

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 Paniati

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 QUATTROEFFE 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 compresi 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.

Premesso che parte dei beni situati in Via Osvaldo Campassi - in capo al fallimento nr. 27/20255 "QUATTROEFFE S.R.L.", sono stati descritti e valutati nelle precedenti relazioni del 07 Gennaio 2026 (*Lotto 1 - Lotto 2 - Lotto 3*) e del 23 Aprile 2026 (*Lotto 4 – Lotto 5 – Lotto 6*), di seguito si prosegue con la descrizione dettagliata del successivo Lotto 7 - costituito da dieci autorimesse e sei posti auto scoperti ubicati in Asti - Via Felice Sanguanini/ Strada dello Scalo

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 7

Come già indicato in precedenza i beni compresi nel Lotto sette sono situati nella zona periferica a destinazione residenziale della Città di Asti – servita da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali., a nord del Fiume Tanaro, e sono parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale che comprende diversi fabbricati, due dei quali contengono i beni in oggetto: il primo denominato “Residenza la Corte C” in Via Felice Sanguanini nr. 6, il secondo - attiguo al primo, denominato “Residenza la Corte D” in Via dello Scalo nr. 15.

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 il complesso immobiliare 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.

Nel dettaglio trattasi di sedici unità immobiliari costituiti da locali ad uso autorimesse e posti auto scoperti, precisamente:

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

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

Di seguito si descrivono i beni suddivisi per ogni fabbricato condominiale di appartenenza.

“Residenza La Corte - Fabbricato C” - Via Felice Sanguanini nr. 6

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

- **Destinazioni Urbanistiche:** Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - C1.1 – Art. 21 NTdA
- **Vincoli**
 - FASCIA 150 ACQUE – Limite delle aree soggette ai vincoli ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n° 42 del 2004 e s.m.e.i. (ex Legge Galasso)
 - FASCIA C – Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità del Bacino - art. 10 NTdA
- **Classi di Sintesi**
 - CLASSE_3B1.1 – Aree urbanizzate e di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate nel 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

Le due unità immobiliari comprese nel Lotto 7 (*due Box*) – ubicate in Via Felice Sanguanini nr. 6 vengono descritte all'Agenzia del Territorio di Asti con i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U. – Comune di ASTI

* Foglio **106** particella **1022** sub. **35** (Box auto al piano terra)

Categoria C/6 Classe 3 Consist. mq. 31 Sup. Cat. mq. 31 Rendita €. 128,08

* Foglio **106** particella **1022** sub. **39** (Box auto al piano terra)

Categoria C/6 Classe 3 Consist. mq. 17 Sup. Cat. mq. 17 Rendita €. 70,24

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 delle unità immobiliari ad uso autorimesse e posti auto scoperti dalla società “ORIZZONTE SRL” – con sede in Milano – Via Carlo Goldoni nr. 11, con atto in data 30.12.2017 a rogito Dott. Alberto Girola Notaio in Asti registrato ad Asti il 02.01.2018 al n. 4/1T - trascritto ad Asti il 02.01.2018 ai n.ri 45/40.

Trattasi di fatto di due autorimesse (identificate con il sub. 35 e sub. 39) ubicate al piano terra della Palazzina C - facente parte del complesso edilizio denominato “Residenza LA CORTE”, costituito da tre fabbricati ad uso residenziale a regime condominiale (Palazzina A – Palazzina B e Palazzina C) distribuiti su cinque piani fuori terra.

La “Palazzina C” - con accesso pedonale da Via Felice Sanguanini al civico nr. 6, come peraltro l'intero complesso immobiliare, risulta in *buone* condizioni di conservazione, caratterizzata da finiture medie, tipiche del luogo e in sintonia con i fabbricati consimili circostanti; anche il cortile , su cui sono edificate le autorimesse – finito con pavimentazione in autobloccanti tipo cotto, si presenta in *buono* stato conservativo e delimitato da recinzione in ferro soprastante muretto in calcestruzzo.

Il Box auto al piano terra (*sub. 35*) di superficie mq. 31, 00 - ubicato nel prospetto est della Palazzina C, ha accesso dalla corte comune (*sub. 4*); è

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

Confina con: corte comune (sub. 4) a due lati est e sud, area comune (sub. 1) a ovest, autorimessa (sub. 34) a nord.

Il Box auto al piano terra (sub. 39) di superficie mq. 17, 00 - ubicato in corpo staccato posto nel lato est del sedime cortilizio comune (sub. 4) da cui ha accesso, 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.

Confina con: corte comune (sub. 4) a sud, autorimessa (sub. 38) a est, altra proprietà (particella 1087 del Foglio 106) a nord e autorimessa (sub. 40) a ovest.

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:

▪ TRASCRIZIONE del _____

Pubblico Ufficiale

ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Documenti successivi correlati: 1. .

▪ ANNOTAZIONE

Pubblico Ufficiale

Repertorio

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento.

Immobili in Asti – 132 Fabbricati: Foglio **106** particella **1022** da sub. 5 a sub. 136

- 3 Terreni: Foglio 106 particella 809

Foglio 106 particella 870

Foglio 106 particella 927

A Favore:

Contro:

▪ TRASCRIZIONE del

Pubblico Ufficiale

ATTO TRA VIVI – DEPOSITO DI NUOVE TABELLE MILLESIMALI

Formalità di riferimento:

▪ TRASCRIZIONE

Pubblico Ufficiale

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

▪ ISCRIZIONE del

Pubblico Ufficiale

Repertorio

IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili in Asti - 16: 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

A Favore:

Contro:

▪ TRASCRIZIONE del --

Pubblico Ufficiale --

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

▪ 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 il complesso residenziale (Lotto 3) che comprende le unità immobiliari in capo al fallimento è stato edificato dalla società _____ – con sede in _____

_____, nell'ambito dell'attuazione del P.E.C.I.L. denominato "MANINA" – di cui alla convenzione edilizia stipulata CON IL Comune di Asti con atto a rogito Notaio _____

_____, registrato ad _____, trascritto ad _____ sulla base della seguente documentazione edilizia rilasciata:

▪ Denuncia di Inizio Attività (DIA) nr. 1350 del 01.08.2006

Presentata da

COSTRUZIONE DI N. 2 EDIFICI COMPOSTI DA CINQUE PIANI FUORI TERRA A

DESTINAZIONE RESIDENZIALE, A REALIZZAZIONE DI QUANTO PREVISTO DAL PIANO
ESECUTIVO CONVENZIONATO LIBERA INIZIATIVA DENOMINATO "P.E.C.I.L. MANINA"
Su Foglio 106 part. n. 841

- Permesso di Costruire nr. 308 del 06.08.2007

Rilasciato a -

LIEVE TRASLAZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE, DIVERSO POSIZIONAMENTO
DEL FABBRICATO DESTINATO AD AUTORIMESSE, MODIFICA DEL VERDE PRIVATO DI
LODO E DEI PARCHEGGI RELATIVI AL LOTTO 3 DEL P.E.C.I.L. DENOMINATO "MANINA"

- Permesso di Costruire nr. 377 del 13.01.2008

Rilasciato a -

VARIANTE ALLA DENIUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' n. 1350 DEL 01/08/2006 CONSISTENTE IN
MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE AL FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE -
LOTTO 3 P.E.C.I.L. "MANINA"

- Inizio Lavori - 13.11.2006

- Fine Lavori - 24.11.2008

- Richiesta del Certificato di Agibilità del 24.11.2008

Presentata da

Foglio 106 part. n. 1022 da sub. 5 a sub. 43

Pratica nr. 191/2008 Definita ed efficace.

A fronte delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Asti – dopo aver
eseguito regolari sopralluoghi sul posto, lo scrivente può attestare la
conformità delle unità immobiliari ad uso autorimessa alle normative edilizie
– urbanistiche.

VERIFICHE CATASTALI

Dall'esame delle planimetrie catastali presenti all'Agenzia del
Territorio di Asti e da quanto riscontrato in sede di sopralluoghi sul posto, si
è accertata la conformità catastale di due unità immobiliari (Foglio 106
particella 1022 sub. 35 e sub. 39) comprese che nel Lotto 7.

Residenza La Corte D - Strada dello Scalo nr. 15

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

- Destinazioni Urbanistiche: - Aree residenziali di nuovo impianto e relativa classificazione - C1.1 – Art. 21 NTdA

- STRADA IN AMPLIAMENTO – Aree destinate alla viabilità in ampliamento – Art. 9 NTdA

- STRADA IN PROGETTO – Aree destinate alla viabilità in progetto – Art. 9 NTdA

- Vincoli

- FASCIA 150 ACQUE – Limite delle aree soggette ai vincoli ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n° 42 del 2004 e s.m.e.i. (ex Legge Galasso)

- FASCIA C – Limite della fascia C del P.S.F.F. e dell'Autorità del Bacino - art. 10 NTdA

- Classi di Sintesi

- CLASSE_3B1.1 – Aree urbanizzate e di espansione inondate nell'evento alluvionale del 1994, aree classificate III a – III b nel PRGC del 2000, aree già indagate nel 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

Le quattordici unità immobiliari comprese nel Lotto 7 (*8 Box e 16 posti auto scoperti*) – ubicate in Strada dello Scalo nr. 15 vengono descritte all'Agenzia del Territorio di Asti con i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U. – Comune di ASTI

* Foglio **106** particella **1066** sub. **30** (Box auto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 4 Consist. mq. 16 Sup. Cat. mq. 18 Rendita € 77,68

- * Foglio **106** particella **1066** sub. **33** (Box auto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 4 Consist. mq. 15 Sup. Cat. mq. 18 Rendita €. 72,82
- * Foglio **106** particella **1066** sub. **34** (Box auto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 34 Consist. mq. 15 Sup. Cat. mq. 18 Rendita €. 72,82
- * Foglio **106** particella **1066** sub. **36** (Box auto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 4 Consist. mq. 15 Sup. Cat. mq. 18 Rendita €. 72,82
- * Foglio **106** particella **1066** sub. **47** (Box auto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 4 Consist. mq. 16 Sup. Cat. mq. 18 Rendita €. 77,68
- * Foglio **106** particella **1066** sub. **49** (Box auto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 4 Consist. mq. 15 Sup. Cat. mq. 18 Rendita €. 72,82
- * Foglio **106** particella **1066** sub. **51** (Box auto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 4 Consist. mq. 15 Sup. Cat. mq. 18 Rendita €. 72,82
- * Foglio **106** particella **1066** sub. **53** (Box auto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 4 Consist. mq. 15 Sup. Cat. mq. 18 Rendita €. 72,82
- * Foglio **106** particella **1066** sub. **58** (Posto auto scoperto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 1 Consist. mq. 13 Sup. Cat. mq. 13 Rendita €. 38,94
- * Foglio **106** particella **1066** sub. **59** (Posto auto scoperto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 1 Consist. mq. 12 Sup. Cat. mq. 12 Rendita €. 35,95
- * Foglio **106** particella **1066** sub. **60** (Posto auto scoperto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 1 Consist. mq. 13 Sup. Cat. mq. 13 Rendita €. 38,94
- * Foglio **106** particella **1066** sub. **61** (Posto auto scoperto al piano terra)
Categoria C/6 Classe 1 Consist. mq. 13 Sup. Cat. mq. 13 Rendita €. 38,94

* Foglio **106** particella **1066** sub. **72** (Posto auto scoperto al piano terra)

Categoria C/6 Classe 1 Consist. mq. 16 Sup. Cat. mq. 16 Rendita €. 47,93

* Foglio **106** particella **1066** sub. **74** (Posto auto scoperto al piano terra)

Categoria C/6 Classe 1 Consist. mq. 16 Sup. Cat. mq. 16 Rendita €. 47,93

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 delle unità immobiliari ad uso autorimesse e posti auto scoperti dalla società _____ – con sede in _____, con atto in data _____ a rogito

Notaio in _____ registrato ad _____

Trattasi di fatto di otto autorimesse e sei posti auto scoperti posti al nel sedime di pertinenza al piano terra della Palazzina condominiale - distribuita su cinque piani fuori terra, denominata “Residenza LA CORTE D”.

La “Palazzina D” - con accesso pedonale da Strada dello Scalo al civico nr. 15, come peraltro l’intero complesso immobiliare “LA CORTE”, risulta in *buone* condizioni di conservazione, caratterizzata da finiture medie, tipiche del luogo e in sintonia con i fabbricati consimili circostanti; il cortile, su cui sono edificate le autorimesse, è finito con pavimentazione in autobloccanti tipo cotto, e si presenta ad oggi in *buono* stato conservativo.

Il Box auto al piano terra (*sub. 30*) di superficie mq. 16, 00 - ubicato nel sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA CORTE D” (*sub. 1*) – da cui ha accesso, è caratterizzato strutturalmente 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.

Confina con: corte comune (*sub. 1*) a est – ove è presente l’accesso, altra proprietà (particella 807 del Foglio 106) a sud, corte comune (*sub. 1*) a ovest, autorimessa (*sub. 31*) a nord.

Il Box auto al piano terra (*sub. 33*) di superficie mq. 15, 00 - ubicato nel sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA CORTE D” (*sub. 1*) – da cui ha accesso, è caratterizzato strutturalmente 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.

Confina con: corte comune (*sub. 1*) a sud – ove è presente l’accesso, autorimessa (*sub. 32*) a ovest, corte comune (*sub. 1*) a nord, autorimessa (*sub. 34*) a est.

Il Box auto al piano terra (*sub. 34*) di superficie mq. 15, 00 - ubicato nel sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA CORTE D” (*sub. 1*) – da cui ha accesso, è caratterizzato strutturalmente 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.

Confina con: corte comune (sub. 1) a sud – ove è presente l'accesso, autorimessa (sub. 32) a ovest, corte comune (sub. 1) a nord, autorimessa (sub. 34) a est.

Il Box auto al piano terra (*sub. 36*) di superficie mq. 15, 00 - ubicato nel sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA CORTE D” (sub. 1) – da cui ha accesso, è caratterizzato strutturalmente 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.

Confina con: corte comune (sub. 1) a sud – ove è presente l'accesso, autorimessa (sub. 35) a ovest, corte comune (sub. 1) a nord, autorimessa (sub. 37) a est.

Il Box auto al piano terra (*sub. 47*) di superficie mq. 16, 00 - ubicato nel sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA CORTE D” (sub. 1) – da cui ha accesso, è caratterizzato strutturalmente 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.

Confina con: corte comune (sub. 1) a sud – ove è presente l'accesso, autorimessa (sub. 46) a ovest, corte comune (sub. 1) a nord, autorimessa (sub. 38) a est.

Il Box auto al piano terra (*sub. 49*) di superficie mq. 15, 00 - ubicato nel sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA

CORTE D” (sub. 1) – da cui ha accesso, è caratterizzato strutturalmente 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.

Confina con: corte comune (sub. 1) a sud – ove è presente l’accesso, autorimessa (sub. 48) a ovest, posto auto scoperto (sub. 72) a nord, autorimessa (sub. 50) a est.

Il Box auto al piano terra (*sub. 51*) di superficie mq. 15, 00 - ubicato nel sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA CORTE D” (sub. 1) – da cui ha accesso, è caratterizzato strutturalmente 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.

Confina con: corte comune (sub. 1) a sud – ove è presente l’accesso, autorimessa (sub. 50) a ovest, posto auto scoperto (sub. 74) a nord, autorimessa (sub. 52) a est.

Il Box auto al piano terra (*sub. 53*) di superficie mq. 15, 00 - ubicato nel sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA CORTE D” (sub. 1) – da cui ha accesso, è caratterizzato strutturalmente 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.

Confina con: corte comune (sub. 1) a sud – ove è presente l'accesso, autorimessa (sub. 52) a ovest, posto auto scoperto (sub. 76) a nord, cortile comune (sub. 1) a est.

Il Posto auto scoperto al piano terra (*sub. 58*) di superficie mq. 13, 00
- ubicato nel lato nord del sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA CORTE D” (sub. 1) rifinito con pavimentazione in autobloccanti tipo cotto, confina con: corte comune (sub. 1) a sud, posto auto scoperto (sub. 57) a ovest, corte comune (sub. 1) a nord, posto auto scoperto (sub. 59) a est.

Il Posto auto scoperto al piano terra (*sub. 59*) di superficie mq. 12, 00
- ubicato nel lato nord del sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA CORTE D” (sub. 1) si presenta rifinito con pavimentazione in autobloccanti tipo cotto – delimitato da linee colorate bianche – come meglio si evince nella documentazione fotografica allegata; confina con: corte comune (sub. 1) a sud, posto auto scoperto (sub. 58) a ovest, corte comune (sub. 1) a nord, posto auto scoperto (sub. 60) a est.

Il Posto auto scoperto al piano terra (*sub. 60*) di superficie mq. 13, 00
- ubicato nel lato nord del sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA CORTE D” (sub. 1) si presenta rifinito con pavimentazione in autobloccanti tipo cotto – delimitato da linee colorate bianche – come meglio si evince nella documentazione fotografica allegata; confina con: corte comune (sub. 1) a sud, posto auto scoperto (sub. 59) a ovest, corte comune (sub. 1) a nord e posto auto scoperto (sub. 61) a est.

Il Posto auto scoperto al piano terra (*sub. 61*) di superficie mq. 13, 00

- ubicato nel lato nord del sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA CORTE D” (*sub. 1*) si presenta rifinito con pavimentazione in autobloccanti tipo cotto – delimitato da linee colorate bianche – come meglio si evince nella documentazione fotografica allegata; confina con: corte comune (*sub. 1*) a sud, posto auto scoperto (*sub. 60*) a ovest, corte comune (*sub. 1*) a nord e a est.

Il Posto auto scoperto al piano terra (*sub. 72*) di superficie mq. 16, 00

- ubicato nel lato sud del sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA CORTE D” (*sub. 1* – in adiacenza alle autorimesse, si presenta rifinito con pavimentazione in autobloccanti tipo cotto – delimitato da linee colorate bianche – come meglio si evince nella documentazione fotografica allegata; confina con: corte comune (*sub. 1*) a nord, posto auto scoperto (*sub. 73*) est, autorimessa (*sub. 49*) a sud, posto auto scoperto (*sub. 71*) a ovest.

Il Posto auto scoperto al piano terra (*sub. 74*) di superficie mq. 16, 00

- ubicato nel lato sud del sedime di corte comune della Palazzina condominiale “Residenza LA CORTE D” (*sub. 1*) – in adiacenza alle autorimesse, si presenta rifinito con pavimentazione in autobloccanti tipo cotto – delimitato da linee colorate bianche – come meglio si evince nella documentazione fotografica allegata; confina con: corte comune (*sub. 1*) a nord, posto auto scoperto (*sub. 75*) est, autorimessa (*sub. 51*) a sud, posto auto scoperto (*sub. 73*) a ovest.

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:

■ ANNOTAZIONE

Pubblico Ufficiale --

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: ISCRIZIONE n.

▪ ANNOTAZIONE del

Pubblico Ufficiale

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento:

- TRASCRIZIONE del _

Pubblico Ufficiale

Repertorio

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del

Pubblico Ufficiale

) Repertorio

IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili in Asti - 16: 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. **30**

A Favore:

Contro:

▪ TRASCRIZIONE del _____
Pubblico Ufficiale
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

▪ ISCRIZIONE CONTRO _____
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 il complesso residenziale (Lotto 4) che comprende le unità immobiliari in capo al fallimento è stato edificato dalla società **QUATTROEFFE S.p.A.** - con sede in **Montaldo Scarampi (AT)**

QUATTROEFFE S.p.A., nell'ambito dell'attuazione del P.E.C.I.L. denominato "MANINA" – di cui alla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Asti con atto a rogito Notaio **QUATTROEFFE S.p.A.**

, trascritto ad **QUATTROEFFE S.p.A.**

, sulla base della seguente documentazione:

▪ Denuncia di Inizio Attività (DIA)

Presentata da

COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO IDENTIFICATO AL LOTTO 1 E COMPOSTO DA CINQUE PIANI FUORI TERRA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, A REALIZZAZIONE DI QUANTO PREVISTO DAL PIANOESECUTIVO CONVENZIONATO LIBERA INIZIATIVA DENOMINATO "P.E.C.I.L. MANINA" – Su Foglio 106 part. n. 809

▪ Permesso di Costruire nr.

Rilasciato a

MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE AL FABBRICATO RESIDENZIALE – LOTTO 4 – FACENTE PARTE DEL P.E.C.I.L. "MANINA" APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 59 DEL 30/05/2006.

Foglio 106 part. n. 1022 – 1066

▪ DIA Inizio Lavori - 13.11.2006 28.12.2006

Ultimazione per scadenza termine il 23.12.2009

▪ PdC Fine Lavori - 24.11.2008 03.06.2010

▪ Richiesta del Certificato di Agibilità del 24.11.2008 03.06.2010

Presentata da

Foglio 106 part. n. 1066 da sub. 1 a sub. 76

Pratica nr. 80/2010 Attestata.

A fronte delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Asti – dopo aver eseguito regolari sopralluoghi sul posto, lo scrivente può attestare la conformità delle unità immobiliari ad uso autorimessa alle normative edilizie – urbanistiche.

VERIFICHE CATASTALI

Dall'esame delle planimetrie catastali presenti all'Agenzia del Territorio di Asti e da quanto riscontrato in sede di sopralluoghi sul posto, si è accertata la conformità catastale delle otto unità immobiliari ad uso autorimessa (Foglio 106 particella 1066 sub. 30 - 33 - 34 - 36 - 47 - 49 - 51 - 53) e delle sei unità immobiliari ad uso posto auto scoperto (Foglio 106 particella 1066 sub. 58 - 59 - 60 - 61 - 72 - 74) comprese che nel Lotto 7.

* * * * *

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dalla descrizione soprariportata, tutto quanto attentamente considerato, lo scrivente reputa che la classificazione delle unità immobiliari in oggetto sia di "*scarso pregio*" – in quanto appetibili solo ai residenti del complesso immobiliare.

Pertanto per esprimere un'equa e corretta valutazione, lo scrivente ha considerato in primo luogo la superficie dei beni, la posizione che occupano nel sedime cortilizio esterno comune e l'ubicazione del complesso immobiliare di cui sono pertinenza, ed inoltre ha dovuto tener conto in particolar modo degli accertamenti che eseguiti direttamente sul posto e dai riscontri negli uffici preposti, da risulta che i box e posti auto ubicati in Via Felice Sanguanini/Via dello Scalo oggetto della presente procedura, possono essere appetibili/interessanti esclusivamente ai proprietari degli alloggi residenziali che fanno parte del complesso immobiliare sopra descritto.

Alla luce di queste precisazioni, il sottoscritto reputa che il valore venale dei beni oggetto del procedimento a carico della “QUATTROEFFE S.R.L.” - per la quota intera, si possa stimare e determinare con valori di mercato quantificati e descritti dettagliatamente con un prezzo minimo e massimo per ogni unità immobiliare:

- 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).

* * * * *

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, 08 Maggio 2026

IL PERITO ESTIMATORE
(geom. Stefano MOGNI)