
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE XIV CIVILE

C.E.CO.P. Soc. Coop. In Liq.ne

L.G. n. 344/2025

Giudice Delegato Dott.ssa Angela Coluccio

Curatore Avv. Barbara Pannuti

PERIZIA ESTIMATIVA

LOTTO 4

Box auto sito in Cigliano, via Giovani Battista Viotti civico 6

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 4 – Box auto ubicato a Cigliano (VC) – Via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1	3
Lotto 4.....	3
Titolarità	3
Bene N° 4 – Box auto ubicato a Cigliano (VC) – Via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1	4
Confini.....	4
Bene N° 4 – Box auto ubicato a Cigliano (VC) – Via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1	4
Consistenza.....	4
Bene N° 4 – Box auto ubicato a Cigliano (VC) – Via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	6
Bene N° 4 – Box auto ubicato a Cigliano (VC) – Via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1	6
Precisazioni	7
Bene N° 4 – Box auto ubicato a Cigliano (VC) – Via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1	7
Patti.....	7
Bene N° 4 – Box auto ubicato a Cigliano (VC) – Via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1	7
Stato conservativo	8
Bene N° 4 – Box auto ubicato a Cigliano (VC) – Via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1	8
Parti Comuni	8
Bene N° 4 – Box auto ubicato a Cigliano (VC) – Via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1	8
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 4 – Box auto ubicato a Cigliano (VC) – Via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 4 – Box auto ubicato a Cigliano (VC) – Via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 4 – Box auto ubicato a Cigliano (VC) – Via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima LOTTO 4.....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	18

INCARICO

Lo scrivente arch. Niccolò Serione, iscritto presso l'Albo degli Architetti di Torino e Provincia alla posizione professionale n. 8966 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale ordinario di Ivrea alla posizione n. 283, con Studio in via Torino, 21 – 10090 – Rivalba (TO), e-mail serione.arch@gmail.com, PEC n.serione@architettitorinopec.it, tel. 347.000.10.11, Fax 011.960.44.20, veniva nominato esperto estimatore e custode nell'ambito della Liquidazione Giudiziale rubricata presso il Tribunale ordinario di Roma al n. 344/2025 ed incaricato dal Curatore Fallimentare Avv. Barbara Pannuti di redigere la perizia di stima del compendio immobiliare della società debitrice, come da provvedimento autorizzativo emanato dall'Ill.mo G.D. dott.ssa Angela Coluccio in data 16/06/2025.

PREMESSA

Il bene oggetto di stima è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 4 - Box auto (cat. C/6 - autorimesse)** ubicato a Cigliano (VC) – via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1, censito presso il N.C.E.U. di Vercelli e Provincia al foglio 9 del Comune di Cigliano, particella 1514, subalterno 15.

DESCRIZIONE

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) – VIA GIOVANNI BATTISTA VIOTTI N. 6, PIANO S1

Trattasi di **box auto (cat. C/6)**, composto da un unico locale al piano seminterrato del condominio denominato “*I Viotti lotto B*” sito in Cigliano (VC), via Giovanni Battista Viotti n. 2, 4 e 6.

L'ingresso al box avviene dall'area cortilizia condominiale, raggiungibile mediante accesso carraio al civico 6 della via Viotti nel Comune di Cigliano (VC).

LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4 - Box auto (cat. C/6 - autorimesse)** ubicato a Cigliano (VC) – via Giovanni Battista Viotti n. 6, piano S1, censito presso il N.C.E.U. di Vercelli e Provincia al foglio 9 del Comune di Cigliano, particella 1514, subalterno 15.

Detto bene fa parte di un complesso condominiale denominato “*I Viotti Lotto B*” composto da due fabbricati elevati a due piani fuori terra, oltre a sottotetto e seminterrato, sito in Cigliano (VC), via Giovanni Battista Viotti civici 2, 4 e 6. I vari piani sono destinati ad alloggi, sottotetti, autorimesse, cantine e locali comuni.

Il tutto giace sul terreno individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 1514, ente urbano di are 13 e centiare 95.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) – VIA GIOVANNI BATTISTA VIOTTI N. 6, PIANO S1

Il bene oggetto di stima risulta in capo alla Società:

- **CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESE**
Società cooperativa siglabile C.E.CO.P. in liquidazione (Piena Proprietà 1/1)
Codice fiscale e p. Iva: 03010490013
corrente in Via Boezio n. 92
00193 - Roma (RM)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESE**
Società cooperativa siglabile C.E.CO.P. in liquidazione (Piena Proprietà 1/1).

CONFINI

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) – VIA GIOVANNI BATTISTA VIOTTI N. 6, PIANO S1

Con riferimento all'elaborato planimetrico catastale e sulla scorta del sopralluogo espletato in sito:

- altre proprietà stesso stabile per due lati (subalterni 5, 9 e 16); bene comune non censibile (sub. 3 - area di manovra box – rampa ingresso carraio); altra proprietà stesso stabile (sub. 14).

CONSISTENZA

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) – VIA GIOVANNI BATTISTA VIOTTI N. 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box Auto	17,63 mq	18,54 mq	1	18,54 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,54 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto terreni

Per i terreni che hanno generato il fondo sul quale è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima.

Da **impianto meccanografico del 15/03/1977**, i terreni che hanno generato il fondo sul quale è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima risultava censito presso il N.C.T. di Vercelli e Provincia come in appresso:

- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 289, seminativo irriguo arborato di classe 1, deduzioni A e A1, di ettari 3, are 20 e centiare 80, reddito dominicale 513.280 Lire, reddito agrario 481.200 Lire;
- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 78, seminativo irriguo di classe 4, deduzioni A e A1, di are 24 e centiare 70, reddito dominicale 29.640 Lire, reddito agrario 41.990 Lire.

Con **variazione d'ufficio prot. n. 1178 in atti dal 19/03/1978** il mappale 289 assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Vercelli e Provincia:

- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 373, seminativo irriguo arborato di classe 1, deduzioni A e A1, di are 50, reddito dominicale 80.000 Lire, reddito agrario 75.000 Lire.

Con **Tipo di frazionamento prot. n. 6922.1/1993 del 02/10/1993** il mappale 373 veniva soppresso generando i seguenti terreni:

- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 532, seminativo irriguo arborato di classe 1, deduzioni A e A1, are 10, reddito dominicale 16.000 Lire, reddito agrario 15.000 Lire;
- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 533, seminativo irriguo arborato di classe 1, deduzioni A e A1, are 9 e centiare 27, reddito dominicale 14.832 Lire, reddito agrario 13.905 Lire;
- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 534, seminativo irriguo arborato di classe 1, deduzioni A e A1, are 10 e centiare 58, reddito dominicale 16.928 Lire, reddito agrario 15.870 Lire;
- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 1389, seminativo irriguo arborato di classe 1, deduzioni A e A1, are 10, reddito dominicale 16.000 Lire, reddito agrario 15.000 Lire;
- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 1390, seminativo irriguo arborato di classe 1, deduzioni A e A1, are 9 e centiare 26, reddito dominicale 14.816 Lire, reddito agrario 13.890 Lire.

Con **variazione d'ufficio prot. n. 2409.1/1995 del 23/03/1995** i mappali 532, 533, 1389 e 1390 venivano soppressi e fusi al mappale 534, il quale assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Vercelli e Provincia:

- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 534, seminativo irriguo arborato di classe 1, deduzioni A e A1, are 49 e centiare 11, reddito dominicale 40,58 €, reddito agrario 34,04 €.

Con **Tipo di frazionamento e fusione prot. n. 1372.1/2002 del 04/10/2002** il mappale 78 veniva fuso con i mappali 79 e 1480 e successivamente soppresso, generando, oltre ad ulteriori terreni non oggetto della presente relazione, il fondo che assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Vercelli e Provincia:

- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 1497, seminativo irriguo arborato di classe 4, deduzioni A e A1, centiare 70, reddito dominicale 0,43 €, reddito agrario 0,61 €.

Con **Tipo di frazionamento e fusione prot. n. 37531.1/2004 del 03/05/2004** i mappali 534 e 1497 venivano soppressi generando i seguenti fondi:

- derivati dal mappale 534:
 - o al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 1512, seminativo irriguo arborato di classe 1, deduzioni A e A1, are 20 e centiare 42, reddito dominicale 16,87 €, reddito agrario 15,82 €;
 - o al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 1513, seminativo irriguo arborato di classe 1, deduzioni A e A1, are 14 e centiare 13, reddito dominicale 11,68 €, reddito agrario 10,95 €;
 - o al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 1514, seminativo irriguo arborato di classe 1, deduzioni A e A1, are 12 e centiare 81, reddito dominicale 10,59 €, reddito agrario 9,92 €;
 - o al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 1515, seminativo irriguo arborato di classe 1, deduzioni A e A1, are 1 e centiare 75, reddito dominicale 1,45 €, reddito agrario 1,36 €;
- derivati dal 1497:
 - o al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 1516, seminativo irriguo di classe 4, deduzioni A e A1, di centiare 57, reddito dominicale 0,35 €, reddito agrario 0,50 €;
 - o al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 1517, seminativo irriguo di classe 4, deduzioni A e A1, di centiare 2, reddito dominicale 0,01 €, reddito agrario 0,02 €;
 - o al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 1518, seminativo irriguo di classe 4, deduzioni A e A1, di centiare 11, reddito dominicale 0,07 €, reddito agrario 0,10 €.

Con **Tipo mappale prot. n. 79442.1/2006 del 12/10/2006** il mappale 1514 assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Vercelli e Provincia:

- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 1514, ente urbano di are 13 e centiare 38.

Nota: con la medesima variazione venivano variati i mappali 1512 e 1515.

Con **Tipo mappale prot. n. 79442.2/2007 del 12/10/2006** il mappale 1514 assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Vercelli e Provincia:

- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappale 1514, ente urbano di are 13 e centiare 95.

Nota: con la medesima variazione venivano soppressi i mappali 1516 e 1517, nonché variato il mappale 1515.

Catasto urbano

Alla data del 12/10/2006 veniva generata l'unità immobiliare con pratica di **accatastamento per nuova costituzione prot. n. 873.1/2006 in atti dal 12/10/2006**, risultando censita presso il N.C.E.U. di Vercelli e Provincia come in appresso:

- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), particella 1514, subalterno 15, via Verdi s.n.c., piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita catastale 43,02 €.

Nota: classamento e rendita validati in data 19/10/2006 – variazione prot. 52935.1/2006 del 19/10/2006.

Con **variazione di toponomastica prot. 8110.1/2014 del 31/01/2014** l'unità immobiliare assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), particella 1514, subalterno 15, via Giuseppe Verdi s.n.c., piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita catastale 43,02 €.

Con **variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015** l'unità immobiliare assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), particella 1514, subalterno 15, via Giuseppe Verdi s.n.c., piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale 18 mq, rendita catastale 43,02 €.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) – VIA GIOVANNI BATTISTA VIOTTI N. 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1514	15		C/6	3	17 mq	Totale 18 mq	43,02 €	S1	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo alla Società in liquidazione.

Mappali terreni correlati: al foglio 9 del Comune di Cigliano (TO), mappale 1514.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico lo scrivente evidenzia che il bene si trova in via Giovanni Battista Viotti al civico 6, mentre nella visura catastale viene erroneamente riportato l'indirizzo di via Giuseppe Verdi s.n.c..

PRECISAZIONI

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) – VIA GIOVANNI BATTISTA VIOTTI N. 6, PIANO S1

L'accesso allo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima avviene dalla via pubblica, al civico 6 della via Giovanni Battista Viotti. Lo scrivente, tuttavia, evidenzia che tra la via pubblica ed il fondo censito al foglio 9 mappale 1514 sul quale si erge il complesso immobiliare si trova il terreno censito presso il N.C.T. al foglio 9 mappale 1515, ente urbano di are 1 e centiare 79, il quale risulta censito presso il N.C.E.U. di Vercelli e Provincia al foglio 9, particella 1515, via Giuseppe Verdi S.N.C., categoria F/1, consistenza 177 mq.

Nella **Convenzione Edilizia** a rogito dott. Luigi Vercellotti Notaio in Santhià del 11/06/2004, rep. 75.551, racc. 16.120, registrata a Santhià in data 28/06/2004 al n. 514 serie 1T si evince, all'art. 3, viene riportato quanto in appresso:

"[...] il Concessionario infine asservisce all'uso pubblico ulteriori metri quadrati 171 (centosettantuno) circa (N.C.T.. Foglio 9 n. 1515, più oltre descritto), ad uso parcheggio e marciapiedi, [...]"

Nel **Regolamento di Condominio**, al Capitolo I art. 1 – *Premessa* - viene riportato quanto in appresso: *"Il terreno non impegnato dall'ingombro del fabbricato di civile abitazione è occupato da passaggi pedonali, da corsie di manovra e posti auto, da aree verdi di uso esclusivo e di uso condominiale. Il mappale 1515, di cui ogni alloggio è comproprietario, risulta essere una pertinenziale striscia di terreno, esterna alla recinzione ed adibita a marciapiede e parcheggio asserviti all'uso pubblico"*.

Nota: lo scrivente osserva che l'area urbana censita presso il N.C.E.U. di Vercelli e Provincia al foglio 9 del Comune di Cigliano, particella 1515 risulta annoverata nell'elenco dei subalterni assegnati afferenti al foglio 9 particella 1514 e viene descritta come *"area urbana di mq. 177"*. Disaminando la visura del bene si evince che catastalmente la proprietà dell'area risulta in capo a vari soggetti, tra i quali anche la Società in liquidazione per la quota pari a 125/1000 della piena proprietà. I restanti comproprietari risultano (la maggior parte e fatte salve mancate volturazioni) proprietari di unità immobiliari facenti parte del condominio di via Giovanni Battista Viotti civici 2, 4 e 6. Si ritiene pertanto necessario provvedere, in caso di aggiudicazione del box auto, precisare che nel passaggio di proprietà verranno trasferiti pro quota i diritti di proprietà relativi alla predetta area.

PATTI

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) – VIA GIOVANNI BATTISTA VIOTTI N. 6, PIANO S1

L'edificazione del complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è avvenuta sotto l'osservanza della **Convenzione Edilizia** tra il Comune di Cigliano con sede presso la Casa comunale sita in Piazza Martiri della Libertà n. 18 e la Società *"CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESI – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata"* siglabile C.E.CO.P. con sede in Torino, via Gropello n. 4, codice fiscale 03010490013.

La Convenzione è stata stipulata con rogito del dott. Luigi Vercellotti Notaio in Santhià del 11/06/2004, rep. 75.551, racc. 16.120, registrata a Santhià in data 28/06/2004 al n. 514 serie 1T e trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 29/06/2004 ai numeri R.G. 7.031, R.P. 4.583.

La durata della convenzione non viene precisata, fatta salva l'indicazione dei termini di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 relativi all'inizio ed all'ultimazione dei lavori (art. 9 – *Termini di inizio e di ultimazione lavori*) e le eventuali proroghe (art. 11 – *Proroghe*).

La convenzione interessava una superficie complessiva pari a 4.981 mq catastali, corrispondenti ai terreni censiti al N.C.T. di Vercelli e Provincia al foglio 9 del Comune di Cigliano, mappali 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517 e 1518 (derivati per frazionamento degli originari mappali 534 di are 49,11 e 1497 di are 0,97).

All'art. 15 – *Trasferimento delle unità* - della Convenzione viene riportato quanto in appresso:

"In forza del trasferimento delle unità, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del Concessionario, con relativi diritti, oneri e obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Negli atti di trasferimento delle unità dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna altresì a non usare e/o disporre dei locali acquisiti in contrasto con le destinazioni d'uso del progetto avviato e le precisazioni della convenzione medesima.

È fatto obbligo al Concessionario, nel cedere i diritti di proprietà o di superficie relativi ad aree non costruite, trascrivere nell'atto le condizioni di inedificabilità e/o asservimento urbanistico agli edifici cui fanno riferimento".

Per una migliore comprensione dei contenuti di cui alla Convenzione che si allega alla presente relazione, si rimanda alla lettura integrale della medesima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) – VIA GIOVANNI BATTISTA VIOTTI N. 6, PIANO S1

Alla data di espletamento del sopralluogo in sito il complesso residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima si presentava in condizioni generali tali da rendere necessari interventi di manutenzione ordinaria, mentre l'unità immobiliare si presentava in condizioni generali discrete. Si segnala la presenza di alcuni segni sulle pareti lasciati verosimilmente dalla rimozione di tasselli, nonché la presenza di efflorescenze sia sulla pavimentazione, sia al piede delle strutture in elevazione, indice della possibile presenza di umidità. Inoltre, si evidenzia che all'interno del box auto risultano presenti alcune condotte di scarico poste a servizio del fabbricato. Quanto all'accesso all'area di manovra, si segnala che alla data di espletamento del sopralluogo il cancello a movimentazione meccanizzata posto al civico 6 della via Giovanni Battista Viotti risultava non funzionante.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) – VIA GIOVANNI BATTISTA VIOTTI N. 6, PIANO S1

Sulla scorta della disamina della documentazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate emerge la presenza di alcuni **beni comuni non censibili** alle unità immobiliari che formano il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima. Nello specifico risulta la presenza:

- della scala condominiale – ingresso pedonale (subalterno 1);
- della scala condominiale – ingresso pedonale (subalterno 2);

- area di manovra box – rampa ingresso carraio (subalterno 3).

Per una migliore individuazioni dei beni comuni non censibili si rinvia ampiamente all'elaborato planimetrico catastale ed all'elenco dei subalterni assegnati allegati alla presente relazione.

Sulla scorta della disamina del **regolamento del condominio** denominato “*I Viotti Lotto B*” sito in Cigliano, via Giovanni Battista Viotti civici 2, 4 e 6, ricevuto dal dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino in data 11/11/2009, rep. 20.801, racc. 15.549, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 09/12/2009 ai numeri R.G. 10.004, R.P. 6.948, si evince:

- al Capitolo I, art. 1 denominato “Premesse”:

“[...]

Il terreno non impegnato dall'ingombro del fabbricato di civile abitazione è occupato da passaggi pedonali, da corsie di manovra e posti auto, da aree verdi di uso esclusivo e di uso condominiale. Il mappale 1515, di cui ogni alloggio è comproprietario, risulta essere una pertinenziale striscia di terreno, esterna alla recinzione ed adibita a marciapiede e parcheggio asserviti all'uso pubblico.

[...]”

- al Capitolo IV, art. 1 denominato “Proprietà comuni”:

“Costituiscono proprietà comune a tutti i Condomini in proporzione dei millesimi di cui alla tabella A allegata:

- *la proprietà sull'area di cui alla convenzione più sopra richiamata;*
- *tutte le fondazioni, tutte le strutture portanti, tutti i muri di tamponamento ed interni, esclusi i divisori fra le contigue unità immobiliari che sono di competenza delle unità interessate, il tetto, tutte le solette di coperture delle autorimesse private; l'impianto dell'energia elettrica, di forza motrice, del gas e dell'acqua potabile nella sua distribuzione generale sino al contatore delle singole unità immobiliari ed in conformità alle norme delle società erogatrici;*
- *i corridoi delle cantine ed i vani di disimpegno e dei servizi comuni;*
- *le colonne di scarico delle fognature bianche e nere nonché i collettori orizzontali e i relativi allacciamenti ai collettori municipali;*
- *gli sfiati, le canne di aerazione, i camini, le facciate, gli androni pedonali d'ingresso, l'0area libera da costruzioni, le aiuole, i passaggi, il giardino con ogni impianto ed accessorio, i cancelli, i cancelletti, le ringhiere e le recinzioni;*

Le altre parti costruttive dell'edificio, la rampa di accesso alle autorimesse e relativa corsia di manovra, accesso cantine, le opere, le installazioni e i manufatti che sono indispensabili all'uso comune e alla conservazione dello stabile nel suo complesso o considerati tali per legge o per consuetudine che non possano formare oggetto di proprietà particolare.

Le suddette opere comuni non possono essere divise, né la quota di comproprietà spettante su di loro ad ogni condomino può essere ceduta separatamente dal proprio lotto”.

- al Capitolo IV, art. 2 denominato “Opere, installazioni, manufatti che in deroga all'art. 1117 C.C. sono di proprietà e uso comune ma separato fra i condomini delle singole scale”:

“In deroga a quanto disposto dall'art. 1117 C.C. ed in forza delle caratteristiche dello stabile sono di proprietà comune e in uso fra i Condomini delle rispettive scale in cui le proprietà sono servite in misura proporzionale alle quote di comproprietà di ciascuno di loro stabilite dalla Tabella A/1: le scale con i relativi atrii d'ingresso, i pianerottoli, gli infissi metallici di tutto il vano scala a partire dal piano cantine al piano sottotetto, così come le rispettive cancellate e portoncino d'ingresso, sono di proprietà e uso comun ma separato fra i condomini delle singole scale pertanto le relative spese saranno suddivise secondo quanto disposto dal Capitolo V art. 2 del presente Regolamento di Condominio.”.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) – VIA GIOVANNI BATTISTA VIOTTI N. 6, PIANO S1

Nella **Convenzione Edilizia** a rogito dott. Luigi Vercellotti Notaio in Santhià del 11/06/2004, rep. 75.551, racc. 16.120, registrata a Santhià in data 28/06/2004 al n. 514 serie 1T si evince, all'art. 3, viene riportato quanto in appresso:

"[...] il Concessionario infine asservisce all'uso pubblico ulteriori metri quadrati 171 (centosettantuno) circa (N.C.T. Foglio 9 n. 1515, più oltre descritto), ad uso parcheggio e marciapiedi, [...]"

Sulla scorta della disamina del **regolamento del condominio** denominato "*I Viotti Lotto B*" sito in Cigliano, via Giovanni Battista Viotti civici 2, 4 e 6, ricevuto dal dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino in data 11/11/2009, rep. 20.801, racc. 15.549, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 09/12/2009 ai numeri R.G. 10.004, R.P. 6.948, si evince:

- al Capitolo I, art. 1 denominato "Premesse":

"[...]"

Il terreno non impegnato dall'ingombro del fabbricato di civile abitazione è occupato da passaggi pedonali, da corsie di manovra e posti auto, da aree verdi di uso esclusivo e di uso condominiale. Il mappale 1515, di cui ogni alloggio è comproprietario, risulta essere una pertinenziale striscia di terreno, esterna alla recinzione ed adibita a marciapiede e parcheggio asserviti all'uso pubblico.

"[...]"

- al Capitolo I, art. 2 denominato "Riserve a favore della Società C.E.CO.P. S.c.":

"Alla Società C.E.CO.P. S.c. quale originaria proprietaria costruttrice dell'edificio, è riservato il diritto di:

- *Apportare al presente Regolamento sino al 31/12/2009 tutte quelle rettifiche o modifiche di forma e di sostanza, ivi comprese le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese che riterrà utili e/o opportune per il buon funzionamento del Condominio;*
- *Nominare l'amministratore per il primo anno di esercizio."*

- al Capitolo V, art. 16 denominato "Limitazioni e divieti":

"[...]"

- *tra tutte le Unità Immobiliari costituenti il Condominio sono costituite tutte le deroghe alle distanze legali e tutte quelle servitù, specie luci, vedute, sporti, stillicidi, balconi, cornicioni, passaggi ed insistenza di tubi, cavi, canne, condotti sfiatatoi ed altri manufatti quali posti in essere o che si rendessero necessari per un migliore funzionamento delle cose e dei servizi comuni."*

Dalla disamina dell'atto di provenienza in capo alla Società in liquidazione dei terreni sui quali venne edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima non si evince menzione alcuna circa eventuali servitù, vincoli di censo, livello od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del condominio denominato "*I Viotti Lotto B*". Il complesso immobiliare risulta composto da un fabbricato a destinazione d'uso residenziale elevato a due piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano interrato.

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) – VIA GIOVANNI BATTISTA VIOTTI N. 6, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta costituita da un **box auto (cat. C/6)** composto da un unico locale al piano interrato dello stabile di via Giovanni Battista Viotti civici 2, 4 e 6 nel Comune di Cigliano (VC).

La struttura del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un'orditura in calcestruzzo armato, mentre i solai sono in laterocemento, ad eccezione del solaio interpiano tra l'interrato ed il piano terra che risulta in predalles. La copertura è a falde e presenta una struttura in legno con manto di tipo discontinuo in tegole portoghesi. La finitura superficiale esterna del fabbricato è in intonaco tinteggiato.

L'unità immobiliare è al grezzo. La finitura superficiale del pavimento è costituita da un battuto in calcestruzzo.

L'ingresso all'area cortilizia condominiale avviene attraverso l'accesso carraio al civico 6 della via Giovanni Battista Viotti, il quale risulta dotato di un cancello a movimentazione meccanizzata.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dall'area cortilizia condominiale.

È presente un portone metallico basculante a movimentazione manuale posto a chiusura del box auto.

All'interno dell'unità immobiliare è presente un impianto d'illuminazione ed una presa per la corrente.

Risultano inoltre presenti delle condutture a soffitto, a servizio del condominio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 – BOX AUTO UBICATO A CIGLIANO (VC) – VIA GIOVANNI BATTISTA VIOTTI N. 6, PIANO S1

Alla data di espletamento del sopralluogo in sito l'unità immobiliare risultava **libera**.

Sulla scorta delle informazioni rese da parte dell'Agenzia delle Entrate **non** risultano registrati contratti di locazione o titoli opponibili ad eventuali aggiudicatari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Alla data del 13/12/2003 il terreno sul quale venne successivamente edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima risultava in capo:

- alla Società **Consorzio Edilizio Cooperative Piemontesi - Società cooperativa a responsabilità limitata** con sede in Torino (TO), VIA Gropello n. 4, codice fiscale 03010490013 giusto **atto di compravendite** a rogito dott. Luigi Vercellotti Notaio in Santhià del 13/12/2003 rep. 72.629, racc. 15.411, registrato a Santhià in data 18/12/2003 al n. 542, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 19/12/2003 ai numeri R.G. 11.419, R.P. 7.823, con il quale acquistava la **piena proprietà** del terreno all'epoca censito presso il N.C.T. di Vercelli e Provincia al foglio 9 del Comune di Cigliano, mappale 534, dai Sig.ri **VENTURINO Marina** nata a Cigliano (VC) il 02/06/1935, codice fiscale VNTMRN35H42C680E e **GERMANO Giorgio** nato a Cigliano (VC) il 08/05/1960, codice fiscale GRMGERG60E08C680J ciascuno per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà, nonché del terreno all'epoca censito presso il N.C.T. di Vercelli e Provincia al foglio 9 del Comune di Cigliano, mappale 1497, dalla **EDIL 90 S.r.l.** con sede in Torino, Corso Tassoni n. 25, codice fiscale 05650430019 per l'intero della piena proprietà.

Il titolo summenzionato è ultraventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.**

	Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 16/02/2005 ai numeri R.G. 1.541 / R.P. 267.
Immobili:	unità immobiliari censite presso il N.C.T. di Vercelli e Provincia al foglio 9 del Comune di Cigliano (VC), mappali 534 et 1497.
A favore di:	UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna (BO), codice fiscale 12931320159, per la piena proprietà.
Contro:	CONSORZIOEDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESI - SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Torino, codice fiscale 03010490013, per la piena proprietà.
Capitale:	1.700.000,00 €.
Totale:	3.400.000,00 €.

Nota: con annotazione n. 265 del 03/04/2009 per **restrizione di beni** l'ipoteca sull'unità immobiliare oggetto di stima veniva estinta.

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G.C.

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima ricade all'interno degli insediamenti consolidati più precisamente in **zona TC3 - Tessuti urbani della seconda espansione periferica** - i quali risultano disciplinati dall'art. 41 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C..

Dette aree riguardano tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo espansivo con altezze non superiori ai tre piani. Sono tessuti formatisi a partire dalla seconda metà del Novecento in parte, nell'ultimo decennio, attraverso piani urbanistici esecutivi ed in parte con addensamenti sviluppatisi in modo frammentario.

In tali aree, il vigente P.R.G.C. prevede, su lotti già edificati, quanto in appresso:

- ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili) fino al 20% della superficie utile lorda esistente, con un massimo di 50 mq. di superficie utile lorda; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di superficie utile lorda, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici.
 - ampliamento di interi immobili esistenti: fino al 10% della superficie utile lorda esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)
 - demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione della superficie utile virtuale demolita fino al limite di zona; se la superficie utile virtuale demolita eccede il limite di zona, la superficie utile lorda ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona.
 - realizzazione di autorimesse private: sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'indice di permeabilità prescritto e la loro altezza massima esterna non superi i mt. 3,00.
- L'amministrazione Comunale può ammettere l'ampliamento o la nuova costruzione con riduzione della distanza dalla strada fino all'allineamento sul fronte della stessa nei casi in cui ciò non arrechi pregiudizio all'ampliamento della strada esistente o prevista dal Piano e costituisca il completamento di un allineamento prevalente degli edifici esistenti nel tratto di viabilità interessato dall'intervento.

In tali aree sono previsti i seguenti usi: abitazioni residenziali (locali o edifici di pertinenza complementari alla funzione abitativa), residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere, bed & breakfast (convitti, collegi, conventi).

Risultano inoltre regolati i seguenti usi: esercizi commerciali al dettaglio, pubblici esercizi, terziario diffuso, attrezzature culturali e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere, discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale nei limiti del 30% della superficie utile lorda.

L'indice di permeabilità della zona è pari al 35 % della superficie fondiaria. L'indice di densità arborea è pari a 2 alberi ogni 100 mq di superficie fondiaria potenziando i filari sui bordi interni dei lotti, mentre l'indice di densità arbustiva è pari a 2 arbusti ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Pericolosità geomorfologica

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in un'area di **Classe I** di pericolosità geomorfologica, corrispondente a porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto del D.M. 11 marzo 1988.

Rientra in questa classe la quasi totalità del territorio comunale in ragione essenzialmente: della distanza e della posizione altimetrica rispetto al Fiume Dora Baltea, della pressoché uniforme natura litotecnica dei terreni e della elevata soggiacenza della falda a superficie libera. Tali zone non pongono particolari limitazioni all'utilizzazione urbanistica, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni generali riportate all'art. 71 delle N.T.A.

Zonizzazione acustica

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in un'area di **classe acustica II - Aree ad uso prevalentemente residenziale**, con limiti di immissione pari a 55 dB (A) nel periodo diurno e pari a 45 dB (A) nel periodo notturno.

Per una migliore comprensione dei parametri di zona e della normativa urbanistica si rimanda alla disamina del P.R.G.C. vigente, con particolare riferimenti alle norme tecniche d'attuazione ed agli estratti allegati alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratiche edilizie

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima avvenne al seguito della stipulazione della **Convenzione edilizia** a rogito del dott. Luigi Vercellotti Notaio in Santhià del 11/06/2004 rep. 75.551, racc. 16.120, registrata a Santhià il 28/06/2004 al n. 514 serie 1T, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 29/06/2004 ai numeri R.G. 7.031, R.P. 4.583.

Presso l'archivio edilizio comunale di Cigliano risulta la presenza delle seguenti pratiche:

- **Denuncia di Inizio Attività prot. 6214 del 23/06/2004 - Pratica edilizia n. 81/04** avente ad oggetto la "Costruzione di edifici residenziali plurifamiliare".

- **Denuncia di Inizio Attività in variante prot. n. 11495/2006 del 17/10/2006 – Pratica edilizia n. 101/2006** avente ad oggetto la “*Variante in corso d’opera alla pratica edilizia 81/04 DIA del 23/06/2004*”.
- Certificato di collaudo strutturale prot. n. 9721 del 30/08/2006.**
Denuncia di ultimazione dei lavori del 21/11/2006.

L’Ufficio tecnico comunale **non** ha indicato o fornito allo scrivente ulteriori pratiche edilizie riguardanti l’unità immobiliare oggetto di stima.

Agibilità

Presso l’archivio edilizio comunale del Comune di Cigliano risulta la presenza del certificato di agibilità relativo alle “*Pratiche edilizie n. 81/2004 e 101/2006*”, ossia del fabbricato di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto di perizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- **Non** esiste il certificato energetico relativo al box auto oggetto di perizia, **non** essendone prevista la redazione ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm. e ii. (art. 3, comma 3, lettera e).
- Il box auto risulta dotato di impianto elettrico. Lo scrivente ha potuto riscontrare la presenza della certificazione dell’impianto elettrico relativo alle parti comuni dell’edificio; al contrario, **non** risulta presente la documentazione relativa all’impianto del box auto.

Irregolarità edilizie

Sulla scorta della disamina della documentazione resa disponibile da parte dell’archivio edilizio del Comune di Cigliano, lo scrivente ha potuto constatare la presenza di modeste difformità dimensionali, le quali, tuttavia, rientrano nelle tolleranze esecutive di cui all’art. 34-*bis* del D.P.R. 380/2001. Pertanto, il bene oggetto di perizia risulta **regolare sotto il profilo edilizio**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che rimarranno a carico dell’acquirente.

Nello specifico, sulla scorta delle **informazioni rese dall’Amministratore pro tempore** del condominio di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente può riferire quanto segue.

Passività relative alle spese ordinarie:

Sulla scorta delle informazioni rese dall’Amministratore pro tempore, **alla data del 02/01/2026**, sull’unità immobiliari oggetto di stima grava una **morosità complessiva pari ad € 2.665,80** derivante da:

- **un avanzo relativo all’esercizio 2024 per 6,54 €;**
- **una passività relativa all’esercizio 2025 per 30,00 € (calcolata sulla scorta del preventivo per l’anno 2025 pari a 58,82 € da pagarsi in quattro rate, due delle quali con scadenza successiva alla data di redazione della presente stima).**

Importo spese straordinarie già deliberate:

L’Amministratore pro tempore **non** ha indicato la presenza di eventuali spese straordinarie già deliberate.

Regolamento di condominio

Il complesso immobiliare sito in Cigliano, via Giovanni Battista Viotti civici 2 e 4 denominato "I Viotti Lotto B" risulta dotato di regolamento di condominio ricevuto dal dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino in data 11/11/2009, rep. 20.801, racc. 15.549, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 09/12/2009 ai numeri R.G. 10.004, R.P. 6.948.

Dalla disamina del predetto documento, oltre ai normali vincoli di natura civilistica, risultano le seguenti ulteriori indicazioni:

- al Capitolo I, art. 4 denominato "Destinazione generale del condominio":

"Il condominio è destinato ad alloggi di civile abitazione, ad autorimesse private e cantine al piano interrato. È consentito il cambio di destinazione d'uso delle U.I. alloggio con insediamento di attività compatibili con la destinazione d'uso residenziale, e che non siano rumorose o nocive. La trasformazione dovrà avvenire in conformità ai regolamenti comunali vigenti".

- al Capitolo III, art. 3 denominato "Obbligo di notificare le alienazioni":

"In caso di alienazione di unità immobiliare facente parte del condominio il venditore è tenuto a notificare tale alienazione all'Amministratore.

In ogni caso il venditore sarà responsabile in solido con l'acquirente nei confronti del Condominio e del suo Amministratore delle rate di spese e degli altri debiti relativi all'esercizio condominiale in corso e all'esercizio precedente."

- al Capitolo IV, art. 4 denominato "Conservazione delle cose comuni":

"Sono vietate innovazioni e modifiche alle cose comuni senza la preventiva approvazione dell'assemblea. Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne uguale uso.

Le spese per la conservazione ed il godimento delle cose comuni e per le eventuali innovazioni, sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno."

- al Capitolo IV, art. 5 denominato "Lavori in locali privati":

"Ogni condominio è obbligato ad eseguire la riparazione delle cose di sua proprietà, la cui omissione può danneggiare altri condomini in particolare o il condominio in generale (stabilità dell'edificio, decoro architettonico, simmetria esteriore).

Egli, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda naturalmente con riguardo e con garanzia tecnica per gli eventuali danni, alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio nell'interesse del condominio e dei condomini, salvo il diritto di rivalsa per i danni subiti.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro esclusiva proprietà l'esecuzione di opere o lavori che in ogni caso possono interessare la stabilità, l'estetica, il decoro dell'edificio o di parte di esso, nonché gli impianti comuni, devono comunicarne notizia per iscritto all'Amministratore, che provvederà ad informare il Consiglio dei Condomini ed eventualmente l'Assemblea per il preventivo benessere.

È proibito modificare la superficie radiante senza il consenso dell'Assemblea.

Resta fermo, in ogni caso, il disposto dell'art. 1122 del Codice Civile in base al quale il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio."

- al Capitolo V, art. 14 denominato "Norme di buona convivenza":

"Tutti i Condomini o loro aventi causa sono tenuti ad un comportamento corretto ed ispirato alle norme di buona convivenza.

Dovranno essere osservate in modo tassativo tutte le norme, le precisazioni ed i divieti riportati nel presente Regolamento di Condominio, nonché quelle dei Regolamenti di Pulizia Urbana ed Igiene del Comune di Cigliano.”.

- al Capitolo V, art. 15 denominato “Locazione”:

“È permessa la locazione delle singole unità immobiliari alle condizioni previste dalla normativa vigente in materia; in ogni caso è vietata la sub-locazione anche parziale dei locali..”.

- al Capitolo V, art. 16 denominato “Limitazioni e divieti”:

“Fermo quanto già in precedenza previsto è espressamente vietato:

- a) arrecare disturbo con suoni o rumori comunque provocati prima delle ore 8.00 e dopo le ore 22.00;*
- b) battere panni o tappeti prima delle ore 8.00 e dopo le ore 10.00;*
- c) battere panni o tappeti all'interno dei vani scala o verso le pubbliche vie;*
- d) allevare e tenere animali che arrechino disturbo al vicinato. È consentito tenere animali domestici di piccola taglia che non rechino disturbo agli altri condomini;*
[...];
- h) Fare depositi di sostanze esplosive od emananti esalazioni nocive o sgradevoli;*
- i) Fare comunque dei locali uso contrario alla tranquillità, decenza ed igiene o intraprendere opere senza il preventivo consenso dell'Amministratore;*
- j) Depositare rifiuti domestici e non, negli spazi comuni, gli stessi dovranno essere portati a cura degli Utenti, negli appositi contenitori;*
[...]
- m) Correre in bici, moto, giocare al pallone o con pattini a rotelle, parcheggiare roulotte, camper, motocicli, automezzi o simili nel cortile e negli spazi comuni;*
[...]
- benché esclusivamente pertinenti alle U.I. in proprietà, le porte d'ingresso, le finestre, le porte balcone, gli avvolgibili, le ringhiere e tutto ciò che si presenta esternamente ad ogni singola Unità Immobiliare non potrà essere modificato, specialmente per quanto riguarda il colore della tinteggiatura e la loro decorazione, senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione.*
[...]”.

- al Capitolo VII, art. 2 denominato “Disposizioni di regolamento interno”:

“È vietato a condomini e loro eventuali inquilini:

- 1) tenere in qualsiasi locale, di loro proprietà comune e non, animali di ogni specie, eccettuati cani, gatti ed uccelli, quando però non arrechino danno o disturbo, specie di notte, agli altri abitanti dell'edificio. In ogni caso non è consentito tenere più di un cane, il quale dovrà essere di piccola taglia, ed il medesimo deve essere fornito di museruola e trattenuto al guinzaglio ogni qualvolta trovasi fuori dell'appartamento o da qualsiasi altro locale;*
- 2) gettare immondizie o altri oggetti, depositare qualsiasi cosa nel cortile, esporre ad asciugare bucato o battere panni, tappeti od altro, dalle finestre e dalle scale. Ogni condominio deve provvedersi di apposito recipiente con coperchio, per immondizie e rifiuti. Tali recipienti devono essere posti fuori della porta d'ingresso soltanto al passaggio dell'incaricato della N.U. e subito ritirati; in caso di forza maggiore e previa autorizzazione dell'Amministratore, possono essere posti fuori della porta a tarda sera e comunque non prima della chiusura del portone principale, suonare, ballare o cantare oltre le ore 22 d'inverno e oltre le ore 23 d'estate, salvo consenso dei condomini vicini sottostanti, e far suonare, in qualsiasi ora, ad alta tonalità apparecchi radio, televisori o grammofoni;*

- 3) manomettere l'impianto di riscaldamento nei locali di singola proprietà senza preventivo avviso all'Amministratore;
- 4) apporre targhe, indicatori o cartelli nella facciata dell'edificio, nell'andito e nelle scale, e targhette personalizzate sui portantini degli appartamenti. Altre eventuali targhe per i professionisti dovranno essere autorizzate di volta in volta dall'Amministratore, sentito il Consiglio dei Condomini. ”.

Per una migliore comprensione dei vincoli di natura condominiale si rimanda ampiamente alla lettura integrale del Regolamento di Condominio che si allega alla presente relazione.

STIMA LOTTO 4

Stima del bene.

Il valore commerciale del bene viene stimato dallo scrivente secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativo della reale situazione e valorizzazione del bene.

Lo scrivente ha provveduto a considerare i valori unitari di mercato rilevabili dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre del 2025 (ultimo dato disponibile – box auto in stato conservativo normale valore unitario minimo 360,00 €/mq e valore unitario massimo 540,00 €/mq).

Tenuto conto delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, le peculiarità di zona, la facilità di raggiungimento, nonché delle caratteristiche intrinseche quali la tipologia di edificio, lo stato generale di manutenzione ed il grado delle finiture oltre alla consistenza del bene e sulla scorta di quanto evidenziato nel corso della presente relazione, lo scrivente stima, quale più probabile valore unitario di mercato per il box auto, un importo pari a 500,00 €/mq.

Lo scrivente determina pertanto i seguenti valori di stima:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Box auto ubicato a Cigliano (VC) - via Giovanni Battista Viotti 6, piano S1	18,54 mq	500,00 €/mq	€ 9.270,00	100,00%	€ 9.270,00
Valore di stima:					€ 9.270,00

Valore di stima del Bene n. 4: 9.270,00 € (novemiladuecentosettanta/00 euro).

Il prezzo base per la vendita viene ricavato applicando le seguenti detrazioni:

- 10 % in relazione all'assenza di garanzia di vizi occulti (- 927,00 €).

In conclusione, prezzo base per la vendita è pari ad € 9.270,00 – € 927,00 = € 8.343,00 arrotondabili a 8.400,00 €.

Prezzo base per la vendita del Bene n. 4: 8.400,00 € (ottomilaquattrocento/00 euro).

Tale stima è supportata dal reale andamento del mercato immobiliare della zona e tiene in considerazione le caratteristiche dell'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente non ritiene necessario segnalare riserve od ulteriori particolarità rispetto a quelle già indicate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto rassegna la relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rivalba, li 02/01/2026

L'Esperto

Arch. Serione Niccolò

ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 Documentazione fotografica;
- All. 2 Estratto di mappa catastale al foglio 9 del Comune di Cigliano, mappale 1514;
- All. 3 Elenco dei subalterni assegnati al foglio 9 del Comune di Cigliano, particella 1514;
- All. 4 Elaborato planimetrico catastale al foglio 9 del Comune di Cigliano, particella 1514;
- All. 5 Visura catastale storica al N.C.E.U. di Vercelli e Provincia al foglio 9 del Comune di Cigliano, particella 1514, subalterno 15;
- All. 6 Visure catastali storiche al N.C.T. di Vercelli e Provincia al foglio 9 del Comune di Cigliano, mappali 534, 1497, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517 et 1518;
- All. 7 Planimetria catastale dell'unità immobiliare al foglio 9 del Comune di Cigliano, particella 1514, subalterno 15;
- All. 8 Atto di compravendite a rogito dott. Luigi Vercellotti Notaio in Santhià del 13/12/2003 rep. 72.629, racc. 15.411;
- All. 9 Convenzione edilizia a rogito dott. Luigi Vercellotti Notaio in Santhià del 11/06/2004 rep. 75.551, racc. 16.120;
- All. 10 Copia della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso l'Archivio edilizio del Comune di Cigliano;
- All. 11 Estratti da P.R.G.C.;
- All. 12 Copia del regolamento del condominio "*I Viotti Lotto B*" sito in Cigliano via Giovanni Battista Viotti n. 2 e 4;
- All. 13 Rendicontazione fornita dall'Amministratore di condominio pro tempore recante le passività gravanti sull'unità immobiliare;
- All. 14 Ispezioni ipotecarie.