

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione Procedure Concorsuali

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Liquidazione Giudiziale n. 27/2025

“QUATTROEFFE S.R.L.”

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisabetta BIANCO

Curatore Fallimentare: Avv. Luca CANEPA

* * * * *

L'avvocato Luca CANEPA del Foro di Alessandria, con studio in ALESSANDRIA – Via Verdi nr. 40, in qualità di Curatore fallimentare della società di cui al Fallimento nr. 27/2025, disponeva la nomina dello scrivente geom. Stefano MOGNI - iscritto all'Albo Nazionale dei Geometri della Provincia di Alessandria al nr. 1475, con studio in Tortona - Via Fracchia n° 25, quale Perito estimatore dei beni in compendio alla Società fallita; in data 11 Luglio 2025 l'incarico veniva autorizzato dal Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta BIANCO del Tribunale di Alessandria.

MANDATO

Redazione perizia di stima di tutti i beni immobili - di compendio al Fallimento “QUATTROEFFE S.R.L.” con sede in Milano Codice Fiscale e Partita IVA 01493180051, situati in Comune di ASTI.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto della presente perizia estimativa, in compendio al fallimento nr. 27/20255 “QUATTROEFFE S.R.L.” sono situati in tre diverse zone della Città di Asti - Capoluogo di circa 73.500 abitanti – Regione Piemonte, precisamente ▪ 1. Via Osvaldo Camapssi, ▪ 2. Via Felice Sanguineti/Strada dello Scalo, ▪ 3. Via Pietro Paniati.

Sono costituiti dettagliatamente:

BENI IMMOBILI

1^ Zona – Via Osvaldo Campassi civici nr. 28 - 32 - 83 – 85

Trattasi di parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale costituito da cinque palazzine condominiali (una esclusa dal presente procedimento) con cantine – box auto e posti auto scoperti di pertinenza – denominato “Collina Bellavista”, servito da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

La proprietà della società QUATTROEFFE SRL compresa nel presente procedimento è costituita da:

a) Sei Alloggi ad uso residenziale - di cui:

- 1 Alloggio residenziale al piano terra -“Palazzo A” - al civico 28
- 2 Alloggi residenziali al piano terra – “Palazzo C” al civico 32
- 3 Alloggi residenziali ai piani 1^ e 2^ - “Palazzo “E” - al civico 85

b) Sei Autorimesse - di cui:

- 1 Box auto al piano seminterrato -“Palazzo A” - al civico 28
- 2 Box auto al piano seminterrato -“Palazzo C” - al civico 32
- 3 Box auto al piano seminterrato -“Palazzo E” - al civico 85

c) Sette Posti auto scoperti - di cui:

- 2 posti auto scoperti al piano seminterrato -“Palazzo A” - al civico 28
- 5 posti auto scoperti al piano seminterrato -“Palazzo E” - al civico 85

d) Cinque Cantine

- 1 cantina al piano seminterrato -“Palazzo A” - al civico 28
- 4 cantina al piano seminterrato -“Palazzo E” - al civico 85

2^ Zona – Via Felice Sanguanini/ Strada dello Scalo

Trattasi di due complessi immobiliari ad uso residenziale costituito il primo da tre palazzine condominiali denominato “Residenza la Corte C” ed il secondo da una palazzina condominiale denominata “Residenza la Corte D”, con cantine – box auto e posti auto scoperti di pertinenza (oggetto di liquidazione giudiziale).

La proprietà della società QUATTROEFFE SRL compresa nel presente procedimento è costituita da:

e) Dieci Autorimesse - di cui:

- 2 Box al piano terra -“Residenza La Corte C” – Via Felice Sanguanini
- 8 Box al piano terra -“Residenza La Corte D” – Via dello Scalo

f) Sei posti auto scoperti al piano terra -“Residenza La Corte D” - Via dello Scalo

3^ Zona – Via Pietro Panati

g) Due aree urbane con tre terreni agricoli circostanti formanti unico corpo, sulle quali sono iniziati lavori di edificazione di due palazzine residenziali – per quanto attiene le fondazioni e la struttura del primo piano.

SVOLGIMENTO DEL MANDATO

Nel giorno 16 Luglio 2025 alle ore 11,00 – accompagnato dall'Avv. Luca CANEPA – curatore fallimentare e dal titolare della Società fallita, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali in Comune di ASTI – presso gli immobili ubicati in Via Osvaldo Campassi - “COLLINA BELLAVISTA” ai civici nr. 28 - 32 - 83 – 85.

Lo scrivente dopo aver sentito i presenti sul pregresso dell'intera vicenda, proseguiva la propria attività ispettiva anche nelle altre due zone dove sono situati i beni di compendio alla società fallita, prendendo visione scrupolosamente dello stato di fatto delle palazzine condominiali ad uso residenziale ed in particolare dei posti auto scoperti e dei box compresi nella procedura fallimentare e nel contempo si produceva anche la dovuta documentazione fotografica - che si allega all'elaborato peritale.

A questo primo sopralluogo sul posto, ne hanno fatto seguito altri – sempre accompagnato dal legale rappresentante della società QUATTROEFTE e dall'Avv. Luca CANEPA – Custode fallimentare, per il completamento dell'accertamento e dei rilievi di tutti gli immobili in compendio alla società fallita, in particolare interpellando anche i vari amministratori condominiali delle palazzine residenziali – che potrebbero essere contattati per verificare se eventuali residenti siano interessati all'acquisto dei beni.

Successivamente per conto proprio, lo scrivente accedeva presso gli uffici comunali di ASTI, l'Agenzia del Territorio di Alessandria, l'Agenzia delle Entrate e Conservatoria dei registri immobiliari di Asti – al fine di raccogliere attraverso una dettagliata attività tecnico – professionale conoscitiva, tutta la documentazione tecnica necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Per un'adeguata descrizione dei beni compresi nel fallimento e per un'equa determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente chiaramente ha dovuto tenere conto anche di altri fattori che sono altresì indispensabili e determinanti per le verifiche relative all'accertamento delle conformità urbanistiche - edilizie e catastali degli immobili, ed inoltre dello stato di fatto attuale dei fabbricati che sono comprese nella presente procedura esecutiva.

Tutte le motivazioni e tutti i fattori sopradescritti hanno indotto chiaramente lo scrivente a suddividere i beni oggetto di esecuzione in tre Gruppi distinti - in relazione alla loro collocazione (in tre zone diverse della città di Asti), alle caratteristiche costruttive, alla destinazione d'uso delle unità immobiliari con la relativa possibilità di vendibilità in base alle attuali richieste del mercato immobiliare della zona di Asti, e tenendo conto anche del momento di crisi che sta attraversando l'intero paese nelle contrattazioni di beni ad uso abitativo con relative pertinenze – come quelli che fanno parte della presente perizia.

Di seguito si riporta la descrizione dettagliata dei successivi tre lotti – che sono oggetto di interessamento, situati in Via Osvaldo Campassi (*Lotto 4 civ. 85 - Lotto 5 civ. 32 - Lotto 6 civ. 32*) – costituiti da tre unità immobiliari ad uso abitativo con relative pertinenze (cantine – box auto e posti auto scoperti).

Si precisa che oltre alla descrizione delle unità immobiliari si procederà – al fine di rispondere compiutamente al quesito oggetto del mandato, alla determinazione del relativo valore di mercato per ogni singolo lotto - come già effettuato in precedenza per i primi tre lotti (Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 3) compresi nella relazione prodotta in precedenza – precisamente in data 07 Gennaio 2026

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 4

Il lotto quattro è costituito da un alloggio ad uso civile abitazione distribuito al piano secondo sottotetto di una palazzina condominiale ad uso residenziale, suddivisa in tre piani fuori terra e uno interrato - situata nella fascia periferica del Comune di Asti in Via Osvaldo Capassi civico nr. 85, con cantina al piano interrato - box auto e posto auto scoperto di pertinenza distribuiti al piano terra nel sedime cortilizio comune.

Dagli accertamenti espletati dallo scrivente negli uffici preposti e dai numerosi sopralluoghi eseguiti sul posto sempre accompagnato dall'Avv. Luca Canepa - Curatore fallimentare, si è riscontrato che la palazzina ad uso residenziale dove è compreso l'alloggio distribuito al secondo piano sopramenzionato, è ubicata in una zona collinare di Asti a destinazione residenziale denominata "Bella Vista" dotata buona visibilità – servita da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

L'edificio condominiale si presenta ad oggi in *buono* stato di conservazione, dovuto sia alla recente edificazione che all'utilizzo di materiali tradizionali semplici, ma di buona qualità – in sintonia con gli immobili consimili circostanti della zona.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile viene così identificato nel P.R.G. Comunale:

- Destinazioni Urbanistiche: Perimetro delle aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici e relativa classificazione
 - CP1.3 – art. 22 NTdA
 - STRADA IN PROGETTO – aree destinate alla viabilità in progetto – art. 9 NTdA
- Servizi
 - S13 – Aree per spazi pubblici a parco, per gioco e per lo sport – art. 8 NTdA
- Vincoli
 - FASCE FERROVIA – Limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n. 753) – art. 10 NTdA

▪ Classi di Sintesi

- CLASSE_2c – Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o caratterizzate da diffusa superficialità della falda – art. 11 NTdA

▪ Acustica

- ACUSTICA_2 – Classificazione Acustica: 2

▪ Centro abitato

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

Le unità immobiliari comprese nel Lotto 4 (alloggio – cantina – box – posto auto) vengono descritte all’Agenzia del Territorio di Asti con i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U. – Comune di ASTI

- * Foglio **53** particella **1242** sub. **71** (Alloggio residenziale – P. 2^)
Categoria A/2 Classe 7 Consist. vani 3,0 Sup. Cat. mq. 56 Rendita €. 178,18
- * Foglio **53** particella **1242** sub. **45** (Cantina al piano seminterrato)
Categoria C/2 Classe 1 Consist. mq. 8 Sup. Cat. mq. 9 Rendita €. 8,26
- * Foglio **53** particella **1242** sub. **30** (Box auto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 5 Consist. mq. 21 Sup. Cat. mq. 23 Rendita €. 43,38
- * Foglio **53** particella **1242** sub. **66** (Posto auto scopeto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 1 Consist. mq. 11 Sup. Cat. mq. 11 Rendita €. 11,36

Confini:

L'alloggio residenziale (sub. 71) confina con: alloggio residenziale (*sub. 15*), pianerottolo (*sub. 46*), alloggio residenziale (*sub. 13*) e muri di perimetro a due lati.

La cantina (sub. 45) confina con: corridoio comune (*sub. 46*), unità immobiliare (*sub. 70*), muri perimetrali e unità immobiliare (*sub. 12*).

Il box auto (sub. 30) confina con: area di manovra comune (sub. 69), autorimessa (sub. 31), corridoio comune (sub. 46) e autorimessa (sub. 29).

Il posto auto scoperto (sub. 66) confina con: area di manovra comune (sub. 69), posto auto scoperto (sub. 66), proprietà individuata in mappa con le particelle 869 - 870 del Foglio 53.

In capo alla Ditta:

* QUATTROEFFE S.R.L.
Codice Fiscale 01493180051
Proprietà per 1/1

Provenienza:

I beni sono pervenuti alla società QUATTROEFFE SRL in forza di:

- acquisto dalla società “INGenergia SRL” – con sede in Asti, dell’appezzamento di terreno sul quale è stato edificato il complesso edilizio comprendente le unità immobiliari in oggetto, con atto in data 14.12.2012 a rogito _____ – repertorio _____, registrato ad _____ - trascritto ad _____.

- Alla società _____ il suddetto appezzamento di terreno era pervenuto in piena proprietà in forza di assegnazione nell’ambito della ricomposizione fondiaria convenuta gli Operatori – Lottizzanti del P.I.R.U. “Collina Bellavista”, di cui alla Parte Quara dell’atto a rogito del Notaio _____ – repertorio _____ in data _____, registrato ad _____, trascritto ad _____ dai n.ri _____.

Trattasi di fatto di un alloggio ad uso civile abitazione (sub. 71) distribuito al piano secondo sottotetto con cantina (sub. 45) al piano seminterrato, autorimessa (sub. 30) e posto auto (sub. 66) al piano terra della Palazzina E – facente parte del complesso edilizio denominato “COLLINA

BELLAVISTA” costituito da due fabbricati a regime condominiale (Palazzina D e Palazzina E) – distribuiti su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato.

La “Palazzina E” - con accesso pedonale da Via Osvaldo Campassi al civico nr. 85 e carraio al civico nr. 87, è suddivisa in nove unità immobiliari ad uso residenziale – oltre alle cantine /autorimesse e posti auto di pertinenza; è servita internamente da ampio vano scala – finito con marmo granito, servizio ascensore e videocitofono, cortile comune – finito con pavimentazione in autobloccanti tipo cotto, il tutto in buono stato conservativo.

Attualmente il fabbricato condominiale – che è di recente costruzione, si presenta in *buone* condizioni di conservazione, caratterizzato da finiture medie tipiche del luogo in sintonia con i fabbricati consimili circostanti.

L'alloggio ad uso residenziale (sub. 71) è distribuito al piano secondo sottotetto della palazzina e presenta una superficie complessiva di mq. 75,00, suddivisa con locali arredati destinati ad ingresso - soggiorno living con zona cottura, camera, bagno, e balcone.

Anche internamente l'unità abitativa risulta in *sufficiente* stato conservativo, finita con materiali di buona qualità, costituiti da pareti rifinite con intonaco a civile tinteggiato, pavimentazione in gres porcellanato, serramenti esterni in pvc con vetri doppi – dotati di tapparelle in pvc - davanzali e soglie in serizzo, porte interne scorrevoli in legno tamburato, bagno con sanitari in ceramica smaltata bianca e rubinetteria in acciaio, impianto di riscaldamento autonomo con termoconvettori, impianto elettrico di tipo medio tradizionale con tubazioni sottotraccia e placche in pvc.

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto, lo scrivente – dopo gli opportuni accertamenti e dopo aver compiuto minuziosi rilievi, non ha riscontrato la conformità edilizia e urbanistica dell'alloggio con il progetto autorizzato con relativo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Asti, causa la diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto i locali hanno subito alcune lievi variazioni – sanabili attraverso la presentazione al Comune di Asti di apposita pratica edilizia in sanatoria con versamento delle relative oblazioni.

L'insieme degli interventi edilizi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare che comprendono la pratica di sanatoria con conseguente pagamento ammende, la successiva pratica catastale finale ed inoltre le spese tecniche per la presentazione della suddetta documentazione al Comune di Asti e Agenzia del territorio di Asti – ammontano complessivamente ad €. 10.000,00/÷12.000,00 (Euro Diecimila/00 ÷Dodicimila/00).

La cantina al piano seminterrato (*sub. 45*) - di superficie mq. 8,00, ha accesso dal corridoio comune (*sub. 46*); si presenta con pareti finite al grezzo, pavimento in cemento e porta d'ingresso in ferro, dotata di impianto elettrico esterno.

Il Box auto al piano terra (*sub. 30*) di superficie mq. 20,00 - ha accesso dalla corte comune (*sub. 69*); è caratterizzato da pareti in blocchi di laterizio al grezzo, pavimento in battuto di cemento e porta basculante in lamiera, dotato di impianto elettrico di tipo esterno con canaline in pvc.

Il posto auto scoperto (sub. 66) di superficie mq. 11,00, distribuito al piano terra – antistante il box auto sopradescritto, è ubicato nel lato nord del sedime cortilizio comune – rifinito con pavimentazione in masselli autobloccanti tinta cotto.

ESISTENZA DI FORMALITA'

Sui beni sopradescritti - oggetto d'esecuzione, a seguito visura presso l'Agenzia del Territorio - Sezione di Asti, si sono accertate le seguenti formalità:

▪ ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivane da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale – Repertorio

Immobili in Asti -12: Terreni Foglio 53 particella 856 – Foglio 53 particella 857

Foglio 53 particella 859 – Foglio 53 particella 861

Foglio 53 particella 862 – Foglio 53 particella 863

Foglio 53 particella 867 – Foglio 53 particella 868

Foglio 53 particella 875 – Foglio 53 particella 876

Foglio 53 particella 881 – Foglio 53 particella 882

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

▪ ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivane da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale – Repertorio

Immobili in Asti- 2: Terreni Foglio 53 particella 881 – Foglio 53 particella 882

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

Ipoteca in seguito frazionata in quote con atto a rogito Notaio

Repertorio – Annotato ad

▪ TRASCIZIONE CONTRO del _____

SEQUESTRO PREVENTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE sede ASTI – Repertorio

Immobili in Asti - 18: Fabbricati Foglio 53 particella 1242 sub. 13

Foglio 53 particella 1242 sub. 24

Foglio 53 particella 1242 sub. 57

Foglio 53 particella 1242 sub. 36

Foglio 53 particella 1242 sub. 15

Foglio 53 particella 1242 sub. 31

Foglio 53 particella 1242 sub. 67

Foglio 53 particella 1242 sub. 33

Foglio **53** particella **1242** sub. **71**

Foglio 53 particella 1242 sub. 30

Foglio 53 particella 1242 sub. 45

Foglio 53 particella 1242 sub. 34

Foglio 53 particella 1242 sub. 66

Foglio 53 particella 1242 sub. 67

Terreni Foglio 54 particella 852 – Foglio 54 particella 853

Foglio 54 particella 857

Fabbricati Foglio 54 particella 848 - Foglio 54 particella 851

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Nel corso degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti, risulta che la palazzina che comprende le unità immobiliari in capo al fallimento è stata edificata dalla società "QUATTROEFFE S.R.L." nell'ambito di un progetto che includeva la realizzazione di cinque edifici ed uso residenziale – costituenti i lotti 3/C – 4/C e 5/C del "Programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale (P.I.R.U.) denominato "Collina Bellavista", di cui alla

convenzione urbanistica convenuta alla Parte Prima dell'atto a rogito del
Notaio _____) – repertorio _____ in data _____), registrato ad
_____ – trascritto ad _____ data
dai nr. _____ ai nr. _____

La palazzina in oggetto è stata edificata con Permesso di Costruire nr.
37 del 24.03.2015 rilasciato dalla Città di Asti per “COSTRUZIONE DI
EDIFICI RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI COMPARTO C – LOTTI 1C – 2C
DEL P.I.R.U. ‘COLLINA BELLAVISTA’ ” – e successiva Segnalazione
Certificata di Inizio Attività - SCIA- in variante – protocollo 11696 AC n.
1750 del 18.12.2017.

In data 18.12.2017 – protocollo gen. 118932 – veniva presentata al
Comune di ASTI la Segnalazione Certificata di Agibilità inerente l'edificio
sito in Via Osvaldo Campassi – identificato al Foglio 53 particella 1242
(l'intero edificio ad eccezione dei sub. 3 e 11).

Come descritto in precedenza, nel corso del sopralluogo eseguito sul
posto, lo scrivente ha riscontrato alcune modifiche interne, pertanto per
ottenere la conformità edilizia e urbanistica dell'alloggio si dovrà provvedere
alla presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione
della diversa distribuzione degli spazi interni, e la successiva variazione
catastale.

VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 come
modificato dal D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07

e n. 22/2009, il CTU riferisce che l'unità immobiliare rientra tra quelle per cui è previsto l'attestato di prestazione energetica (APE).

L'unità immobiliare ad uso residenziale attualmente non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica

VERIFICA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

In riferimento a quanto previsto dal D.M. 22.01.2008 nr. 37 Ministero dello Sviluppo Economico - pubblicato sulla G.U. nr. 61 del 12.03.2008, si precisa che per gli impianti presenti nell'alloggio residenziale (elettrico – riscaldamento – idrico sanitario) sono state rilasciate dalle imprese esecutrici le relative dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte.

VERIFICHE CATASTALI

Dall'esame della planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio di Asti e da quanto riscontrato in sede di sopralluoghi sul posto, si è accertata la conformità catastale di tre unità immobiliari che costituiscono il Lotto 4, precisamente cantina – autorimessa e posto auto scoperto, mentre per quanto concerne l'alloggio residenziale, come illustrato in precedenza, si sono riscontrate alcune lievi modifiche interne nella distribuzione dei locali – che dovranno essere oggetto di apposita pratica di variazione catastale da presentare all'Agenzia del Territorio di Alessandria.

LOTTO 5

Il quinto lotto è costituito da un alloggio ad uso civile abitazione - con piccolo sedime esclusivo di spettanza distribuiti al piano terra, che fanno parte di una palazzina condominiale ad uso residenziale - suddivisa in tre piani fuori terra e un piano interrato – con cantina e box auto al piano seminterrato di pertinenza.

Detta palazzina è situata nella fascia periferica del Comune di Asti in Via Osvaldo Capassi al civico nr. 32.

Il fabbricato condominiale ubicato in zona collinare di buona visibilità è servito da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali, si presenta ad oggi in *buono* stato di conservazione dovuto alla recente edificazione e all'utilizzo di materiali tradizionali di qualità, che sono in sintonia con gli immobili circostanti consimili.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile viene così identificato nel P.R.G. Comunale:

- Destinazioni Urbanistiche: Perimetro delle aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici e relativa classificazione
 - CP1.3 – art. 22 NTdA
 - STRADA IN PROGETTO – aree destinate alla viabilità in progetto – art. 9 NTdA
- Servizi
 - S13 – Aree per spazi pubblici a parco, per gioco e per lo sport – art. 8 NTdA
- Vincoli
 - FASCIA 150 ACQUE - Limite delle acque soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n° 42 del 2004 e s.m. e i. (ex Legge Galasso)
- Classi di Sintesi
 - CLASSE_2B – Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m. – art. 11 NTdA
 - CLASSE_2C – Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o caratterizzate da diffusa superficialità della falda – art. 11 NTdA
 - CLASSE_3B1.1 – Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma – art. 11 NTdA

▪ Acustica

- ACUSTICA_2 – Classificazione Acustica: 2

▪ Centro abitato

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

▪ Variante Generale – Proposta Tecnica Progetto Preliminare

▪ Classi di sintesi

- CLASSE_2B – CLASSE 2B - Art. 41

- CLASSE_2C – CLASSE 2C - Art. 41

- CLASSE_3B2.1 – CLASSE 3B2.1 - Art. 41

Le unità immobiliari comprese nel Lotto 5 vengono descritte all’Agenzia del Territorio di Asti con i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U. – Comune di ASTI

* Foglio **53** particella **1177** sub. **20** (Alloggio residenziale con sedime esclusivo - P. T. e cantina di pertinenza al piano seminterrato)

Categoria A/2 Classe 7 Consist. vani 3,0 Sup. Cat. mq. 68 Rendita € 178,18

* Foglio **53** particella **1177** sub. **4** (Box auto al piano seminterrato)

Categoria C/6 Classe 5 Consist. mq. 17 Sup. Cat. mq. 19 Rendita € 35,12

Confini:

L'alloggio residenziale con sedime esclusivo di pertinenza formante unico corpo (sub. 20) confina con: alloggio residenziale (*sub 21 graffato alla particella 1180 sub. 1*) pianerottolo (*sub. 1- bcnc*), alloggio residenziale (*sub. 19*) e cortile comune (*sub. 1 – bcnc*)

La cantina (sub. 20) confina con: corridoio comune (*sub. 1- bcnc*), autorimessa (*sub. 6*), autorimessa (*sub. 7*), autorimessa (*sub. 8*).

Il box auto (sub. 4) confina con: cortile comune (*sub. 1 - bcnc*), autorimessa (*sub. 5*), particella 854 e autorimessa (*sub. 3*).

In capo alla Ditta:

* QUATTROEFFE S.R.L.

con sede in MILANO - Codice Fiscale 01493180051

Proprietà per 1/1

Provenienza:

I beni sono pervenuti alla società QUATTROEFFE SRL in forza di:
▪ acquisto dalla società _____ – con sede in _____
dell’appezzamento di terreno sul quale è stato edificato il complesso edilizio
comprendente le unità immobiliari in oggetto, con atto in data 14.12.2012 a
rogito Dott. _____ – repertorio _____
registrato ad _____ – trascritto ad _____

- Alla società _____ il suddetto appezzamento di terreno era
pervenuto in piena proprietà in forza di assegnazione nell’ambito della
ricomposizione fondiaria convenuta gli Operatori – Lottizzanti del P.I.R.U.
“Collina Bellavista”, di cui alla Parte Quara dell’atto a rogito del Notaio
_____ – repertorio _____ in data _____,
registrato ad _____, trascritto ad _____

Trattasi di un alloggio ad uso abitativo - identificato con il sub. 20 con
attiguo piccolo sedime di corte esclusivo al piano terra, e cantina (sub. 20) -
autorimessa (sub. 4) al piano seminterrato della Palazzina C di pertinenza –
che fanno parte del complesso edilizio denominato “COLLINA BELLAVISTA”
- caratterizzato da fabbricati condominiali suddivisi in tre piani fuori terra ed
un piano seminterrato.

La “Palazzina C” - con accesso pedonale da Via Osvaldo Campassi al
civico nr. 32, è suddivisa in otto unità immobiliari ad uso residenziale – oltre
alle cantine /autorimesse e posti auto di pertinenza; è servita da ampio vano
scala – finito con marmo granito, servizio ascensore e videocitofono, cortile
comune – finito con pavimentazione in autobloccanti tipo cotto, in buono stato
conservativo.

Nel dettaglio l'alloggio ad uso civile abitazione (*sub. 20*) – compreso nel quinto lotto, è distribuito al piano terra della palazzina occupando una superficie complessiva di circa mq. 55,00; è costituito internamente da locali arredati ad uso soggiorno con zona cottura, camera, bagno e terrazzo, con piccolo sedime esclusivo adibito a giardino attiguo il lato sinistro dell'immobile.

L'unità abitativa si presenta internamente in *buono* stato conservativo, rifinita con materiali di buona qualità, caratterizzati da pareti finite con intonaco a civile tinteggiato, pavimentazione in gres porcellanato, serramenti esterni in pvc con vetri doppi – dotati di tapparelle in pvc - davanzali e soglie in serizzo, porte interne scorrevoli in legno tamburato, bagno con sanitari in ceramica smaltata bianca e rubinetteria in acciaio, impianto di riscaldamento centralizzato, impianto elettrico di tipo medio tradizionale con tubazioni sottotraccia e placche in pvc.

Anche in questo caso, nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto, lo scrivente non ha riscontrato la conformità edilizia e urbanistica dell'alloggio con il progetto autorizzato con relativo Permesso di Costruire dal Comune di Asti, causa la mancanza di un piccolo disimpegno antistante il servizio igienico – che si rende necessario ai fini igienico-sanitari per evitare l'accesso diretto dalla zona giorno – rappresentata da un locale ad uso cucina-soggiorno, con il bagno attiguo - come viene richiesto ad oggi dalla normativa igienico-sanitaria vigente e in particolare nel progetto principale approvato.

L'insieme degli interventi edilizi necessari alla regolarizzazione del bene, della pratica di sanatoria con relativo pagamento sanzioni e spese

tecniche – ammontano complessivamente ad un importo di circa €. 10.000,00
(Euro Diecimila/00)

La cantina al piano seminterrato (*sub. 20*) - di superficie mq. 4,00, ha accesso dal corridoio comune (*sub. 1*); si presenta con pareti finite al grezzo, pavimento in cemento e porta d'ingresso in lamiera zincata, dotata di impianto elettrico esterno.

Il Box auto al piano terra (*sub. 4*) – di superficie mq. 17, ha accesso dalla corte comune (*sub. 1*); è finito con pareti in blocchi di laterizio al grezzo, pavimento in battuto di cemento e porta basculante in lamiera, dotato di impianto elettrico di tipo esterno con canaline in pvc.

ESISTENZA DI FORMALITA'

Sui beni sopradescritti - oggetto d'esecuzione, a seguito visura presso l'Agenzia del Territorio - Sezione di Asti, si sono accertate le seguenti formalità:

▪ ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2013 R.P. 577 R.G. 4802

IPOTECA VOLONTARIA derivane da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale

o – Repertorio

Immobili in Asti -12: Terreni Foglio 53 particella 856 – Foglio 53 particella 857
Foglio 53 particella 859 – Foglio 53 particella 861
Foglio 53 particella 862 – Foglio 53 particella 863
Foglio 53 particella 867 – Foglio 53 particella 868
Foglio 53 particella 875 – Foglio 53 particella 876
Foglio 53 particella 881 – Foglio 53 particella 882

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

▪ ISCRIZIONE CONTRO dei

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Pubblico ufficiale _ _ _ _ _ – Repertorio _ _ _ _ _

Immobili in Asti - 27: Fabbricati Foglio 106 particella 1022 sub. 35

Foglio 106 particella 1022 sub. 39

Foglio 106 particella 1066 sub. 30

Foglio 106 particella 1066 sub. 33

Foglio 106 particella 1066 sub. 34

Foglio 106 particella 1066 sub. 36

Foglio 106 particella 1066 sub. 47

Foglio 106 particella 1066 sub. 49

Foglio 106 particella 1066 sub. 51

Foglio 106 particella 1066 sub. 53

Foglio 106 particella 1066 sub. 58

Foglio 106 particella 1066 sub. 59

Foglio 106 particella 1066 sub. 60

Foglio 106 particella 1066 sub. 61

Foglio 106 particella 1066 sub. 72

Foglio 106 particella 1066 sub. 74

Foglio 53 particella 1175 sub. 45

Foglio 53 particella 1175 sub. 43

Foglio 53 particella 1175 sub. 3

Foglio 53 particella 1175 sub. 19

Foglio 53 particella 1175 sub. 27

Foglio **53** particella **1177** sub. **20**

{ Foglio 53 particella 1177 sub. 21

{ Foglio 53 particella 1180 sub. 1

Foglio **53** particella **1177** sub. **4**

Foglio 53 particella 1175 sub. 12

Immobili in Montaldo Scarampi (AT) - Terreni Foglio 6 particella 670

Fabbricati Foglio 6 particella 670

A Favore: -----

Contro: QUATTROEFFE SRL

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Nel corso degli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti, risulta che la palazzina che comprende le unità immobiliari in oggetto è stata edificata dalla società "QUATTROEFFE S.R.L." nell'ambito di un progetto che includeva la realizzazione di cinque edifici ed uso residenziale – costituenti i lotti 3/C – 4/C e 5/C del "Programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale (P.I.R.U.) denominato 'Collina Bellavista'", di cui alla convenzione urbanistica convenuta alla Parte Prima dell'atto a rogito del Notaio _____ repertorio _____ 6 in data _____, registrato ac' _____ – trascritto ad _____

La palazzina in oggetto è stata edificata con Permesso di Costruire nr. 101 del 03.06.2014 rilasciato dalla Città di Asti a QUATTROEFFE SRL per "COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE COMPARTO C – LOTTO 5C DEL P.I.R.U. 'COLLINA BELLAVISTA' " – e successivo Permesso di Costruire nr. 143 del 30.11.2015 "VARIANTE AL PdC n. 101 – MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE IN EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE NONCHE' REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE ESTERNE COMPARTO C LOTTO 5C DEL P.I.R.U. COLLINA BELLAVISTA".

I lavori sono stati ultimati in data 04.12.2015 e nella stessa data veniva presentata al Comune di ASTI la Domanda di Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 26 della L. 380/2001, inerente 27 unità immobiliari – di cui 8 residenziali, 13 box auto e 5 posti auto siti in Via Osvaldo Campassi nr. 32 – identificato al Foglio 53 particella 1177:

- sub. 1 – BCNC comune a tutti i subalterni,

- sub. da 2 a 13 – autorimesse,
- sub. da 14 a 18 – posti auto scoperti,
- sub. da 19 a 26 – abitazioni,
- sub. 27 – autorimessa.

La suddetta Pratica nr. 114/2015 non risulta ancora definita.

A fronte delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Asti – visto che la pratica di agibilità ad oggi non risulta definita, considerato che a seguito dei regolari sopralluoghi e accertamenti eseguiti sul posto si è riscontrato la mancanza di un piccolo disimpegno antistante il servizio igienico – che si rende necessario per evitarne l’accesso diretto dalla zona giorno - come viene richiesto chiaramente ad oggi dalla normativa igienico-sanitaria vigente in materia e dal progetto licenziato, lo scrivente non può attestare la conformità dell’immobile alle normative edilizie – urbanistiche dell’alloggio residenziale alle normative disposte nel P.R.G. del Comune di Asti.

Pertanto, anche in questo caso, per ottenere la conformità edilizia e urbanistica dell’alloggio si dovrà provvedere alla presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria – per la realizzazione di un piccolo disimpegno che separi il bagno dal locale soggiorno – cucina.

VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07 e n. 22/2009, il CTU riferisce che l’unità immobiliare rientra tra quelle per cui è previsto l’attestato di prestazione energetica (APE).

L'unità immobiliare ad uso residenziale attualmente non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica

VERIFICA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

In riferimento a quanto previsto dal D.M. 22.01.2008 nr. 37 Ministero dello Sviluppo Economico - pubblicato sulla G.U. nr. 61 del 12.03.2008, si precisa che per gli impianti presenti nell'alloggio residenziale (elettrico – riscaldamento – idrico sanitario) non sono ancora state rilasciate dalle imprese esecutrici le relative dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte.

VERIFICHE CATASTALI

Dall'esame della planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio di Asti e da quanto riscontrato in sede di sopralluoghi sul posto, si è accertata la conformità catastale dell'alloggio residenziale con sedime esclusivo - cantina e autorimessa di pertinenza con le rispettive planimetrie catastali di riferimento.

LOTTO 6

Il sesto lotto è costituito da un alloggio ad uso civile abitazione distribuito al piano terra con sedime esclusivo di pertinenza attiguo il lato destro, della palazzina condominiale ad uso residenziale che si presenta suddivisa in tre piani fuori terra e uno interrato, ed è situata nella fascia periferica del Comune di Asti in Via Osvaldo Capassi nr. 32, con cantina e box auto di spettanza al piano seminterrato.

Il fabbricato condominiale ubicato in zona collinare di buona visibilità è servito da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali, si presenta ad oggi in *buono* stato di conservazione dovuto alla recente edificazione e all'utilizzo di buoni materiali tradizionali – in sintonia con gli immobili circostanti della zona.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile viene così identificato nel P.R.G. Comunale:

- **Destinazioni Urbanistiche:** Perimetro delle aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici e relativa classificazione
 - CP1.3 – art. 22 NTdA
 - STRADA IN PROGETTO – aree destinate alla viabilità in progetto – art. 9 NTdA
- **Servizi**
 - S13 – Aree per spazi pubblici a parco, per gioco e per lo sport – art. 8 NTdA
- **Vincoli**
 - FASCIA 150 ACQUE - Limite delle acque soggette al vincolo ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n° 42 del 2004 e s.m. e i. (ex Legge Galasso)
- **Classi di Sintesi**
 - CLASSE_2B – Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m. – art. 11 NTdA
 - CLASSE_2C – Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o caratterizzate da diffusa superficialità della falda – art. 11 NTdA
 - CLASSE_3B1.1 – Aree urbanizzate o di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate dal Cronoprogramma – art. 11 NTdA
- **Acustica**
 - ACUSTICA_2 – Classificazione Acustica: 2
- **Centro abitato**
 - CENTRO ABITATO_CENTRO URBANO ASTI – Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992
 - Centro Urbano
- **Variante Generale – Proposta Tecnica Progetto Preliminare**
 - **Classi di sintesi**
 - CLASSE_2B – CLASSE 2B - Art. 41
 - CLASSE_2C – CLASSE 2C - Art. 41
 - CLASSE_3B2.1 – CLASSE 3B2.1 - Art. 41

Le unità immobiliari comprese nel Lotto 6 vengono descritte all'Agencia del Territorio di Asti con i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U. – Comune di ASTI

* Foglio **53** particella $\left\{ \begin{array}{l} 1177 \text{ sub. } 21 \\ 1180 \text{ sub. } 1 \end{array} \right.$ (Alloggio residenziale con sedime esclusivo - P. T. e cantina di pertinenza al piano seminterrato)

Categoria A/2 Classe 7 Consist. vani 4,0 Sup. Cat. mq. 96 Rendita € 237,57

* Foglio **53** particella **1177 sub. 12** (Box auto al piano seminterrato)

Categoria C/6 Classe 5 Consist. mq. 16 Sup. Cat. mq. 18 Rendita € 33,05

Confini:

L'alloggio residenziale (sub. 21) con sedime esclusivo (particella 1180 sub.) formante unico corpo, confina con: alloggio residenziale (sub 20), pianerottolo (sub. 1- bcnc), alloggio residenziale (sub. 22) , particella 869 e cortile comune (sub. 1 – bcnc)

La cantina (sub. 21) confina con: corridoio comune (sub. 1- bcnc), cantina (sub. 25), autorimessa (sub. 9), cantina (sub. 22).

Il box auto (sub. 12) confina con: cortile comune (sub. 1 - bcnc), autorimessa (sub. 27), particella 869 e autorimessa (sub. 11).

In capo alla Ditta:

* QUATTROEFFE S.R.L.
con sede in MILANO - Codice Fiscale 01493180051
Proprietà per 1/1

Provenienza:

I beni sono pervenuti alla società QUATTROEFFE SRL in forza di:
▪ acquisto dalla società con sede in _____ ,
dell'appezzamento di terreno sul quale è stato edificato il complesso edilizio
comprendente le unità immobiliari in oggetto, con atto in data _____ 0 a
rogito Dott. _____ – repertorio _____ 4,
registrato ad _____ trascritto ad _____

- Alla società _____ il suddetto appezzamento di terreno era pervenuto in piena proprietà in forza di assegnazione nell'ambito della ricomposizione fondiaria convenuta gli Operatori – Lottizzanti del P.I.R.U. “Collina Bellavista”, di cui alla Parte Quara dell'atto a rogito del Notaio _____ repertorio _____ in data _____), registrato ad _____ , trascritto ad _____ .

Come già precedentemente premesso l'alloggio ad uso abitativo - identificato con il sub. 21 – graffato alla particella 1180 sub. 1 è distribuito al terra della Palazzina C, occupa una superficie complessiva di circa mq. 70,00 suddivisa internamente in locali arredati ad uso soggiorno – cucina, studio, camera e bagno con ampio terrazzo su due lati di mq. 70,00 e sedime esclusivo di pertinenza di circa mq. 190,00 destinato a giardino.

Internamente l'unità abitativa si presenta rifinita con materiali di buona qualità, nel dettaglio: pareti con intonaco tinteggiato, pavimenti in gres porcellanato, serramenti esterni in pvc con vetri doppi – dotati di tapparelle in pvc, marmi per davanzali e soglie in serizzo grezzo, porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato, sanitari in ceramica smaltata con rubinetteria in acciaio, dotati di impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento centralizzato.

La cantina al piano seminterrato (sub. 21 graffato alla particella 1180 sub. 1) - di superficie mq. 4,00, ha accesso dal corridoio comune (sub. 1); si presenta con pareti finite al grezzo, pavimento in cemento e porta d'ingresso in lamiera zincata, dotata di impianto elettrico esterno.

Il Box auto al piano seminterrato (sub. 12) – di superficie mq. 19, è posto nel lato est della corte comune (sub. 1) da cui ha accesso, è finito

con pareti in blocchi di laterizio al grezzo, pavimento in battuto di cemento e porta basculante in lamiera, dotato di impianto elettrico di tipo esterno con canaline in pvc.

ESISTENZA DI FORMALITA'

Sui beni sopradescritti - oggetto d'esecuzione, a seguito visura presso l'Agenzia del Territorio - Sezione di Asti, si sono accertate le seguenti formalità:

▪ ISCRIZIONE CONTRO del _____

IPOTECA VOLONTARIA derivane da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale _____

Immobili in Asti -12: Terreni Foglio 53 particella 856 – Foglio 53 particella 857
Foglio 53 particella 859 – Foglio 53 particella 861
Foglio 53 particella 862 – Foglio 53 particella 863
Foglio 53 particella 867 – Foglio 53 particella 868
Foglio 53 particella 875 – Foglio 53 particella 876
Foglio 53 particella 881 – Foglio 53 particella 882

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

▪ ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2019 R.P. 273 R.G. 2204

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Pubblico ufficiale _____

Immobili in Asti - 27: Fabbricati Foglio 106 particella 1022 sub. 35
Foglio 106 particella 1022 sub. 39
Foglio 106 particella 1066 sub. 30
Foglio 106 particella 1066 sub. 33
Foglio 106 particella 1066 sub. 34

Foglio 106 particella 1066 sub. 36
Foglio 106 particella 1066 sub. 47
Foglio 106 particella 1066 sub. 49
Foglio 106 particella 1066 sub. 51
Foglio 106 particella 1066 sub. 53
Foglio 106 particella 1066 sub. 58
Foglio 106 particella 1066 sub. 59
Foglio 106 particella 1066 sub. 60
Foglio 106 particella 1066 sub. 61
Foglio 106 particella 1066 sub. 72
Foglio 106 particella 1066 sub. 74
Foglio 53 particella 1175 sub. 45
Foglio 53 particella 1175 sub. 43
Foglio 53 particella 1175 sub. 3
Foglio 53 particella 1175 sub. 19
Foglio 53 particella 1175 sub. 27
Foglio 53 particella 1177 sub. 20
[Foglio **53** particella **1177** sub. **21**
[Foglio **53** particella **1180** sub. **1**
Foglio 53 particella 1177 sub. 4
Foglio **53** particella **1175** sub. **12**

Immobili in Montaldo Scarampi (AT) - Terreni Foglio 6 particella 670
Fabbricati Foglio 6 particella 670

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Nel corso degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Asti, risulta che la palazzina che comprende le unità immobiliari in oggetto è stata edificata dalla società "QUATTROEFFE S.R.L." nell'ambito di un progetto che includeva la realizzazione di cinque edifici ad uso residenziale – che comprendevano i lotti 3/C – 4/C e 5/C del

“Programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale (P.I.R.U.) denominato ‘Collina Bellavista’”, di cui alla convenzione urbanistica convenuta alla Parte Prima dell’atto a rogito del Notaio Camusso – repertorio 46479/23826 in data 06.10.2010, registrato ad Asti il 04.11.2010 al n. 6591 serie 1T – trascritto ad Asti in data 05.11.2010 dai nr. 10654/7083 ai nr. 10660/1089 inclusi.

La palazzina in oggetto è stata edificata con Permesso di Costruire nr. 101 del 03.06.2014 rilasciato dalla Città di Asti a QUATTROEFFE SRL per “COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE COMPARTO C – LOTTO 5C DEL P.I.R.U. ‘COLLINA BELLAVISTA’ ” – e successivo Permesso di Costruire nr. 143 del 30.11.2015 “VARIANTE AL PdC n. 101 – MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE IN EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE NONCHE’ REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE ESTERNE COMPARTO C LOTTO 5C DEL P.I.R.U. COLLINA BELLAVISTA”.

I lavori sono stati ultimati in data 04.12.2015 e nella stessa data veniva presentata al Comune di ASTI la Domanda di Certificato di Agibilità ai sensi dell’art. 26 della L. 380/2001, inerente 27 unità immobiliari – di cui 8 residenziali, 13 box auto e 5 posti auto siti in Via Osvaldo Campassi nr. 32 – identificato al Foglio 53 particella 1177:

- sub. 1 – BCNC comune a tutti i subalterni,
- sub. da 2 a 13 – autorimesse,
- sub. da 14 a 18 – posti auto scoperti,
- sub. da 19 a 26 – abitazioni,
- sub. 27 – autorimessa.

La suddetta Pratica nr. 114/2015 non risulta ancora definita.

A fronte delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Asti – dopo aver eseguito regolari sopralluoghi sul posto, considerato che la pratica di agibilità ad oggi non risulta definita , lo scrivente non può attestare la conformità dell'unità residenziale alle normative edilizie – urbanistiche.

VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07 e n. 22/2009, il CTU riferisce che l'unità immobiliare rientra tra quelle per cui è previsto l'attestato di prestazione energetica (APE).

L'unità immobiliare ad uso residenziale attualmente non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica

VERIFICA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

In riferimento a quanto previsto dal D.M. 22.01.2008 nr. 37 Ministero dello Sviluppo Economico - pubblicato sulla G.U. nr. 61 del 12.03.2008, si precisa che per gli impianti presenti nell'alloggio residenziale (elettrico – riscaldamento – idrico sanitario) non sono ancora state rilasciate dalle imprese esecutrici le relative dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte.

VERIFICHE CATASTALI

Dall'esame della planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio di Asti e da quanto riscontrato in sede di sopralluoghi sul posto, si

è accertata la conformità catastale delle due unità immobiliari che costituiscono il Lotto 6, precisamente alloggio residenziale con sedime esclusivo - cantina di pertinenza e autorimessa.

* * * * *

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dalla descrizione soprariportata, tutto quanto attentamente considerato, lo scrivente reputa che la classificazione degli immobili in oggetto sia di “*buon pregio*”; pertanto tenuto conto dell’individuazione e conformazione catastale, caratteristiche e stato di conservazione, accessi, valore di mercato per immobili consimili, giudizio di valenti mediatori della zona e quant’altro influente nella stima, a fronte delle mutate condizioni del mercato immobiliare e del momento di crisi attraversato dal paese, il sottoscritto reputa che il valore venale degli immobili oggetto del procedimento a carico della “QUATTROEFFE S.R.L.” - per la quota intera, si possa stimare e determinare con le valutazioni sottoriportate.

Lotto 4 – Comune di ASTI – Via Osvaldo Campassi nr. 85

Alloggio residenziale al piano secondo sottotetto di mq. 75,00 completo di arredi – cantina al piano seminterrato – box auto e posto auto scoperto al piano terra, al netto delle spese che l’acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica sanatoria dell’unità residenziale e dei lavori conseguenti (circa € 10.000,00÷12.000,00 – Euro Diecimila/00÷Dodicimila/00)

€ 60.000,00 (Euro Sessantamila/00)

Così suddiviso:

- Alloggio residenziale € 53.000,00
- Cantina € 1.000,00
- Box auto € 5.000,00
- Posto auto scoperto € 1.000,00÷1.500,00

Lotto 5 – Comune di ASTI – Via Osvaldo Campassi nr. 32

Alloggio residenziale al piano terra di mq. 55,00 - completo di arredi, servito da piccolo sedime esclusivo – cantina e box auto al piano seminterrato - al netto delle spese che l'acquirente dovrà sostenere per la presentazione della pratica sanatoria dell'unità residenziale e dei lavori conseguenti (circa € 10.000,00 – Euro Diecimila/00).

€ 50.000,00 (Euro Cinquantamila/00)

Così suddiviso:

- Alloggio residenziale con area pertinenziale € 47.000,00
- Cantina € 1.000,00
- Box auto € 5.000,00

Lotto 6 – Comune di ASTI – Via Osvaldo Campassi nr. 85

Alloggio residenziale al piano terra di mq. 70,00 – completo di arredi, con sedime esclusivo di circa mq. 190,00 - cantina e box auto al piano seminterrato.

€ 64.000,00 (Euro Sessantaquattromila/00)

Così suddiviso:

- Alloggio residenziale con area pertinenziale € 58.000,00
- Cantina € 1.000,00
- Box auto € 5.000,00

L'insieme dei beni compresi nei tre lotti descritti (*Lotto 4 - Lotto 5 - Lotto 6*) ammonta ad un valore complessivo di **€ 174.000,00 (Euro Centosettantaquattromila/00).**

Infine, a fronte delle offerte ricevute riguardanti i box e i posti auto scoperti, lo scrivente tutto quanto considerato e accertato scrupolosamente sul posto e negli uffici preposti, può precisare che il valore dei box auto e dei posti auto scoperti – posti sia nel complesso immobiliare “COLLINA BELLAVISTA” di Via Osvaldo Campassi che in quello “Residenza la Corte C” / “Residenza la Corte D” di Via Felice Sanguanini/Via dello Scalo, è stata calcolata e quantificata dal sottoscritto perito estimatore in base alle relative superfici – alla posizione che occupano nel sedime cortilizio esterno comune o sottostante la palazzina condominiale residenziale al piano seminterrato, con i valori medi di mercato calcolati e descritti di seguito dettagliatamente:

- Box auto: €. 4.000,00÷6.000,00 (Euro Quattromila/00÷Seimila/00)
- Posto auto scoperto: €. 700,00÷1.500,00 (Euro Settecento/00÷Millecinquecento/00).

Nel merito ai valori determinati per i box e posti auto ubicati in Via Felice Sanguanini/Via dello Scalo, si precisa che da quanto accertato direttamente sul posto dallo scrivente sul posto risulta che possono essere appetibili quasi esclusivamente ai proprietari degli alloggi residenziali che fanno parte del complesso immobiliare.

Concludendo si precisa che nel complesso immobiliare di Via Osvaldo Campassi risultano ancora compresi nel compendio dei beni della presente procedura, una cantina e tre posti auto scoperti - precisamente:

Via Osvaldo Camapassi civ. 28: Foglio **53** particella **1175** sub. **27** posto auto

Via Osvaldo Camapassi civ. 85: Foglio **53** particella **1242** sub. **34** cantina

Foglio **53** particella **1242** sub. **49** posto auto

Foglio **53** particella **1242** sub. **53** posto auto

* * * * *

Si allega alla presente, per farne parte integrante:

- * Identificazione Lotti (Stralcio PRG - Stralcio Mappale - Planimetria immobile –
Visura catastale - Documentazione fotografica);
- * Visure Conservatoria.

* * * * *

Ritenuto di aver compiutamente svolto l'incarico conferitogli, deposita
la presente ed ossequia.

Tortona, 23 Aprile 2026

IL PERITO ESTIMATORE
(geom. Stefano MOGNI)