. 2)	1.644	750	euro	1.233.000,00	+
Destinazione	**Superficie commerciale (mq)**	**Valore (euro/mq)**	**Valore complessivo (euro)**		
Box auto	135	250	euro	33.750,00	+
Destinazione	**numero campi**	**Valore (euro/cadauno)**	**Valore complessivo (euro)**		
Campi da tennis	4	15.000,00	euro	60.000,00	=
		TOTALE	**euro**	**1.326.750,00**	-
		*A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per **assenza della garanzia per vizi dei beni venduto,** dovuto all'assenza di garanzia per **vizi occulti**, nonché all'esistenza di eventuali **oneri gravanti** sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c*	euro	66.337,50	-
		*A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,30) per situazione di **mercato attuale, vetustà** e condizioni di **manutenzione e disuso del fabbricato** e per **presenza di difformità edilizie con indeterminabilità ad oggi dei costi finali di sanatoria,** con eventuali demolizioni (piscina) **e per problematiche legate al PECLI** con tutti i vincoli ed oneri indicati in perizia. **(**)Nota***	euro	398.025,00	=
		TOTALE	**euro**	**862.387,50**	

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Per i terreni viene applicato il valore al metro quadrato, conformemente con quanto indicato a pagina 154 della relazione. A tale valore è stato applicato il medesimo coefficiente di riduzione pari a 0,05 già utilizzato per l'immobile, al fine di tener conto della mancanza di garanzia per vizi occulti e della possibile esistenza di oneri non espressamente conosciuti gravanti sui beni, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

Tabella per la determinazione del valore di stima dei terreni (NCT Fg. 19 part. 89-154-233-237-822-824-920-948-950)					
Destinazione	Superficie (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)		
Terreno (fg.19 part.89) dedotti fabbricati,box e campi	20.954	2,00	euro	41.908,00	+
Terreno (fg.19 part.154)	2.230	2,00	euro	4.460,00	+
Terreno (fg.19 part.233)	9.070	2,00	euro	18.140,00	+
Terreno (fg.19 part.237)	330	2,00	euro	660,00	+
Terreno (fg.19 part.822)	40	2,00	euro	80,00	+
Terreno (fg.19 part.824)	190	2,00	euro	380,00	+
Terreno (fg.19 part.920)	4.435	2,00	euro	8.870,00	+
Terreno (fg.19 part.948)	3.516	2,00	euro	7.032,00	+
Terreno (fg.19 part.950)	424	2,00	euro	848,00	=
Totale lotti	41.189				
		TOTALE lotti	**euro**	**82.378,00**	-
		*A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per **assenza della garanzia per vizi dei beni venduti,** dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti,nonché alll'esistenza di eventuali **oneri gravanti sui beni** non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c*	euro	4.118,90	=
		TOTALE	**euro**	**78.259,10**	

La superficie del Fg.19 part.89 è calcolata deducendo sedime albergo, sedime box e campi per cui è inferiore alla sup. dell'ente urbano.

Destinazione		**Valore (euro/cadauno)**	**Valore complessivo (euro)**		
Unità immobiliare (fg.19 part.89 sub. 2 D/2)		vedere tabella sopra	euro	862.387,50	+
Terreni (fg.19 part.89,154,233,237,822,824,920,948,950)		vedere tabella sopra	euro	78.259,10	=
		TOTALE COMPLESSIVO	**euro**	**940.646,60**	

LOTTO UNICO (ipotesi 1)	**Valore complessivo (euro)**	
TOTALE IMPORTO STIMA PER IL LOTTO UNICO	**euro**	**940.646,60**
arrotondato	**euro**	**940.000**

NOTA: Vedere **precisazioni circa le spese** a pag.155) ed il paragrafo relativo alla **presenza della fidejussione** a pag.161) della perizia

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

CONTEGGIO 2

Nella seconda ipotesi, il valore dei terreni è stato determinato assumendo un valore al metro quadrato ponderato con quello venale, poiché quest'ultimo riflette la capacità trasformativa del compendio.
Il calcolo è stato dunque effettuato considerando i lotti come se fossero *"liberi da edifici"*, includendo quindi una stima approssimativa dei costi di demolizione dei manufatti esistenti, come da Prezziario Regione Piemonte.
Questa ipotesi presuppone che al momento dell'intervento lo strumento esecutivo sia in corso di validità (si richiama per questo tema il paragrafo a pag.94 sulla validità temporale) e la necessità di avviare un confronto con il Comune per la definizione di una nuova variante di PECLI, con tutte le incertezze legate alla concertazione con gli uffici comunali e con gli altri soggetti coinvolti nelle opere di urbanizzazione e nella realizzazione finale dell'intero comparto.
Le complessità relative e gli adempimenti sono stati evidenziati in dettaglio nella perizia.
Resta comunque necessario il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade, nonché di tutti i vincoli previsti dal PRGC, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (All.10) e nelle relative norme tecniche di attuazione (All.3), nonché della Convenzione urbanistica (All. H).
I costi di demolizione dei fabbricati sono stati calcolati secondo il Prezziario della Regione Piemonte per tutte le strutture esistenti, includendo, in via cautelativa, anche quelli relativi al riempimento della piscina ed alla demolizione dei campi sportivi, al fine di ottenere un'area completamente libera.
I volumi indicati in demolizione sono infatti riferiti a tutte le strutture compresi gli interrati, le intercapedini e le strutture annesse (porticato in cemento) e piscina.
Ai valori determinati sono poi stati dedotti due coefficienti di decremento, così specificati:

- **Coefficiente di riduzione di 0.05** che tiene conto della mancanza di garanzia per vizi occulti, per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché dell'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c.
  In questo caso il coefficiente viene applicato comunque anche in assenza di edifici per la possibilità di esistenza di oneri o vincoli non ancora noti. Infatti questo coefficiente si applica infatti anche per problematiche legate a vincoli ambientali, servitù non dichiarate o altre limitazioni che ne influenzino l'utilizzo, in quanto si precisa che non è conosciuto se sotto i lotti passino degli impianti, di cui non si sia trovata traccia nelle pratiche edilizie.
- **Coefficiente di decremento di 0.15** applicato in relazione all'attuale situazione di mercato e alle problematiche connesse al PECLI, tra cui vincoli e complessità amministrative dettagliate in perizia. A ciò si aggiunge la necessità e la complessità di coordinarsi con diversi soggetti per concordare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e completare l'intervento,

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

ottenendo poi le relative agibilità. I costi legati alla stesura della variante di Pecli sono esclusi dalla tabella perché non determinabili perché comprendono non solo spese tecniche ma anche eventuali atti richiesti dall'Ente Pubblico.

IPOTESI 2					
Tabella per la determinazione del valore di stima dei terreni (NCT Fg. 19 part. 89-154-233-237-822-824-920-948-950)					
Destinazione	Superficie (mq)	Valore (euro/mq)	Valore complessivo (euro)		
Terreno (fg.19 part.89)	24.544	25,48	euro	625.381,12	+
Terreno (fg.19 part.154)	2.230	25,48	euro	56.820,40	+
Terreno (fg.19 part.233)	9.070	25,48	euro	231.103,60	+
Terreno (fg.19 part.237)	330	25,48	euro	8.408,40	+
Terreno (fg.19 part.822)	40	25,48	euro	1.019,20	+
Terreno (fg.19 part.824)	190	25,48	euro	4.841,20	+
Terreno (fg.19 part.920)	4.435	25,48	euro	113.003,80	+
Terreno (fg.19 part.948)	3.516	25,48	euro	89.587,68	+
Terreno (fg.19 part.950)	424	25,48	euro	10.803,52	=
Totale lotti	44.779				
		TOTALE	**euro**	**1.140.968,92**	

Calcolo dei volumi esistenti in demolizione *Prezzario regionale per il Piemonte 2024, pubblicata in conformità al nuovo Codice dei Contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023)*			
	Euro/mc	Volume	Importo
Demolizione volumi della struttura alberghiera (comprensiva degli interrati/ intercapedini e di tutti i piani fuori terra) Demolizione volume box auto + piscina, etc.	15,59	9.269,00	144.503,71
		Totale	144.503,71

*** Il volume indicato comprende non solo le parti fuori terra degli edifici ma anche i volumi interrati, le intercapedini ed il porticato in cemento.*

LOTTO UNICO (ipotesi 2)		**Valore complessivo (euro)**	
Totale importo lotti	euro	1.140.968,92	-
a dedurre importo delle demolizioni	euro	144.503,71	=
Totale	**euro**	**996.465,21**	
A dedurre coefficiente riduzione (0,05) per ***assenza della garanzia per vizi dei beni venduti,*** *dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali* ***oneri gravanti*** *sui beni non espressamente conosciuti ai sensi art. 568 C.p.c*	euro	49.823,26	-
A dedurre coefficiente correttivo decremento (0,15) ***per situazione di mercato e problematiche/complessità legate al PECLI*** *con tutti i* ***vincoli ed oneri*** *indicati in perizia.*	euro	149.469,78	=
TOTALE IMPORTO STIMA PER IL LOTTO	**euro**	**797.172,17**	

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

LOTTO UNICO (ipotesi 2)	Valore complessivo (euro)	
TOTALE IMPORTO STIMA PER IL LOTTO UNICO	euro	797.172,17
arrotondato	euro	800.000

NOTA: Vedere precisazioni circa le **spese** a pagina 158) ed il paragrafo relativo alla presenza della **fidejussione** a pagina 161)

Nel confronto tra i due valori calcolati utilizzando metodologie differenti, è stato considerato il valore più basso dei due ottenuti a titolo cautelativo.

Questa decisione è stata presa alla luce della particolare complessità della situazione riscontrata, che comporta aspetti articolati ed incognite legate al subentro.

In particolare, la presenza del Pecli introduce variabili che potrebbero comportare spese e oneri attualmente non determinabili e quindi non inserite nelle tabelle dalla Ctu, oltre ad implicazioni connesse alla scadenza del Pecli stesso.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

Stante quanto precede, la scrivente stabilisce il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare riferito all'attualità come segue:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO (arrotondato): euro 800.000

La sottoscritta ha quantificato in **€ 800.000 (diconsi ottocentomila euro/00)** il prezzo complessivo a base d'asta del lotto unico.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

PRECISAZIONI

Si precisa che i valori sopra indicati, calcolati secondo le due distinte metodologie, rappresentano una valutazione del compendio alla data odierna, effettuata in conformità con la verifica urbanistica eseguita e sulla base delle informazioni emerse dai colloqui con il Responsabile dell'Edilizia Produttiva, nonché in riferimento alla normativa attuale.

Tuttavia, considerando la continua evoluzione della normativa urbanistica, che potrebbe comportare modifiche nelle procedure per la presentazione delle pratiche edilizie, unitamente **alla variabilità delle interpretazioni legislative da parte degli uffici comunali e al possibile incremento delle sanzioni amministrative e dei diritti di segreteria, si rende necessario un aggiornamento dei costi prima della presentazione delle istanze relative al fabbricato e ai lotti.**

Tale aggiornamento consentirà di ottenere una conferma o visione aggiornata delle procedure e dei costi effettivi al momento della presentazione.

Alla luce di tali incertezze, i **coefficienti di decremento** indicati nella CTU devono essere considerati come **indicativi e non esaustivi**, in quanto i costi ipotizzati potrebbero subire variazioni.

Tali variazioni sono strettamente legate alla difficoltà di determinare con precisione l'ammontare delle spese, come già discusso con gli uffici comunali, in una situazione così articolata che coinvolge proprietà di terzi.

Si evidenzia inoltre che, data la presenza del PECLI, sarà necessario considerare l'obbligo di subentro in tutti i **vincoli e obbligazioni previsti dalla Convenzione Urbanistica** (Allegato H), con i relativi oneri e costi, attualmente non quantificabili per le ragioni esposte nel Quesito 8).

A causa della stessa presenza del PECLI, qualsiasi ipotesi di trasformazione dovrà tenere conto della volumetria attualmente in costruzione su una parte del comparto, la quale non rientra in questa esecuzione, poiché di proprietà di soggetto (area blu - Foto 37 pag.91).

Questa volumetria dovrà essere sottratta dal volume edificabile originario previsto per il comparto originario complessivo di PECLI.

Inoltre, sarà necessario considerare la quota parte dei terreni appartenenti ad altra proprietà (area verde - Foto 37 pag.91), che sono oggetto di un'altra esecuzione.

Si segnala, inoltre, che la **Convenzione Urbanistica del PECLI risulta formalmente scaduta**, ma, secondo quanto riferito dal Tecnico Comunale, è oggetto di una **proroga automatica** in virtù di tre Decreti intervenuti.

Questa proroga, stando alle informazioni ricevute, si estenderebbe fino al **29/03/2030**, ma la CTU ritiene necessario un approfondimento legale in merito, poiché la scrivente non ha competenza legale in merito per confermarne la validità. Inoltre, il Comune **non fornisce certificazioni ufficiali né risposte scritte** in merito, come già riscontrato in altre consulenze peritali, nelle quali non è stato possibile ottenere un riscontro documentale alle richieste inviate via PEC.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Si precisa che, qualora la proroga comunicata dagli uffici comunali **non venisse confermata a livello legislativo e normativo** o si verificassero **modifiche al PRGC o allo strumento urbanistico esecutivo**, le considerazioni espresse dovranno essere aggiornate in base alle variazioni normative sopraggiunte.

Fideiussione per le opere di urbanizzazione

Un aspetto rilevante da considerare è la **fideiussione per le opere di urbanizzazione**, approfondita nel paragrafo a pagina 119 della perizia, a cui si rimanda per maggiori dettagli.

In sintesi, la fideiussione attualmente a carico dell'originario proponente del Pecli "Xxxxxxxxxxx", pari a 161.549 euro, potrebbe essere volturata al nuovo titolare, con la possibile necessità di un'integrazione fino a 224.179 euro, come specificato nel paragrafo dedicato.

Questi oneri rappresentano costi aggiuntivi potenziali dell'operazione e non sono inclusi nelle tabelle di valutazione. Ad oggi, il Comune non ha ancora escusso l'importo della fideiussione e la società XXXX xx xxx non ha confermato la sua effettiva copertura.

Pertanto, sarà opportuno verificare con l'ufficio competente del Comune di Asti lo stato futuro della suddetta fideiussione, sia in merito a una sua eventuale escussione, od in caso contrario per accertare le implicazioni finanziarie e le modalità di ripartizione tra i vari soggetti coinvolti. Tali importi incidono significativamente sull'operazione, sia in termini economici che sulla conclusione delle opere, poiché senza il completamento delle opere di urbanizzazione non potrà essere rilasciata nessuna agibilità, come previsto dall'art. 17) della Convenzione urbanistica riportata all'Allegato H).

****

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore degli immobili, si riporta nel seguito la bibliografia essenziale.

Si precisa tuttavia che sono stati consultati, oltre ai testi sotto riportati, anche altre pubblicazioni ed alcuni siti internet in materia di estimo e di valutazione immobiliare (*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio O.M.I, Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore, il Borsino Immobiliare*), da cui sono state desunti dati utili e valori di mercato di riferimento.

Nella relazione estimativa sono stati riportati elaborati grafici e tabelle, da essi estrapolati, come indicato nelle didascalie.

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

BIBLIOGRAFIA ESSENZIALE

- Amicabile, S., *Corso di economia ed estimo*, Milano, Hoepli,2002;
- Michieli,I., Danese M., *Estimo con principi di economia e contabilità,* Bologna, Calderini,1989;
- Caruso di Spaccaforno,A., *Valutazione economica dei progetti nell'arte del costruire*,Torino,Utet,1999;
- Collegio geometri ed Architetti Milano, *Prezzi tipologie edilizie 2010*,Milano,DEI,2010;
- Famularo,N., T*eoria e pratica delle stime*,Torino,Utet,1969;
- Grillenzoni ,M., Grittani ,G., *Estimo- Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi,* Bologna, Calderini,1994.
- Paglia, F., *Le stime dei terreni e delle aree edificabili,* EPC Libri srl,Roma,2008.

****

RISPOSTA AL QUESITO 16)

*"**Provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA) Nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto".*

Il trasferimento dei beni avviene da persona giuridica.

Il regime fiscale degli immobili pignorati comporta vendita soggetta al pagamento di imposta di registro, la casistica di applicazione imposta ed IVA dipende dalla tipologia di soggetto acquirente e di immobile trasferito, secondo lo schema sotto riportato.

Data la complessa casistica e le diverse tipologie possibili di soggetto acquirente con relativa diversa tassazione, si rimanda comunque alla consulenza specifica di un fiscalista per il trasferimento dei beni.

Regime fiscale della vendita di immobili pignorati da persona giuridica

Tipologia di immobile	Acquirente	Regime fiscale applicabile
Immobile abitativo	Privato	Imposta di registro 9% (o 2% se prima casa) - NO IVA
Immobile abitativo	Soggetto IVA (impresa, società, ecc.)	IVA 10% (22% se immobile di lusso) + imposta di registro fissa (€ 200)
Immobile strumentale (uffici, negozi, ecc.)	Privato	Imposta di registro 9% - NO IVA
Immobile strumentale	Soggetto IVA	IVA 22% (con opzione) oppure Imposta di registro 9% (se vendita esente IVA)
Terreno edificabile	Chiunque	IVA 22% + imposta di registro fissa (€ 200)
Terreno agricolo	Privato o soggetto IVA	Imposta di registro 15% - NO IVA

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

Per quanto riguarda il doppio regime fiscale (sia IVA che imposta di registro) può verificarsi in determinate situazioni particolari, in base alla natura dell'immobile, al soggetto venditore e al soggetto acquirente.

Il doppio regime fiscale si verifica principalmente quando:

- L'immobile ha componenti soggette a regimi diversi (es. abitazione con pertinenze).
- Il venditore è una società e l'acquirente è un soggetto IVA (impresa o professionista), con possibilità di scelta tra IVA o imposta di registro.
- Il venditore è un'impresa costruttrice e vende entro 10 anni dalla costruzione, con obbligo di applicare l'IVA, ma con imposta di registro fissa.

Le casistiche principali in cui può applicarsi un doppio regime fiscale sono riassunte nel sottostante schema:

<u>Vendita di un immobile strumentale (uffici, negozi, capannoni) da una società a un soggetto IVA</u>

- Se il venditore è un'impresa costruttrice o ristrutturatrice, può optare per l'applicazione dell'IVA (22%) invece dell'esenzione.
- Tuttavia, l'acquirente paga comunque anche l'imposta di registro fissa (€ 200), oltre all'IVA.
  Regime applicabile:
  - IVA 22% (se il venditore ha esercitato l'opzione)
  - Imposta di registro fissa (€ 200)

<u>Vendita di un immobile abitativo da una società a un'impresa che lo rivende</u>

- Se il venditore è un'impresa costruttrice che vende l'immobile entro 10 anni dalla costruzione o ristrutturazione, la vendita è soggetta a IVA (10% o 22% se immobile di lusso).
- L'acquirente (se impresa che rivende) deve comunque versare l'imposta di registro fissa (€ 200).
  Regime applicabile:
  - IVA 10% (22% se immobile di lusso)
  - Imposta di registro fissa (€ 200)

<u>Vendita di un terreno edificabile da una società a un soggetto IVA</u>

- Il terreno edificabile è sempre soggetto a IVA (22%) se il venditore è una società.
- Tuttavia, si applica anche l'imposta di registro fissa (€ 200).
  Regime applicabile:
  - IVA 22%
  - Imposta di registro fissa (€ 200)

<u>Vendita di un immobile con pertinenze soggette a regimi fiscali diversi</u>

- Se l'immobile principale è soggetto a IVA, ma le pertinenze (garage, cantine) sono soggette a imposta di registro, si crea un doppio regime.
- Soluzione: il valore dell'immobile e delle pertinenze deve essere suddiviso e tassato con il regime fiscale corrispondente.
  Regime applicabile:
  - Immobile principale: IVA (10% o 22%)
  - Pertinenza: imposta di registro (9%)

****

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

RISPOSTA AL QUESITO 17)

*"**Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n.311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art.1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n.13 del 28.05.07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.5.2";*

Per quanto concerne l'unità immobiliare identificata al NCEU Comune di Asti (AT) al Fg. 19 part. 89 sub.2 in Loc. Vallebenedetta n.25, Asti (AT), trattasi di unità immobiliare a destinazione catastale D/2 (alberghi e pensioni), come descritto in risposta al *Quesito 3).*

In seguito a ricerca eseguita presso l'archivio informatico del Sipee Regione Piemonte in data 25/11/2024 è emerso che **non esiste Attestato di prestazione energetica** per la suddetta unità immobiliare.

Pertanto **il nuovo attestato di prestazione energetica è stato redatto dalla scrivente** in data 09/03/2025 con n. 2025_101374_0012 e viene riportato all'Allegato 9).

L'attestato allegato ha la validità ridotta rispetto ai 10 anni ed in particolare è valido fino al 31 dicembre 2026 in quanto l'articolo 6, comma 5, del Decreto Legislativo 192/2005 stabilisce che la validità dell'APE è condizionata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici. Se queste prescrizioni non vengono rispettate, l'APE perde validità il 31 dicembre dell'anno successivo al mancato rispetto delle disposizioni.

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:
a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati (art. 3, c. 3, lett. d) del decreto legislativo);
b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
c) gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione (art. 3, c. 3, lett. c) del decreto legislativo);
d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).
L'attestato di prestazione energetica è, peraltro, richiesto con riguardo alle porzioni eventualmente adibite ad

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab

uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (art. 3, c. 3-ter, del decreto legislativo);
e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, (art. 3, c. 3, lett. f) del decreto legislativo);
f) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
g) i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:
- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli IMPIANTI TECNOLOGICI;
l) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del decreto legislativo (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno").

****

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto ed in fede del vero sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 24/03/25

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
arch. Alessandra BODDA

ALLEGATI:

Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.

****

arch. Alessandra Bodda
piazza Vittorio Veneto n.7 -14100 Asti
cel. xxxxxxxxxx - tel.0141.231841- fax. 0141.1850233 - email: alessandrabodda@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALESSANDRA BODDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: aa5e23d00968625027788acda71ea0ab