

# TRIBUNALE DI ASTI

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 333+334/14

G.E. dott. Pasquale PERFETTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Creditore Procedente

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Creditore Iscritto non intervenuto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Creditore intervenuto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Creditore Iscritto non intervenuto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Creditore Iscritto non intervenuto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Creditore intervenuto

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore Esecutato

## RELAZIONE TECNICA DEL PERITO STIMATORE

*Il Perito*

*ing. Andrea SODANO*

*Via Massimo d'Azeglio 34*

*14100 ASTI*

*Tel. 0141-557340*

*e-mail: sodano@studiosodano.it*

*Pec: andrea.sodano@ingpec.eu*

Asti, li 29.12.2016



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# RELAZIONE TECNICA

## DEL PERITO STIMATORE

Il sottoscritto ing. **Andrea SODANO**, c.f. SDN NDR 61H01 A479M, nato ad Asti il 01.06.1961, residente in Asti, Strada al Fortino n. 71, ingegnere libero professionista con studio in Asti, Via Massimo d'Azeglio 34, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Asti al n° A325, tel./fax. 0141-557340, e-mail: sodano@studiosodano.it, pec: andrea.sodano@ingpec.eu, è stato incaricato di redigere una perizia tecnica di stima di cui all'Esecuzione Immobiliare n. **363/2014**, Giudice per l'Esecuzione **dott. Pasquale Perfetti**, relativa a beni immobili siti in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2

Il sottoscritto Perito Stimatore ha formulato giuramento di rito ricevendo dal Ill.mo sig. Giudice l'incarico di rispondere ai quesiti che si riportano in seguito:

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

In data 27.07.2016 il sottoscritto Perito ing. Andrea Sodano **ha provveduto a comunicare** al debitore esecutato xxxxxxxxxxxxxx di P.IVA xxxxxxxxxxxx, all'indirizzo risultante agli atti, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, dell'incarico ricevuto ed **ha provveduto ad avvisare** il soggetto debitore della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, previste per il giorno 04.08.2016, alle ore 9.30, in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, presso l'immobile in parola, con invito al debitore a consentire la visita degli immobili pignorati, avvisandolo che, in caso di impossibilità di accesso, sarebbe stato informato il Sig. Giudice dell'Esecuzione, al fine di poter accedere all'immobile nelle modalità di legge.

In data 04.08.2016, il giorno stabilito, all'ora stabilita il sottoscritto perito si è recato nel luogo stabilito per l'inizio delle operazioni peritali ed ha potuto verbalizzare che il debitore esecutato non era presente, ma comunque la visita agli immobili pignorati è stata possibile, in quanto il Curatore del Fallimento della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (la società debitrice esecutata è anche oggetto di procedura fallimentare) ha ricevuto delega per fornire le chiavi di accesso al sottoscritto Perito del Tribunale. L'alloggio Sub. 18 ed

il box auto Sub. 34 il giorno 04.08.2016 risultavano non ispezionabili in quanto occupati da inquilini, la visita ai due immobili è stata possibile in data 21.12.2016, a seguito di rilascio degli immobili effettuato in data 20.12.2016.

**Il sottoscritto perito ha potuto eseguire una visita completa degli immobili pignorati.**

- 2) **verifichi** prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa.

Elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli predisposto** dal sottoscritto Perito sulla base dei documenti in atti:

- 1) Iscrizione n° 446/ 2600 del 01/04/2011 – Ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario iscritta a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Sono seguite n° 7 annotazioni per restrizione di beni in data:  
N° 8 del 04/01/2013, N° 182 del 28/02/2013, N° 241 del 21/03/2013, N° 267 del 28/03/2013, N° 290 del 16/04/2013, N° 298 del 23/04/2013, N° 469 del 20/06/2013.
- 2) Trascrizione n. 49/52 – Regolamento di condominio
- 3) Iscrizione n° 636/ 4857 del 05/07/2013 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a favore della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- 4) Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili - n° 5224/ 6783 del 22/10/2014 iscritto a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- 5) Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili - n° 5301/ 6883 del 28/10/2014 iscritto a favore della società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il sottoscritto Perito ha **acquisito** le mappe censuarie poiché esse sono ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene.

Il sottoscritto Perito ha **acquisito** gli atti di provenienza ultraventennale, in quanto non risultanti dalla documentazione in atti, ed ha verificato la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c. e ritiene che non si debba sopperire ad omissioni fiscalmente rilevanti.

I terreni dei quali si verifica la provenienza ultraventennale sono gli attuali **Mapp. n. 505, Foglio n. 4**, di 5.028 m<sup>2</sup> ove sono stati edificati gli immobili pignorati e **Mapp. n. 506, Foglio n. 4**, terreno edificabile pignorato di 1.795 m<sup>2</sup> (sommano 6.823 m<sup>2</sup>) che derivano dalle variazioni catastali in atti dal 05.10.2012 dei precedenti **Mapp. n. 44, Foglio n. 4** di m<sup>2</sup> 2.569 e **Mapp. n. 45, Foglio n. 4** di 4.254 m<sup>2</sup> (sommano, invariato il totale, 6.823 m<sup>2</sup>).

Come si evince dagli allegati atti di provenienza ultraventennale gli immobili pervennero:

**- relativamente al Mappale n. 44, Foglio n. 4**

- alla esecutata società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** corrente in P.IVA:  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in forza di atto di acquisto della piena proprietà, dal signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a rogito Notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** di Alba in data 29 marzo 2011, Repertorio n. 208787/13449, registrato ad Alba il 01.04.2011 al n. 1331 Serie 1/T e trascritto ad Alba il 01.04.2011, Registro Particolare 1795, Registro Generale 2598;
- al signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in forza di atto di acquisto della piena proprietà, dai signori **XXXXXXXXXXXX** (detto anche **XXXXXXXXXXXX**) nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, coniugi in regime di comunione legale dei beni, a rogito Notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** di Alba in data 29 gennaio 1992, Repertorio n.104.414/39925, Registrato ad Alba il 18 Febbraio 1992 al n. 667 serie 1V, trascritto in Alba il 17 febbraio 1992;

**- relativamente al Mappale n. 45, Foglio n. 4**

- alla esecutata società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** corrente in P.IVA: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in forza di atto di acquisto della piena proprietà, dal signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Codice **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a rogito Notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** di Alba in data 29 marzo 2011, Repertorio n. 208787/13449, registrato ad Alba il 01.04.2011 al n. 1331 Serie 1/T e trascritto ad Alba il 01.04.2011, Registro Particolare 1796, Registro Generale 2599;
- al signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in forza di atto di acquisto della piena proprietà, dal signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Codice Fiscale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, a rogito Notaio **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** di Alba in data 05 luglio 1974, atto n.10821, Repertorio 6698, Registrato ad Alba il 25 Luglio 1974 al n. 2262 vol. 386, trascritto il 05 Agosto 1974, Vol. 1625 Art. 4075 Cas. 4746.

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

Il complesso immobiliare in parte residenziale e in parte ad uso commerciale denominato "Residenza la Perla", di cui le 25 unità immobiliari (7 negozi, 4 alloggi e 14 box auto) oggetto della presente esecuzione immobiliare fanno parte, presenta n. 4 piani fuori terra e un piano interrato per complessivi n. 9 locali commerciali al piano terreno, n. 6 alloggi al piano primo, n. 6 alloggi al piano secondo (con sottotetto non abitabile) e n. 24 autorimesse al piano interrato, serviti da due scale "A" e "B", è stato costruito su area censita a Catasto Terreni al Foglio 4, Mappale n. 505, ente urbano di superficie catastale pari a 5.028 m<sup>2</sup>.

Le unità immobiliari costituenti la totalità del complesso edificato risultano attualmente censite a Catasto Fabbricati al Foglio 4, Mappale n.505, Subalterni nn.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54.

Gli immobili oggetto di pignoramento, sono costituiti da sette unità immobiliari con destinazione commerciale (negozi), quattro unità immobiliare con destinazione civile

abitazione (alloggi), quattordici box auto ed un appezzamento di terreno per un **totale di n. 26 beni immobili** siti nel Comune di Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2:

- Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 1 – Cat. C1 – Classe 1 – Consistenza 175 m<sup>2</sup>;
- Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 2 – in corso di costruzione;
- Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 3 – in corso di costruzione;
- Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 4 – in corso di costruzione;
- Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 5 – in corso di costruzione;
- Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 6 – in corso di costruzione;
- Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 8 – in corso di costruzione;
  
- Alloggio B 5 – Fg. 4 – Part. 505 – sub 13 – Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 3 vani;
- Alloggio B 4 – Fg. 4 – Part. 505 – sub 14 – Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 3 vani;
- Alloggio B 8 – Fg. 4 – Part. 505 – sub 18 – Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 3,5 vani;
- Alloggio C12 – Fg. 4 – Part. 505 – sub 21 – Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani;
  
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 30 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>;
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 31 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>;
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 34 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>;
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 37 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>;
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 38 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>;
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 39 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>;
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 40 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>;
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 43 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>;
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 45 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>;
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 46 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>;
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 47 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>;
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 50 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>;
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 51 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>;
- Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 52 – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>;
  
- Terreno – Fg. 4 – Part. 506 – Seminativo – Classe 2 – Area 1.795 m<sup>2</sup>

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DELLE N. 26**

### **UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:**

- 1) **Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 1** – Cat. C/1 – Classe 1 – Consistenza 175 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 200 m<sup>2</sup>, rendita € 1.753,37, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1, di superficie lorda commerciale pari a 200 m<sup>2</sup> e superficie netta utile di 185 m<sup>2</sup>,

altezza interna pari a 2,90 m da pavimento finito al controsoffitto. Coerenze: a nord, a est ed a sud con BCNC Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad ovest con Sub. 2 e Sub. 3.

Trattasi di unità immobiliare destinata ad ospitare una attività commerciale al dettaglio (negozi) di nuova costruzione, inserita in una palazzina in via di ultimazione, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato in opera, solai laterocementizi e/o predalles prefabbricate, pareti di separazione in muratura intonacata da tinteggiare, pareti perimetrali ampiamente finestrate con serramenti metallici apribili per l'ingresso all'immobile dal cortile comune (l'immobile non dispone di ingresso da vano scala condominiale), pavimentazione in piastrelle ceramiche, controsoffitto coibentato pendinato con struttura portante metallica a copertura del passaggio impianti tecnici, impianto di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da caldaia a gas centralizzata, predisposizione sottotraccia per impianto di raffrescamento, impianto elettrico, impianto di acqua calda sanitaria centralizzato, impianto TV, n. 1 servizio igienico completo dotato di antibagno; le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'edificio è dotato di impianto ascensore nel vano scala condominiale.

L'unità immobiliare è dotato di Attestato di Certificazione Energetica in Classe A.

Le lavorazioni sono terminate e l'immobile sarà fruibile con modesti interventi di completamento e finitura. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

- 2) **Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 2** – Cat.: **in corso di costruzione**, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1, di superficie lorda commerciale pari a 99 m<sup>2</sup> e superficie netta utile di 90 m<sup>2</sup>, altezza interna pari a 3,20 m da pavimento finito al solaio grezzo. Coerenze: a nord con BCNC Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad est con Sub. 1, a sud con Sub. 3, ad ovest con il vano scala condominiale Sub. 22. Trattasi di unità immobiliare destinata ad ospitare una attività commerciale al dettaglio (negozi), allo stato attuale ancora in corso di costruzione, inserita in una palazzina in via di ultimazione, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato in opera, solai laterocementizi e/o predalles prefabbricate, pareti di separazione in muratura intonacata da tinteggiare, pareti perimetrali ampiamente

finestate con serramenti metallici apribili per l'ingresso all'immobile dal cortile comune, ingresso da vano scala condominiale tramite portoncino blindato, pavimentazione in piastrelle ceramiche, soffitto a grezzo con predalles in cemento armato in vista, non è stato ancora posizionato il controsoffitto a copertura del passaggio impianti tecnici, non è stata posizionata la coibentazione termica a soffitto, impianto di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da caldaia a gas centralizzata, predisposizione sottotraccia per impianto di raffrescamento, impianto elettrico non ultimato, impianto di acqua calda sanitaria centralizzato, impianto TV, n. 1 servizio igienico non ultimato, privo di wc e di arredo bagno, con punti di allaccio predisposti, le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'edificio è dotato di impianto ascensore nel vano scala condominiale.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Certificazione Energetica in quanto parzialmente ancora al grezzo ed in corso di costruzione. In analogia all'unità immobiliare Sub. 1 già ultimata, al termine lavori la certificazione energetica potrà verosimilmente ricadere in Classe A.

L'unità immobiliare è in corso di costruzione e sarà fruibile con alcuni interventi di completamento e finitura. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

- 3) **Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 3** – Cat.: **in corso di costruzione**, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di proprietà per 1/1, di superficie lorda commerciale pari a 103 m<sup>2</sup> e superficie netta utile di 92 m<sup>2</sup>, altezza interna pari a 3,20 m da pavimento finito al solaio grezzo. Coerenze: a nord con Sub 2, ad est con Sub. 1, a sud con BCNC Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad ovest con il vano scala condominiale Sub. 22. Trattasi di unità immobiliare destinata ad ospitare una attività commerciale al dettaglio (negozio), allo stato attuale ancora in corso di costruzione, inserita in una palazzina in via di ultimazione, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato in opera, solai laterocementizi e/o predalles prefabbricate, pareti di separazione in muratura intonacata da tinteggiare, pareti perimetrali ampiamente finestrate con serramenti metallici apribili per l'ingresso all'immobile dal cortile comune, ingresso da vano scala condominiale tramite portoncino blindato, pavimentazione in piastrelle ceramiche, soffitto a grezzo con predalles in cemento



armato in vista, non è stato ancora posizionato il controsoffitto a copertura del passaggio impianti tecnici, non è stata posizionata la coibentazione termica a soffitto, impianto di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da caldaia a gas centralizzata, predisposizione sottotraccia per impianto di raffrescamento, impianto elettrico non ultimato, impianto di acqua calda sanitaria centralizzato, impianto TV, n. 1 servizio igienico non ultimato, privo di wc e di arredo bagno, con punti di allaccio predisposti, le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'edificio è dotato di impianto ascensore nel vano scala condominiale.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Certificazione Energetica in quanto parzialmente ancora al grezzo ed in corso di costruzione. In analogia all'unità immobiliare Sub. 1 già ultimata, al termine lavori la certificazione energetica potrà verosimilmente ricadere in Classe A.

L'unità immobiliare è in corso di costruzione e sarà fruibile con alcuni interventi di completamento e finitura. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

- 4) **Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub, 4** – Cat.: **in corso di costruzione**, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1 che nel caso di futura realizzazione della parete di separazione come da progetto, presenterebbe superficie lorda commerciale pari a 95 m<sup>2</sup> e superficie totale netta utile di 89 m<sup>2</sup>, altezza interna pari a 3,20 m da pavimento finito al solaio grezzo. Coerenze: a nord con BCNC Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad est con il vano scala condominiale Sub. 22, a sud con Sub 5, ad ovest con Sub 6. Trattasi di unità immobiliare destinata ad ospitare una attività commerciale al dettaglio (negozi), allo stato attuale ancora in corso di costruzione, inserita in una palazzina in via di ultimazione, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato in opera, solai laterocementizi e/o predalles prefabbricate, pareti di separazione in muratura intonacata da tinteggiare, pareti perimetrali ampiamente finestrate con serramenti metallici apribili per l'ingresso all'immobile dal cortile comune, pavimentazione in piastrelle ceramiche, soffitto a grezzo con predalles in cemento armato in vista, non è stato ancora posizionato il controsoffitto a copertura del passaggio impianti tecnici, non è stata posizionata la coibentazione termica a soffitto, impianto di riscaldamento del tipo a pavimento

alimentato da caldaia a gas centralizzata, predisposizione sottotraccia per impianto di raffrescamento, impianto elettrico non ultimato, impianto TV. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

La prevista parete di separazione tra l'unità immobiliare Sub. 4 e l'unità immobiliare Sub. 5 non è stata ancora realizzata e le due unità immobiliari si presentano unite come un unico grande spazio commerciale (Sub.4+Sub.5), di superficie totale lorda commerciale pari a 190 m<sup>2</sup> e superficie totale netta utile di 177 m<sup>2</sup>, dotato di un unico servizio igienico (non ultimato, privo di wc e di arredo bagno, con punti di allaccio predisposti) e con un unico ingresso da vano scala condominiale tramite portoncino blindato.

Laddove si realizzasse la prevista parete di separazione tra il Sub. 4 ed il Sub. 5, l'unità immobiliare Sub. 4 risulterebbe priva di servizio igienico che andrebbe realizzato ex-novo e risulterebbe priva di ingresso da vano scala, fruendo di ingresso da cortile comune. L'edificio è dotato di impianto ascensore nel vano scala condominiale.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Certificazione Energetica in quanto parzialmente ancora al grezzo ed in corso di costruzione. In analogia all'unità immobiliare Sub. 1 già ultimata, al termine lavori la certificazione energetica potrà verosimilmente ricadere in Classe A.

L'unità immobiliare è in corso di costruzione e sarà fruibile con alcuni interventi di completamento e finitura. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

- 5) **Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 5** – Cat.: **in corso di costruzione**, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1, che nel caso di futura realizzazione della parete di separazione come da progetto, presenterebbe superficie lorda commerciale pari a 95 m<sup>2</sup> e superficie totale netta utile di 86 m<sup>2</sup>, altezza interna pari a 3,20 m da pavimento finito al solaio grezzo. Coerenze: a nord con Sub 4, ad est con il vano scala condominiale Sub. 22, a sud con BCNC Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad ovest con Sub 6. Trattasi di unità immobiliare destinata ad ospitare una attività commerciale al dettaglio (negozi), allo stato attuale ancora in corso di costruzione, inserita in una palazzina in via di ultimazione, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato in opera, solai laterocementizi e/o

predalles prefabbricate, pareti di separazione in muratura intonacata da tinteggiare, pareti perimetrali ampiamente finestrate con serramenti metallici apribili per l'ingresso all'immobile dal cortile comune, pavimentazione in piastrelle ceramiche, soffitto a grezzo con predalles in cemento armato in vista, non è stato ancora posizionato il controsoffitto a copertura del passaggio impianti tecnici, non è stata posizionata la coibentazione termica a soffitto, impianto di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da caldaia a gas centralizzata, predisposizione sottotraccia per impianto di raffrescamento, impianto elettrico non ultimato, impianto TV. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

La prevista parete di separazione tra l'unità immobiliare Sub. 4 e l'unità immobiliare Sub. 5 non è stata ancora realizzata e le due unità immobiliari si presentano di fatto unite come un unico grande spazio commerciale (Sub.4+Sub.5), di superficie totale lorda commerciale pari a 190 m<sup>2</sup> e superficie totale netta utile di 177 m<sup>2</sup>, dotato di un unico servizio igienico attribuibile al Sub. 5 (non ultimato, privo di wc e di arredo bagno, con punti di allaccio predisposti) e con un unico ingresso da vano scala condominiale tramite portoncino blindato, attribuibile al Sub 5. Laddove si realizzasse la prevista parete di separazione tra il Sub. 4 ed il Sub. 5, l'unità immobiliare Sub. 5 risulterebbe dotata di servizio igienico e risulterebbe dotata di ingresso da vano scala, a scapito del Sub. 4. Se la parete di separazione non venisse realizzata, si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento per accorpamento dei due subalterni.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Certificazione Energetica in quanto parzialmente ancora al grezzo ed in corso di costruzione. In analogia all'unità immobiliare Sub. 1 già ultimata, al termine lavori la certificazione energetica potrà verosimilmente ricadere in Classe A.

L'edificio è dotato di impianto ascensore nel vano scala condominiale.

L'unità immobiliare è in corso di costruzione e sarà fruibile con alcuni interventi di completamento e finitura. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

- 6) **Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 6** – Cat.: **in corso di costruzione**, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. di superficie lorda commerciale pari a 190 m<sup>2</sup> e superficie netta

utile di 177 m<sup>2</sup>, altezza interna pari a 3,20 m da pavimento finito al solaio grezzo. Coerenze: a nord con BCNC Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad est con i Sub 4 e Sub 5, a sud BCNC Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad ovest il vano scala condominiale Sub. 24. Trattasi di unità immobiliare destinata ad ospitare una attività commerciale al dettaglio (negozio), allo stato attuale ancora in corso di costruzione, inserita in una palazzina in via di ultimazione, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato in opera, solai laterocementizi e/o predalles prefabbricate, pareti di separazione in muratura intonacata da tinteggiare, pareti perimetrali ampiamente finestrate con serramenti metallici apribili per l'ingresso all'immobile dal cortile comune, pavimentazione in piastrelle ceramiche, soffitto a grezzo con predalles in cemento armato in vista, non è stato ancora posizionato il controsoffitto a copertura del passaggio impianti tecnici, non è stata posizionata la coibentazione termica a soffitto, impianto di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da caldaia a gas centralizzata, predisposizione sottotraccia per impianto di raffrescamento, impianto elettrico non ultimato, impianto TV. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare si presenta come un unico grande spazio commerciale, dotato di un unico servizio igienico (non ultimato, privo di wc e di arredo bagno, con punti di allaccio predisposti) e con un ingresso da vano scala condominiale tramite portoncino blindato. Nel progetto originario era prevista la realizzazione di una parete di separazione per dividere il locale in due locali più piccoli denominati. Tale parete non è stata realizzata; nel caso dovesse essere realizzata si dovrà procedere al frazionamento catastale dell'unità immobiliare in due subalterni distinti.

L'edificio è dotato di impianto ascensore nel vano scala condominiale.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Certificazione Energetica in quanto parzialmente ancora al grezzo ed in corso di costruzione. In analogia all'unità immobiliare Sub. 1 già ultimata, al termine lavori la certificazione energetica potrà verosimilmente ricadere in Classe A.

L'unità immobiliare è in corso di costruzione e sarà fruibile con alcuni interventi di completamento e finitura. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

- 7) **Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 –

**Sub. 8** – Cat.: **in corso di costruzione**, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1, di superficie lorda commerciale pari a 168 m<sup>2</sup> e superficie netta utile di 153 m<sup>2</sup>, altezza interna pari a 3,20 m da pavimento finito al solaio grezzo. Coerenze: a nord con Sub 7 e Sub 9, ad est con il vano scala condominiale Sub. 24, a sud ed ad ovest con BCNC Sub 23 (marciapiede verso cortile comune). Trattasi di unità immobiliare destinata ad ospitare una attività commerciale al dettaglio (negozi), allo stato attuale ancora in corso di costruzione, inserita in una palazzina in via di ultimazione, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato in opera, solai laterocementizi e/o predalles prefabbricate, pareti di separazione in muratura intonacata da tinteggiare, pareti perimetrali ampiamente finestrate con serramenti metallici apribili per l'ingresso all'immobile dal cortile comune, pavimentazione in piastrelle ceramiche, soffitto a grezzo con predalles in cemento armato in vista, non è stato ancora posizionato il controsoffitto a copertura del passaggio impianti tecnici, non è stata posizionata la coibentazione termica a soffitto, impianto di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da caldaia a gas centralizzata, predisposizione sottotraccia per impianto di raffrescamento, impianto elettrico non ultimato, impianto TV. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare è dotata di servizio igienico (non ultimato, privo di wc e di arredo bagno, con punti di allaccio predisposti) e con un unico ingresso da vano scala condominiale tramite portoncino blindato.

L'edificio è dotato di impianto ascensore nel vano scala condominiale.

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Certificazione Energetica in quanto parzialmente ancora al grezzo ed in corso di costruzione. In analogia all'unità immobiliare Sub. 1 già ultimata, al termine lavori la certificazione energetica potrà verosimilmente ricadere in Classe A.

L'unità immobiliare è in corso di costruzione e sarà fruibile con alcuni interventi di completamento e finitura. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

- 8) **Unità immobiliare con destinazione residenziale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano primo, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 13** – Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 61 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte: 51 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 133,25, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1, di superficie lorda commerciale

pari a 64 m<sup>2</sup> e superficie interna netta utile di 42 m<sup>2</sup>. L'altezza interna dei locali è pari a 2,685 m, attualmente non idonea all'uso abitativo. Coerenze: a nord parete esterna verso vuoto su superficie comune, ad est con Sub 11, a sud con Sub 14, a ovest con il vano scala condominiale Sub. 24. Trattasi di unità immobiliare con destinazione residenziale (alloggio individuato con sigla B5), costituita da civile abitazione con ingresso da scala condominiale tramite portoncino blindato, cucina-soggiorno, una camera da letto, locale servizio igienico (WC) con antibagno, locale ripostiglio, ampio terrazzo di 45 m<sup>2</sup>. L'alloggio è inserito in una palazzina in via di ultimazione, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato in opera, solai laterocementizi, pareti di separazione in muratura intonacata da tinteggiare, parete dell'angolo cottura parzialmente piastrellata, pareti perimetrali finestrate con persiane in legno e serramenti in legno a taglio termico, pavimentazione in piastrelle ceramiche, impianto di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da caldaia a gas centralizzata, impianto idrico allacciato alla rete cittadina (l'acqua calda sanitaria è alimentata dalla stessa caldaia condominiale), impianto elettrico, impianto TV. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'edificio è dotato di impianto ascensore nel vano scala condominiale.

Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

L'alloggio è dotato di Attestato di Certificazione Energetica in Classe B.

- 9) **Unità immobiliare con destinazione residenziale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano primo, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 14** – Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 61 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte: 51 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 133,25, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1, di superficie lorda commerciale pari a 64 m<sup>2</sup> e superficie interna netta utile di 42 m<sup>2</sup>. L'altezza interna dei locali è pari a 2,685 m, attualmente non idonea all'uso abitativo. Coerenze: a nord l'unità residenziale confina con Sub 13, ad est con Sub 12, a sud parete esterna verso vuoto su superficie comune, a ovest con il vano scala condominiale Sub. 24. Trattasi di unità immobiliare con destinazione residenziale (alloggio individuato con sigla B4), costituita da civile abitazione con ingresso da scala condominiale tramite portoncino blindato, cucina-soggiorno, una camera da letto, due locali di servizio dei quali uno adibito a servizio igienico (WC) con antibagno ed il secondo dotato di punti di allaccio di carico e scarico acqua per adibirlo a locale lavanderia, ampio

terrazzo di 45 m<sup>2</sup>. L'alloggio è inserito in una palazzina in via di ultimazione, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato in opera, solai laterocementizi, pareti di separazione in muratura intonacata da tinteggiare, parete dell'angolo cottura parzialmente piastrellata, pareti perimetrali finestrate con persiane in legno e serramenti in legno a taglio termico, pavimentazione in piastrelle ceramiche, impianto di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da caldaia a gas centralizzata, impianto idrico allacciato alla rete cittadina (l'acqua calda sanitaria è alimentata dalla stessa caldaia condominiale), impianto elettrico, impianto TV. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'edificio è dotato di impianto ascensore nel vano scala condominiale.

L'immobile risulta essere dotato di agibilità, richiesta ed ottenuta per silenzio assenso, illegittima in quanto in assenza dei requisiti minimi necessari per il rilascio.

L'alloggio è dotato di Attestato di Certificazione Energetica in Classe B.

10) **Unità immobiliare con destinazione residenziale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano secondo e terzo, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 18** – Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 78 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte: 78 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 155,45, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. L'alloggio al piano secondo presenta superficie lorda commerciale pari a 58 m<sup>2</sup> e superficie interna netta utile di 42 m<sup>2</sup>; il locale sottotetto al piano terzo presenta superficie lorda commerciale pari a 50 m<sup>2</sup> e superficie interna netta utile di 40 m<sup>2</sup>. L'altezza interna dei locali è pari a 2,69 m, attualmente non idonea all'uso abitativo. Coerenze: a nord parete esterna verso vuoto su superficie comune, ad est con il vano scala condominiale Sub. 22, a sud con Sub 17, a ovest con Sub 20.

Trattasi di unità immobiliare con destinazione residenziale (alloggio individuato con sigla B8), costituita da civile abitazione con ingresso da scala condominiale tramite portoncino blindato, cucina-soggiorno, una camera da letto, locale servizio igienico (WC) con antibagno, locale ripostiglio, un balcone e soprastante locale sottotetto a falde inclinate in legno, non abitabile, con accesso esclusivo dall'alloggio tramite apertura a soffitto (da realizzare eventuale scaletta per accedervi). L'alloggio è inserito in una palazzina in via di ultimazione, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato in opera, solai laterocementizi, pareti di separazione in muratura intonacata da tinteggiare, parete dell'angolo cottura

parzialmente piastrellata, pareti perimetrali finestrate con persiane in legno e serramenti in legno a taglio termico, pavimentazione in piastrelle ceramiche, impianto di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da caldaia a gas centralizzata, impianto idrico allacciato alla rete cittadina (l'acqua calda sanitaria è alimentata dalla stessa caldaia condominiale), impianto elettrico, impianto TV. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'inquilino ha effettuato alcune lavorazioni non autorizzate nel sottotetto non abitabile (installazione di arredi sanitari) che dovranno essere demoliti. L'edificio è dotato di impianto ascensore nel vano scala condominiale.

Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

L'alloggio è dotato di Attestato di Certificazione Energetica in Classe B.

- 11) **Unità immobiliare con destinazione residenziale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano secondo e terzo, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 21** – Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 108 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte: 108 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 199,87, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. L'alloggio al piano secondo presenta superficie lorda commerciale pari a 83 m<sup>2</sup> e superficie interna netta utile di 57 m<sup>2</sup>, il locale sottotetto al piano terzo presenta superficie lorda commerciale pari a 70 m<sup>2</sup> e superficie interna netta utile di 57 m<sup>2</sup>. L'altezza interna dell'alloggio è pari a 2,70 m. Coerenze: a nord a sud e a ovest l'unità residenziale si affaccia tramite pareti esterne verso vuoto su superficie comune, ad est con il vano scala condominiale Sub. 24.

Trattasi di unità immobiliare con destinazione residenziale (alloggio individuato con sigla C12), costituita da civile abitazione con ingresso da scala condominiale tramite portoncino blindato, cucina-soggiorno, due camere da letto, locale servizio igienico (WC) con ingresso da disimpegno, locale ripostiglio, due balconi e soprastante locale sottotetto a falde inclinate in legno, non abitabile, con accesso esclusivo dall'alloggio tramite apertura a soffitto (da realizzare eventuale scaletta per accedervi). L'alloggio è inserito in una palazzina in via di ultimazione, con struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato in opera, solai laterocementizi, pareti di separazione in muratura intonacata da tinteggiare, parete dell'angolo cottura parzialmente piastrellata, pareti perimetrali finestrate con persiane in legno e serramenti in legno a taglio termico, pavimentazione in piastrelle ceramiche, impianto di riscaldamento del tipo a pavimento alimentato da



caldaia a gas centralizzata, impianto idrico allacciato alla rete cittadina (l'acqua calda sanitaria è alimentata dalla stessa caldaia condominiale), impianto elettrico, impianto TV. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'edificio è dotato di impianto ascensore nel vano scala condominiale.

Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

L'alloggio è dotato di Attestato di Certificazione Energetica in Classe B.

12) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 30** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 21 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. Coerenze: a nord con Sub. 31, a sud e ad est l'unità immobiliare confina tramite pareti perimetrali controterra, ad ovest con il corridoio carrabile coperto comune Sub. 26.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 19 m<sup>2</sup> e superficie netta 17 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

13) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 31** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 20 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. Coerenze: a nord con Sub. 32, a sud con Sub. 30, ad est l'unità immobiliare confina tramite pareti perimetrali controterra, ad ovest con il corridoio carrabile coperto comune Sub 26.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 19 m<sup>2</sup> e superficie netta 18 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono

stato di conservazione. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

14) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 34** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 21 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. Coerenze: a nord con Sub. 35, a sud con Sub. 33, perimetrali a est l'unità immobiliare confina tramite pareti perimetrali controterra, ad ovest con il corridoio carrabile coperto comune Sub 26.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 20 m<sup>2</sup> e superficie netta 19 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'inquilino ha lasciato all'interno del box auto materiali privi di valore commerciale da destinare a discarica. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

15) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 37** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 21 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. Coerenze: a nord con Sub. 38 a sud e ad ovest con corridoio comune Sub. 22, a est l'unità immobiliare confina con il corridoio carrabile coperto comune Sub. 26.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 19 m<sup>2</sup> e superficie netta 18 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

16) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 38**

– Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 20 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. Coerenze: a nord con Sub. 39, a sud con Sub. 37, a est l'unità immobiliare confina con il corridoio carrabile coperto comune Sub. 26 e ad ovest con corridoio comune Sub. 22.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 20 m<sup>2</sup> e superficie netta 18 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. L'immobile risulta essere dotato di Certificato di Agibilità ottenuto per silenzio assenso.

17) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 39** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 19 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. Coerenze: a nord con Sub. 40, a sud con Sub. 38, a est l'unità immobiliare confina con il corridoio carrabile coperto comune Sub. 26 e ad ovest con corridoio comune Sub. 22.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 19 m<sup>2</sup> e superficie netta 17 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

18) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 40** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 20 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. Coerenze: a nord con Sub. 4,1 a sud con Sub. 39, ad est l'unità immobiliare confina con il corridoio carrabile coperto comune Sub. 26 e ad ovest con corridoio comune Sub. 22.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 19 m<sup>2</sup> e superficie netta 17 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

19) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 43** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 18 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. Coerenze: a nord con Sub. 44, a sud con pareti perimetrali esterne controterra, ad est con corridoio comune Sub. 22 a ovest con corridoio carrabile coperto comune Sub. 26.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 17 m<sup>2</sup> e superficie netta 15 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

20) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 45** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 16 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. Coerenze: a nord con Sub. 46, a sud con Sub. 44, a est con corridoio comune Sub. 22 e a ovest corridoio carrabile coperto comune Sub. 26.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 16 m<sup>2</sup> e superficie netta 15 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono

stato di conservazione. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

21) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 46** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 16 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. Coerenze: a nord con Sub. 47, a sud con Sub. 45, ad est con corridoio comune Sub. 22 e ad ovest con corridoio carrabile coperto comune Sub. 26.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 16 m<sup>2</sup> e superficie netta 15 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

22) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 47** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 16 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. Coerenze: a nord con Sub. 48, a sud con Sub. 46, a est con corridoio comune Sub. 22 e ad ovest con corridoio carrabile coperto comune Sub. 26.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 16 m<sup>2</sup> e superficie netta 15 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

23) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 50** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 16 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1.

Coerenze: a nord con Sub. 51, a sud con Sub. 49, ad est con corridoio carrabile coperto comune Sub. 26 e ad ovest con corridoio comune Sub. 24.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 16 m<sup>2</sup> e superficie netta 15 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

24) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 51** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 16 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1  
Coerenze: a nord con Sub. 52, a sud con Sub. 50, ad est con corridoio carrabile coperto comune Sub. 26 e ad ovest con corridoio comune Sub. 24.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 16 m<sup>2</sup> e superficie netta 15 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Non è stato richiesto il Certificato di Agibilità ai competenti uffici comunali.

25) **Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 52** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 17 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54, intestata alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1  
Coerenze: a nord e ad est con corridoio carrabile coperto comune Sub. 26, a sud con Sub. 51 e ad ovest con corridoio comune Sub. 24.

Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 17 m<sup>2</sup> e superficie netta 16 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m, pavimentazione in battuto di cemento liscio, impianto elettrico, dotato di ingresso con portone basculante su corridoio carrabile coperto comune con ingresso tramite rampa carrabile da cortile condominiale. Le finiture sono di tipo corrente e l'immobile si presenta in buono

stato di conservazione. L'immobile risulta essere dotato di Certificato di Agibilità ottenuto per silenzio assenso.

26) **Terreno edificabile** sito in Vezza d'Alba (CN), distinto al Catasto Terreni al Fg. 4 – **Part. 506** – Seminativo – Classe 2 – Superficie Catastale 1.795,00 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale Euro 15,76, Reddito Agrario Euro 9,27, intestato alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di in proprietà per 1/1. Coerenze: a nord con mappale 505, ad est con mappale 42, a sud con mappale 41 e ad ovest con mappale 46, tutti i mappali riferiti allo stesso Foglio n. 4.

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile, con leggera pendenza verso strada, allo stato attuale seminativo incolto, confinante con l'appezzamento di terreno che costituisce il cortile privato dell'edificio costruito sul mappale 505.

Il Mappale n. 506 risulta privo di attestazione diretta sulla pubblica via, l'accesso all'appezzamento di terreno deve avvenire necessariamente attraverso proprietà di terzi. Il Mappale n. 506 del Foglio 4 gode della servitù di passaggio pedonale e carraio che grava sul confinante Mappale 505, per accedere e recedere dalla Strada Provinciale, servitù da esercitarsi dipartendosi dall'ingresso carraio del condominio edificato sul Mappale 505 e proseguendo lungo il tratto di cortile fiancheggiante l'edificio sul lato ovest e confinante con il Mappale n. 46. Analoga servitù di utenze elettriche, fognatura, acquedotto e gas grava il suddetto Mappale 505, sempre a favore del Mappale 506, Foglio 4.

\*\*\*\*\*

Risultano individuati quali **beni comuni non censibili** i seguenti subalterni:

- Vano scale e ascensore ai piani S1-T-1-2 (**Sub. 22**) comune ai subalterni nn. 2-3-4-5-10-11-12-16-17-18-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42.
- Marciapiede al piano T (**Sub. 23**) comune ai subalterni nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21.
- Scala con ascensore ai piani S1-T-1-2 (**Sub. 24**) comune ai subalterni nn. 6-7-8-13-14-15-19-20-21-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53.
- Cortile a piano T (**Sub. 25**) comune ai subalterni nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53.

- Rampa e spazio di manovra al piano S1 (**Sub. 26**) comune ai subalterni nn. 30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53.
- Centrale termica al piano S1 (**Sub. 27**) comune ai subalterni nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21.
- Locale tecnico al piano S1 (**Sub. 28**) comune ai subalterni nn. 2-3-4-5-10-11-12-16-17-18-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42.
- Locale tecnico al piano S1 (**Sub. 29**) comune ai subalterni nn. 6-7-8-13-14-15-19-20-21-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53.
- Lastrico solaio al piano 1 (**Sub. 54**) comune ai subalterni nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53.

\*\*\*\*\*

Agli immobili oggetto esecuzione immobiliare sono imputati i seguenti millesimi di ripartizione delle spese di proprietà e di quelle generali, con riferimento al regolamento di Condominio:

Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 1 = 84/1000

Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 2 = 40/1000

Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 3 = 42/1000

Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 4 = 39/1000

Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 5 = 40/1000

Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 6 = 81/1000

Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 8 = 71/1000

Alloggio – B5– Fg. 4 – Part. 505 – sub 13 = 26/1000

Alloggio – B4– Fg. 4 – Part. 505 – sub 14 = 26/1000

Alloggio – B8– Fg. 4 – Part. 505 – sub 18 = 32/1000

Alloggio – C12– Fg. 4 – Part. 505 – sub 21 = 45/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 30 = 5/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 31 = 5/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 34 = 5/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 37 = 5/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 38 = 5/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 39 = 4/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 40 = 5/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 43 = 4/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 45 = 4/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 46 = 4/1000



Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 47 = 4/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 50 = 4/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 51 = 4/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 52 = 4/1000

- Agli immobili oggetto esecuzione immobiliare sono imputati i seguenti millesimi di Riscaldamento, con riferimento al regolamento di Condominio:

Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 1 = 106/1000  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 2 = 51/1000  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 3 = 53/1000  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 4 = 49/1000  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 5 = 50/1000  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 6 = 102/1000  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 8 = 90/1000

Alloggio – B5– Fg. 4 – Part. 505 – sub 13 = 24/1000  
Alloggio – B4– Fg. 4 – Part. 505 – sub 14 = 24/1000  
Alloggio – B8– Fg. 4 – Part. 505 – sub 18 = 32/1000  
Alloggio – C12– Fg. 4 – Part. 505 – sub 21 = 44/1000

- Agli immobili oggetto esecuzione immobiliare sono imputati i seguenti millesimi di scale e parti comuni, con riferimento al regolamento di Condominio:

Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 1 = 842/1000  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 2 = 37/1000  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 3 = 38/1000  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 4 = 20/1000  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 5 = 37/1000  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 6 = 57/1000  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 8 = 52/1000

Alloggio – B5– Fg. 4 – Part. 505 – sub 13 = 34/1000  
Alloggio – B4– Fg. 4 – Part. 505 – sub 14 = 34/1000  
Alloggio – B8– Fg. 4 – Part. 505 – sub 18 = 41/1000  
Alloggio – C12– Fg. 4 – Part. 505 – sub 21 = 48/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 30 = 7/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 31 = 8/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 34 = 8/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 37 = 7/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 38 = 8/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 39 = 7/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 40 = 8/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 43 = 7/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 45 = 7/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 46 = 7/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 47 = 7/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 50 = 7/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 51 = 7/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 52 = 7/1000

- Agli immobili oggetto esecuzione immobiliare sono imputati i seguenti millesimi di Ascensore Scala A, con riferimento al regolamento di Condominio:

Alloggio – B8– Fg. 4 – Part. 505 – sub 18 = 135/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 30 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 31 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 34 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 37 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 38 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 39 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 40 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 43 = 12/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 45 = 11/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 46 = 11/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 47 = 11/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 50 = 11/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 51 = 11/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 52 = 11/1000

- Agli immobili oggetto esecuzione immobiliare sono imputati i seguenti millesimi di Ascensore Scala B, con riferimento al regolamento di Condominio:

Alloggio – B5– Fg. 4 – Part. 505 – sub 13 = 84/1000  
Alloggio – B4– Fg. 4 – Part. 505 – sub 14 = 84/1000  
Alloggio – C12– Fg. 4 – Part. 505 – sub 21 = 157/1000

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 30 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 31 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 34 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 37 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 38 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 39 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 40 = 13/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 43 = 12/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 45 = 11/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 46 = 11/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 47 = 11/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 50 = 11/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 51 = 11/1000  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 52 = 11/1000

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

Il debitore è una società di capitali pertanto il sottoscritto Perito non indaga il regime patrimoniale tramite la documentazione di matrimonio.

- 5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione attuale ed allo stato dei luoghi, identificano gli immobili e consentono l'univoca individuazione del bene.

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

Le planimetrie catastali degli immobili terminati sono idonee (è terminata la costruzione di n. 1 negozio, n. 4 alloggi e di tutte le 14 autorimesse).

Gli immobili che risultano a catasto in corso di costruzione (n. 6 negozi) sono privi di planimetrie catastali, che dovranno essere redatte alla fine lavori.

Tutte le unità immobiliari sono regolarmente accatastate.

- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il terreno edificabile pignorato risulta inserito nella Variante Strutturale n. 1 al P.R.G.C. del Comune di Vezza d'Alba approvata con Delibera dal Consiglio Comunale n. 02 in data 10.03.2015, il mappale ricade in Area Terziario Residenziale TR2 (Capo VI delle N.T.A.). La particella 506 in parola ricade parte in zona di vincolo ambientale ai sensi D. Lgs. 42/2004 (ex legge 431/85 Galasso) in quanto in fascia di rispetto di 150 m. da corso di acqua pubblico e ricade in classe II di Idoneità Urbanistica: "Pericolosità assente o moderata", come risulta dal C.D.U. allegato.

L'edificio all'interno del quale sono collocate le unità immobiliari pignorate ricade

all'interno dell'Area Terziario Residenziale siglata TR2 e parte in Fascia di rispetto alla viabilità.

L'area **TR2** è regolata dal Capo VI delle N.T.A. in seguito riportato.

Nelle aree di tipo TR sono ammesse le destinazioni commerciale, turistico ricettiva e residenziale realizzate secondo specifiche prescrizioni previste dalle schede di zona. La destinazione residenziale non può superare il 50% della volumetria complessiva ammessa.

Seguono i Parametri ed indici area normativa TR2 – completamento:

- Indice di edificabilità fondiaria  $1,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$  di cui al max il 50% può essere destinato ad uso residenziale
- Altezza massima fuori terra 9,50 m
- Numero dei piani emergenti 3
- Rapporto di copertura 35 %
- Distanza da strade 6,00 m salvo maggiori distanze per fasce di rispetto
- Distanza da confini 5,00 m o a confine
- Distanza da fabbricati latitanti 10,00 m o in aderenza
- Area a parcheggio privato vedi art. 4.3. delle NTA
- Area a verde:
  - insediamenti commerciali  $50 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2$  superficie utile lorda
  - insediamenti turistico ricettivi  $10 \text{ m}^2/\text{fruitore}$
  - insediamenti residenziali  $12,50 \text{ m}^2/\text{ab.}$
- Strade interne - larghezza vedi art. 3.2 delle NTA

Modalità di intervento: Permesso di costruire – S.C.I.A.

*Art 4.3. N.T.A. - Area a parcheggio:* Le aree a parcheggio per destinazioni residenziali derivanti dal rispetto dello standard di cui all'art. 21 L.R. 56/77 pari a  $2,5 \text{ m}^2/\text{abitante}$  sono state tutte individuate in cartografia. Il Piano si attua per intervento edilizio diretto tramite la sistemazione dell'area e la piantumazione di alberi di alto fusto in ragione di n° 1 albero ogni  $25 \text{ m}^2$ . Per destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, turistico ricettive, studi professionali artigianato di servizio, in tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione devono essere previsti nelle costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse appositi spazi per parcheggi di uso privato nella misura di  $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ .

Per destinazioni industriali o artigianali incompatibili con l'ambiente urbano devono essere previsti parcheggi di uso privato pari al 20% della superficie utile lorda (S.U.L.).

In aggiunta alle superfici di cui sopra devono anche prevedersi:

- Insediamenti direzionali: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a

sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari a 50 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> della S.U.L.

- Insediamenti turistico-ricettivi (alberghi, ristoranti, bar, locali di spettacolo): parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari a m<sup>2</sup> 5 per fruitore e più specificatamente:
  - ristoranti, bar, locali di spettacolo 5 m<sup>2</sup> ogni posto sedere
  - alberghi 5 m<sup>2</sup> ogni posto letto
- Studi professionali: parcheggio privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 20% della S.U.L.
- Artigianato di servizio: parcheggio pubblico o privato di uso pubblico in fregio a sede viaria o comunque accessibile senza barriere pari al 50% della superficie lorda di pavimento nel caso di interventi di nuovo impianto ed in misura non inferiore al 50% dell'80% della superficie lorda di pavimento nel caso di intervento in Centro Storico.

*Art. 3.2 N.T.A. – Viabilità:* Nelle aree residenziali di espansione la nuova viabilità pubblica interna dovrà essere assicurata da strade aventi larghezza minima di m 6,50 e piste pedonali e ciclabili di larghezza m 1,50 per totali m 8,00.

- 8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Le costruzioni giunte alla ultimazione dei lavori sono state realizzate in sostanziale conformità alla seguente permessistica amministrativa rilasciata dal Comune di Vezza d'Alba, mentre le unità immobiliari in corso di costruzione potranno essere rese conformi alla seguente permessistica amministrativa con il regolare completamento delle lavorazioni mancanti:

- Permesso di costruire n.12/2011 in data 6 maggio 2011 (pratica edilizia n.13/2009) e autorizzazione paesaggistica comunale n.11PAES/2011 in data 6 maggio 2011;

- Variante al permesso di costruire di cui sopra mediante Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) acquisita agli atti dal Comune di Vezza d'Alba in data 18 settembre 2012, protocollo n.4252;
- Autorizzazione paesaggistica comunale n.27PAES/2012 in data 7 dicembre 2012.
- Certificati di abitabilità rilasciati esclusivamente per n. 3 unità immobiliari: per Sub. 14, Sub 38 e Sub 52 del Mappale 505, Foglio 4. Le altre n. 22 unità immobiliari pignorate non sono in possesso di certificato di agibilità in quanto non è stato mai richiesto al Comune di Vezza d'Alba. Si allega dichiarazione del Comune.

N. 2 unità immobiliari le cui lavorazioni sono ultimate, gli alloggi individuati con il Sub 13 e Sub 14, **non rispondono alle prescrizioni edilizie sanitarie** presentando altezze interne comprese tra pavimento e soffitto pari a 2,685 m.

N. 1 unità immobiliare le cui lavorazioni sono ultimate, alloggio individuato con il Sub. 18, **non risponde alle prescrizioni edilizie sanitarie** presentando altezza interna compresa tra pavimento e soffitto pari a 2,69 m.

Richiamati il D.M. 15.07.1975 e la Legge 457/78, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70 riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Il limite di altezza interna minima per i vani abitabili pari a 2,70 m è di natura igienico sanitario, ed avendo natura e valore costituzionalmente garantito, mantiene ruolo prioritario di interesse pubblico sovrastante qualunque interesse privato. A parere dello scrivente una unità immobiliare di civile abitazione di nuova edificazione non può derogare dalla altezza minima interna prevista dalle vigenti normative, né può essere utilizzata la tolleranza nazionale del 2% prevista dal comma 2-ter all'art. 34 DPR 380/01 in quanto in quella fattispecie il termine di "altezza" non è relativo all'altezza interna dei locali, bensì all'altezza di calcolo per i volumi, avendo tale norma una ratio puramente urbanistica, di indici fondiari e superfici coperte, piuttosto che di natura edilizia costruttiva.

L'alloggio individuato al Sub. 14 gode di agibilità ottenuta per silenzio assenso a seguito di Richiesta di Certificato di Agibilità presentata al Comune di Vezza d'Alba in data 08.04.2013, Prot. n. 1713, Cat. 6, Classe 3. Detta agibilità risulta ottenuta per silenzio assenso nell'ipotesi che fossero garantiti i requisiti minimi per il rilascio, mentre così non era e pertanto deve ritenersi nulla.

In questa sede si ipotizzano i costi per ricondurre gli alloggi ad una altezza interna minima di 2,70 m, mediante demolizione e ricostruzione della pavimentazione per

recuperare l'altezza interna mancante di 1,0-1,5 cm. Le lavorazioni previste comprendono la demolizione della pavimentazione in piastrelle, fresatura del sottofondo e posa di nuova pavimentazione più sottile della esistente, comprese le lavorazioni necessarie conseguenti, quali il riposizionamento della zoccolino battiscopa con rifinitura delle pareti, la corretta ricollocazione degli infissi interni ed il ripristino del posizionamento del portoncino blindato di ingresso, considerato che il pianerottolo condominiale di piano presenta un modesto dislivello all'ingresso degli alloggi, che verrebbe in tal modo eliminato.

Il costo unitario di ripristino degli alloggi viene stimato in **€/m<sup>2</sup> 200,00**, comprensivo di ogni onere necessario.

- 9) ***dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

E' possibile vendere i beni pignorati in **21 lotti separati** in quanto trattasi di beni di fatto separati ed indipendenti, non essendo necessario procedere a divisioni, o frazionamenti.

I singoli lotti formati con unità immobiliari del fabbricato comprendono anche la proporzionale comproprietà di quanto per legge, uso e destinazione e per il vigente regolamento di condominio, deve considerarsi di proprietà comune tra i condomini tutti dello stesso caseggiato.

**Si procede alla formazione dei seguenti 21 LOTTI:**

### **LOTTO 1: NEGOZIO**

**Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 1** – Cat. C/1 – Classe 1 – Consistenza 175 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 200 m<sup>2</sup>, rendita € 1.753,37, di superficie lorda commerciale pari a 200 m<sup>2</sup> e superficie netta utile di 185 m<sup>2</sup>, altezza interna pari a 2,90 m da pavimento finito al controsoffitto. Coerenze: a nord, a est ed a sud con Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad ovest con Sub. 2 e Sub. 3.

### **LOTTO 2: NEGOZIO**

**Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 2** – Cat.: **in corso di costruzione**, di superficie lorda commerciale pari a 99 m<sup>2</sup> e superficie netta utile di 90 m<sup>2</sup>, altezza interna pari a 3,20 m da pavimento finito al solaio grezzo. Coerenze: a nord con Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad est con Sub. 1, a sud con Sub. 3, ad ovest con il vano scala condominiale Sub. 22.

Unità immobiliare in corso di costruzione.

### **LOTTO 3: NEGOZIO**

**Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 3** – Cat.: **in corso di costruzione**, di superficie lorda commerciale pari a 103 m<sup>2</sup> e superficie netta utile di 92 m<sup>2</sup>, altezza interna pari a 3,20 m da pavimento finito al solaio grezzo. Coerenze: a nord con Sub 2, ad est con Sub. 1, a sud con Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad ovest con il vano scala condominiale Sub. 22.

Unità immobiliare in corso di costruzione.



## **LOTTO 4: NEGOZIO “DOPPIO”**

Lotto costituito da **due unità immobiliari in corso di costruzione**, Sub.4 e Sub 5 **attualmente unite** per la mancata realizzazione della prevista parete di separazione. L'immobile si presenta come un unico grande spazio commerciale di superficie totale lorda commerciale pari a 190 m<sup>2</sup> e superficie totale netta utile di 177 m<sup>2</sup>, dotato di servizio igienico non ultimato, privo di sanitari e privo di arredo bagno, con punti di allaccio per WC completo predisposti. Il negozio costituito dall'unione dei due subalterni attualmente presenta un ingresso dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato ed un secondo ingresso dal cortile comune.

Le due unità immobiliari, considerate singolarmente, sono individuate come:

**Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub, 4** – Cat.: **in corso di costruzione**, che nel caso di futura realizzazione della parete di separazione dal contiguo Sub.5, come da progetto, presenterebbe superficie lorda commerciale pari a 95 m<sup>2</sup> e superficie totale netta utile di 89 m<sup>2</sup>, altezza interna pari a 3,20 m da pavimento finito al solaio grezzo. Coerenze: a nord con Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad est con il vano scala condominiale Sub. 22, a sud con Sub 5, ad ovest con Sub 6.

**Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 5** – Cat.: **in corso di costruzione**, che nel caso di futura realizzazione della parete di separazione dal contiguo Sub.4, come da progetto, presenterebbe superficie lorda commerciale pari a 95 m<sup>2</sup> e superficie totale netta utile di 86 m<sup>2</sup>, altezza interna pari a 3,20 m da pavimento finito al solaio grezzo. Coerenze: a nord con Sub 4, ad est con il vano scala condominiale Sub. 22, a sud con Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad ovest con Sub 6.

*Laddove si realizzasse la parete di separazione tra il Sub. 4 ed il Sub. 5, l'unità immobiliare Sub. 4 risulterebbe priva di servizio igienico, che andrebbe realizzato ex-novo e risulterebbe priva di ingresso da vano scala, fruendo di ingresso da cortile comune, mentre l'unità immobiliare Sub. 5 risulterebbe dotata di servizio igienico e fruirebbe di ingresso dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato.*

## **LOTTO 5: NEGOZIO**

**Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 6** – Cat.: **in corso di costruzione**, di superficie lorda commerciale pari a 190 m<sup>2</sup> e superficie netta utile di 177 m<sup>2</sup>, altezza interna pari a 3,20 m da pavimento finito al solaio grezzo. Coerenze: a nord con Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad est con i Sub 4 e Sub 5, a sud Sub 23 (marciapiede verso cortile comune), ad ovest il vano scala condominiale Sub. 24.

## **LOTTO 6: NEGOZIO**

**Unità immobiliare con destinazione commerciale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 8** – Cat.: **in corso di costruzione**, di superficie lorda commerciale pari a 168 m<sup>2</sup> e superficie netta utile di 153 m<sup>2</sup>, altezza interna pari a 3,20 m da pavimento finito al solaio grezzo. Coerenze: a nord con Sub 7 e Sub 9, ad est con il vano scala condominiale Sub. 24, a sud ed ad ovest con Sub 23 (marciapiede verso cortile comune).

## **LOTTO 7: ALLOGGIO + BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione residenziale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano primo, anche indicata come "Alloggio B5", distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 13** – Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 61 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte: 51 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 133,25, di superficie lorda commerciale pari a 64 m<sup>2</sup> e superficie interna netta utile di 42 m<sup>2</sup>. L'altezza interna dei locali è pari a 2,685 m, attualmente non idonea all'uso abitativo. Coerenze: a nord parete esterna verso vuoto su superficie comune, ad est con Sub 11, a sud con Sub 14, a ovest con il vano scala condominiale Sub. 24.

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 37** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 21 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 19 m<sup>2</sup> e superficie netta 18 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m.

## **LOTTO 8: ALLOGGIO + BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione residenziale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano primo, anche indicata come "Alloggio B4", distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 14** – Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 3 vani, Superficie Catastale Totale: 61 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte: 51 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 133,25, di superficie lorda commerciale pari a 64 m<sup>2</sup> e superficie interna netta utile di 42 m<sup>2</sup>. L'altezza interna dei locali è pari a 2,685 m, attualmente non idonea all'uso abitativo. Coerenze: a nord l'unità residenziale confina con Sub 13, ad est con Sub 12, a sud parete esterna verso vuoto su superficie comune, a ovest con il vano scala condominiale Sub. 24.

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 52** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 17 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 17 m<sup>2</sup> e superficie netta 16 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m.

## **LOTTO 9: ALLOGGIO+SOTTOTETTO+BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione residenziale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano secondo e terzo, anche indicata come "Alloggio B8", distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 18** – Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale: 78 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte: 78 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 155,45. L'alloggio al piano secondo presenta superficie lorda commerciale pari a 58 m<sup>2</sup> e superficie interna netta utile di 42 m<sup>2</sup>; il locale sottotetto non abitabile al piano terzo presenta superficie lorda commerciale pari a 50 m<sup>2</sup> e superficie interna netta utile di 40 m<sup>2</sup> per una superficie commerciale ragguagliata totale di 58+25=83 m<sup>2</sup>. L'altezza interna dei locali è pari a 2,69 m, attualmente non idonea all'uso abitativo. Coerenze: a nord parete esterna verso vuoto su superficie comune, ad est con il vano scala condominiale Sub. 22, a sud con Sub 17, a ovest con Sub 20.

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 34** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 21 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 20 m<sup>2</sup> e superficie netta 19 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m.

## **LOTTO 10: ALLOGGIO+SOTTOTETTO+BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione residenziale** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano secondo e terzo, anche indicata come "Alloggio C12", distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub. 21** – Cat. A/2 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 108 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte: 108 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 199,87. L'alloggio al piano secondo presenta superficie lorda commerciale pari a 83 m<sup>2</sup> e superficie interna netta utile di 57 m<sup>2</sup>, il locale sottotetto non abitabile al piano terzo presenta superficie lorda commerciale pari a 70 m<sup>2</sup> e superficie interna netta utile di 57 m<sup>2</sup>, per una superficie commerciale ragguagliata totale di 83+35=118 m<sup>2</sup>. L'altezza interna dell'alloggio è pari a 2,70 m. Coerenze: a nord a sud e a ovest l'unità residenziale si affaccia tramite pareti esterne verso vuoto su superficie comune, ad est con il vano scala condominiale Sub. 24.

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 38** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 21 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 19 m<sup>2</sup> e superficie netta 18 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m.

## **LOTTO 11: BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 30** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 21 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 19 m<sup>2</sup> e superficie netta 17 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m.

## **LOTTO 12: BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 31** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 20 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 19 m<sup>2</sup> e superficie netta 18 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m

### **LOTTO 13: BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 39** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 19 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 19 m<sup>2</sup> e superficie netta 17 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m.

### **LOTTO 14: BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 40** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 17 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 20 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 36,88. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 19 m<sup>2</sup> e superficie netta 17 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m.

### **LOTTO 15: BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 43** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 18 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 17 m<sup>2</sup> e superficie netta 15 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m.

### **LOTTO 16: BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 45** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 16 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 16 m<sup>2</sup> e superficie netta 15 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m.

### **LOTTO 17: BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 46** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 16 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 16 m<sup>2</sup> e superficie netta 15 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m.

### **LOTTO 18: BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 47** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 16 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 16 m<sup>2</sup> e superficie netta 15 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m

### **LOTTO 19: BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 50** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 16 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 16 m<sup>2</sup> e superficie netta 15 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m

### **LOTTO 20: BOX AUTO**

**Unità immobiliare con destinazione autorimessa** sita in Vezza d'Alba (CN), Via Torino n. 2, al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 4 – Part. 505 – **Sub 51** – Cat. C/6 – Classe 2 – Consistenza 15 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 16 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 32,54. Il box auto è costituito da un locale interrato di superficie commerciale di 16 m<sup>2</sup> e superficie netta 15 m<sup>2</sup>, altezza interna 2,40 m.

## **LOTTO 21: APPEZZAMENTO DI TERRENO**

**Terreno edificabile** sito in Vezza d'Alba (CN), distinto al Catasto Terreni al Fg. 4 – **Part. 506** – Seminativo – Classe 2 – Superficie Catastale 1.795,00 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale Euro 15,76, Reddito Agrario Euro 9,27. Coerenze a nord con mappale 505, ad est con mappale 42, a sud con mappale 41 e ad ovest con mappale 46, dello stesso Foglio n. 4.

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile, con leggera pendenza verso strada, allo stato attuale seminativo incolto, confinante con l'appezzamento di terreno che costituisce il cortile privato dell'edificio costruito sul Mappale 505. Il Mappale n. 506 del Foglio 4 gode della servitù di passaggio pedonale e carraio, utenze elettriche, fognatura, acquedotto e gas che grava sul confinante Mappale 505, verso la pubblica via.

10) *dica*, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Tutti gli immobili sono pignorati per intero.

Il bene è divisibile in natura trattandosi di unità separate ed indipendenti, senza procedere a divisioni, frazionamenti e non è necessaria l'identificazione di nuovi confini.

**Si procede a 21stime indipendenti per ciascuno dei 21 lotti.**

11) *accerti* se l'immobile è libero o occupato;

*acquisisca* il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Al momento del sopralluogo tutti gli immobili pignorati risultavano **liberi** fatto salva l'esistenza di una scrittura privata di "Preliminare di vendita di immobile da costruire" – non registrata e priva di data certa – sottoscritta fra la Sig.ra

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a Torino xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e residente in  
e la Società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rappresentata dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,  
per l'acquisto delle due unità individuate a catasto con il Sub. 14 (appartamento B4)  
e autorimessa Sub. 52, al prezzo di Euro 130.000,00, con caparra corrisposta di  
€ 6.000,00 versata a mezzo assegno bancario non trasferibile n° 249343123/03  
tratto sulla Banca Fideuram di Alba.

Alla data del primo sopralluogo del sottoscritto perito risultavano occupati senza  
titolo da persone e da cose due unità immobiliari, l'alloggio sito al piano secondo  
individuato a catasto con il Sub.18 ed il box auto individuato con il Sub. 34.

Con ricorso depositato il 9.11.2015 ex art. 700 C.p.c., presso il Tribunale di Asti,  
R.G. n. 4596/2015, il Fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx chiedeva ordinarsi al sig.  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il rilascio dell'unità immobiliare su indicata, occupata *sine  
titolo* da quest'ultimo e dal suo nucleo familiare.

In data 21.12.2015 il Giudice dott.ssa Marta Caineri ordinava al sig.  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e ad ogni soggetto con lui convivente e/o ospitato, di  
rilasciare e restituire in favore del Fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, libera da  
persone e da cose, la suddetta unità immobiliare sita al piano secondo con annessa  
autorimessa al piano interrato. In data 20.12.2016 i due immobili venivano liberati  
e restituiti nella disponibilità del Fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Alla data  
dell'ultimo sopralluogo del 21.12.2016 tutti gli immobili risultavano liberi.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione.

Non risultano comunicazioni all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12  
del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

Si allega dichiarazione della Agenzia delle Entrate di Cuneo, Ufficio Territoriale di  
Alba.

- 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore  
esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del  
debitore esecutato.

- 13) ***indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di  
inalienabilità o di indivisibilità;*

***accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi  
resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non  
opponibili al medesimo);*

***rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) censi, livelli o*



*usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Non risulta sui beni pignorati l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Risultano i vincoli di natura condominiale relativi al regolamento di condominio,

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Il Mappale 505 del Foglio 4, su cui insiste l'intero fabbricato di cui le singole unità immobiliari pignorate fanno parte, è **gravato** da servitù di passaggio pedonale e carraio a **favore** del confinante Mappale 506 del Foglio 4 (terreno edificabile anch'esso oggetto della presente esecuzione immobiliare), per accedere e recedere dalla Strada Provinciale, servitù da esercitarsi dipartendosi dall'ingresso carraio del condominio e proseguendo lungo il tratto di cortile fiancheggiante il fabbricato sul lato ovest, individuato nell'allegato Elaborato Planimetrico Catastale al Sub. 25 (b.c.n.c.) e confinante con il Mappale 46 del Foglio 4. Analoga servitù di utenze elettriche, fognatura, acquedotto e gas grava il suddetto Mappale 505, sempre a favore del Mappale 506, Foglio 4.

Il Mappale 505 del Foglio 4, su cui insiste l'intero fabbricato di cui le singole unità immobiliari pignorate fanno parte, è **gravato** da servitù di passaggio pedonale e carraio a **favore** del confinante Mappale 42 del Foglio 4 (terreno con entrostante edificio di civile abitazione di proprietà di terzi), per accedere e recedere dalla strada provinciale, servitù da esercitarsi lungo il tratto di cortile fiancheggiante il fabbricato sul lato est, individuato nell'allegato Elaborato Planimetrico Catastale al Sub. 25 (b.c.n.c.) e confinante con il Mappale 43 del Foglio 4. Analoga servitù di utenze elettriche, fognatura, acquedotto grava il suddetto Mappale 505, sempre a favore del Mappale 42 del Foglio 4.

*14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'importo delle **spese annuali** di natura condominiale di gestione o di manutenzione ordinarie relativamente alle unità immobiliari ammonta mediamente a:

Negozi - Fg. 4 - Part. 505 - sub 1 = € 1.000,00  
Negozi - Fg. 4 - Part. 505 - sub 2 = € 550,00  
Negozi - Fg. 4 - Part. 505 - sub 3 = € 550,00  
Negozi - Fg. 4 - Part. 505 - sub 4 = € 470,00

Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 5 = € 550,00  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 6 = € 1.000,00  
Negozio – Fg. 4 – Part. 505 – sub 8 = € 1.000,00

Alloggio – B5– Fg. 4 – Part. 505 – sub 13 = € 400,00  
Alloggio – B4– Fg. 4 – Part. 505 – sub 14 = € 400,00  
Alloggio – B8– Fg. 4 – Part. 505 – sub 18 = € 500,00  
Alloggio – C12– Fg. 4 – Part. 505 – sub 21 = € 600,00

Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 30 = € 40,00  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 31 = € 40,00  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 34 = € 40,00  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 37 = € 40,00  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 38 = € 40,00  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 39 = € 40,00  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 40 = € 40,00  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 43 = € 40,00  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 45 = € 40,00  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 46 = € 40,00  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 47 = € 40,00  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 50 = € 40,00  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 51 = € 40,00  
Box Auto – Fg. 4 – Part. 505 – sub 52 = € 40,00

Le spese relative al consumo di acqua per uso domestico e di acqua calda sanitaria centralizzata sono ripartite a consumo per ogni unità abitativa, con appositi misuratori.

Le spese relative al funzionamento e gestione del riscaldamento vengono così suddivise:

- 60% dell'importo delle bollette del gas e dell'energia elettrica viene addebitato ad ogni singolo condomino come quota consumo e ripartito per le letture rilevate dai singoli apparecchi contacalorie installati in ogni unità (negozi e alloggi);
- la restante parte delle spese relative al riscaldamento viene addebitata ad ogni singolo condomino come quota fissa e ripartito per i millesimi di riscaldamento di ogni unità abitativa (negozi e alloggi).

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale oltre a quanto indicato nel Regolamento di Condominio.

Non sono presenti spese condominiali straordinarie già deliberate.

La società debitrice esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx negli ultimi due anni non ha pagato spese condominiali per un totale di € 17.692,69. All'amministratore non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi alle unità immobiliari oltre alla presente esecuzione immobiliare ed alla citata procedura di fallimento di xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx

15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Si procede alle stime indipendenti del più probabile valore di mercato di ciascuno dei ventuno lotti.

Per la stima del più probabile valore di mercato dei beni si è proceduto all'analisi dei dati di mercato disponibili, relativi alla tipologia corrispondente a quella in esame, utilizzando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, per il primo semestre dell'anno 2016, con riferimento al Comune di Vezza d'Alba.

Le unità immobiliari in perizia, situate nel Comune di Vezza d'Alba (CN), via Torino n. 2, risultano ricadere nella Fascia Periferica/Zona: Centrale/Centro Urbano, Codice Zona: B1, Microzona: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni Civili, Destinazione: Residenziale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si analizzano immobili con Tipologia Abitazioni Civili con stato conservativo normale, ottenendo i seguenti valori di mercato a metro quadrato riferito alla superficie lorda, minimo e massimo:

**Abitazioni Civili:**

**1° Sem. 2016, Zona: B1 Microzona: 1 - Min: €/m<sup>2</sup> 900,00 – Max: €/m<sup>2</sup> 1.350,00**

**Box auto:**

**1° Sem. 2016, Zona: D1 Microzona: 1 - Min: €/m<sup>2</sup> 500,00 – Max: €/m<sup>2</sup> 750,00**

**Negozi:**

**1° Sem. 2016, Zona: D1 Microzona: 1 - Min: €/m<sup>2</sup> 900,00 – Max: €/m<sup>2</sup> 1.350,00**

Da una analisi di mercato per comparazione diretta con altri immobili a destinazione abitativa similari, con caratteristiche tipologiche e di posizione simili, si individuano prezzi compresi tra i **€/m<sup>2</sup> 1.080,00 ed €/m<sup>2</sup> 2.200,00**. Considerato il contesto ambientale ed economico-sociale della zona di riferimento del Comune di Vezza d'Alba tenuto conto delle condizioni generali del mercato e dei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano i valori di stima, considerando lo stato di conservazione del bene, considerati i valori indicati da OMI, si giunge alla formulazione di prezzi unitari adottando i valori medi di mercato per gli alloggi pari ad **€/m<sup>2</sup> 1.500,00**.

I locali sottotetto vengono stimanti mediante l'utilizzo di superfici ragguagliate comprese tra il 35% ed il 75% della superficie principale dell'alloggio. Nel caso specifico poiché i locali sottotetto sono collegabili direttamente con l'alloggio sottostante mediante una scala interna, ma non presentano le caratteristiche per ottenere l'abitabilità, si adotta una superficie ragguagliata pari al 50% della superficie principale, stimando pertanto il prezzo unitario in **€/m<sup>2</sup> 750,00**.

Da una analisi di mercato di immobili a destinazione commerciale per comparazione diretta con altri immobili similari con caratteristiche tipologiche e di posizione simili si ritiene equo il prezzo unitario di mercato nel valore indicato da OMI in **€/m<sup>2</sup> 1.350,00**. I negozi in corso di costruzione necessitano lavorazioni relative all'impianto elettrico, fornitura e posa di controsoffitto coibentato e finiture per una incidenza di €/mq 100,00, al fine di ultimare i lavori e richiedere abitabilità e pertanto si detrae tale importo dai prezzi unitari di stima.

Alla luce di quanto su esposto si adottano i seguenti prezzi unitari per la stima degli immobili pignorati:

Per gli **Alloggi di Civile abitazione** si adotta il prezzo di **€/m<sup>2</sup> 1.500,00**

Per il **Box auto** si adotta il prezzo di **€/m<sup>2</sup> 700,00**

Per il **Negozi ultimato** si adotta il prezzo di **€/m<sup>2</sup> 1.350,00**

Per i **Negozi in corso di costruzione** si adotta il prezzo di **€/m<sup>2</sup> 1.250,00**

Da una analisi di mercato di terreni edificabili per comparazione diretta con altri immobili simili con caratteristiche tipologiche e di posizione simili, i valori di mercato si attestano in un range compreso tra i 65,00 €/m<sup>2</sup> ed i 70,00 €/m<sup>2</sup>, per transazioni avvenute negli anni 2012-2013. Considerata la necessità di transitare su terreni confinanti di terzi per l'accesso al lotto di terreno dalla pubblica via e per la realizzazione degli allacci dei servizi di fognatura, acqua, energia e gas, considerato l'andamento in diminuzione del mercato immobiliare in zona di circa 20-25% negli ultimi tre anni, il valore di mercato allo stato attuale si attesta in un range compreso tra €/m<sup>2</sup> 47,50 e €/m<sup>2</sup> 52,50. Per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno in parola si ritiene congruo un valore medio stimabile in **€/m<sup>2</sup> 50,00**.

#### **Adeguamenti e correzioni della stima:**

- Deve essere applicata una riduzione della stima del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto che si stima essere pari al 5% del valore di mercato da applicarsi a tutti gli immobili.
- Oneri di regolarizzazione alloggi privi di altezza minima interna stimati in €/m<sup>2</sup> 200,00 da applicarsi a tre alloggi Sub. 13, Sub 14, Sub 18 (lavori edili per adeguamenti igienico sanitari per ottenimento della abitabilità).
- Necessita una correzione della stima per oneri relativi lo stato d'uso per alloggio Sub. 18 per demolizioni opere interne nel sottotetto per € 500,00 a corpo.
- Non necessita una correzione della stima per oneri relativi allo stato di possesso.
- Non sono presenti oneri derivanti da vincoli e non sono presenti oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Si applica una deduzione equivalente all'importo delle spese condominiali insolute di **€ 17.692,69**, suddivise per millesimi per tutti gli immobili del Condominio.

### Calcolo delle deduzioni da applicarsi al valore di mercato stimato

(Spese condominiali insolute, riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi e lavori edili per adeguamenti igienico sanitari per abitabilità)

- Negozio – sub 1 = Spese Cond. € 2.334,13 + ass. garanz. € 13.500,00 = € 15.834,13
- Negozio – sub 2 = Spese Cond. € 1.283,77 + ass. garanz. € 5.625,00 = € 6.908,77
- Negozio – sub 3 = Spese Cond. € 1.283,77 + ass. garanz. € 6.437,50 = € 7.721,27
- Negozio – sub 4 = Spese Cond. € 1.097,05 + ass. garanz. € 5.937,50 = € 7.034,55
- Negozio – sub 5 = Spese Cond. € 1.283,77 + ass. garanz. € 5.937,50 = € 7.221,27
- Negozio – sub 6 = Spese Cond. € 2.334,14 + ass. garanz. € 11.875,00 = € 14.209,14
- Negozio – sub 8 = Spese Cond. € 2.334,14 + ass. garanz. € 10.500,00 = € 12.834,14
  
- Alloggio – sub 13 = Spese Cond. € 933,66 + ass. garanz. € 4.800,00  
+ Adeguamento Igienico Sanitario € 8.400,00 = € 14.133,66
- Alloggio – sub 14 = Spese Cond. € 933,66 + ass. garanz. € 4.800,00  
+ Adeguamento Igienico Sanitario € 8.400,00 = € 14.133,66
- Alloggio – sub 18 = Spese Cond. € 1.167,07 + ass. garanz. € 6.225,00  
+ Adeg. Ig. Sanit. € 8.400,00 + Opere interne € 500,00 = € 16.292,07
- Alloggio – sub 21 = Spese Cond. € 1.400,49 + ass. garanz. € 8.850,00 = € 10.250,49
  
- Box Auto – sub 30 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 665,00 = € 758,36
- Box Auto – sub 31 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 665,00 = € 758,36
- Box Auto – sub 34 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 700,00 = € 793,36
- Box Auto – sub 37 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 735,00 = € 828,36
- Box Auto – sub 38 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 665,00 = € 758,36
- Box Auto – sub 39 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 665,00 = € 758,36
- Box Auto – sub 40 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 595,00 = € 688,36
- Box Auto – sub 43 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 595,00 = € 688,36
- Box Auto – sub 45 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 560,00 = € 653,36
- Box Auto – sub 46 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 560,00 = € 653,36
- Box Auto – sub 47 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 560,00 = € 653,36
- Box Auto – sub 50 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 560,00 = € 653,36
- Box Auto – sub 51 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 560,00 = € 653,36
- Box Auto – sub 52 = Spese Cond. € 93,36 + ass. garanz. € 595,00 = € 688,36

<b>LOTTI</b>	<b>SUP. COMM.</b>	<b>PREZZO UNITARIO €/m<sup>2</sup></b>	<b>STIMA IMMOBILI</b>	<b>DETRAZIONI</b>	<b>STIMA CORRETTA</b>	<b>STIMA LOTTI</b>
<b>LOTTO 1</b>						<b>€ 254.100,00</b>
Negozi (sub1)	200 m <sup>2</sup>	€ 1.350,00	€ 270.000,00	€ 15.834,13	€ 254.165,87	
<b>LOTTO 2</b>						<b>€ 105.500,00</b>
Negozi (sub2)	90 m <sup>2</sup>	€ 1.250,00	€ 112.500,00	€ 6.908,77	€ 105.591,23	
<b>LOTTO 3</b>						<b>€ 121.000,00</b>
Negozi (sub3)	103 m <sup>2</sup>	€ 1.250,00	€ 128.750,00	€ 7.721,27	€ 121.028,73	
<b>LOTTO 4</b>						<b>€ 223.200,00</b>
Negozi (sub 4)	95 m <sup>2</sup>	€ 1.250,00	€ 118.750,00	€ 7.034,55	€ 111.715,45	
Negozi (sub 5)	95 m <sup>2</sup>	€ 1.250,00	€ 118.750,00	€ 7.221,27	€ 111.528,73	
<b>LOTTO 5</b>						<b>€ 223.300,00</b>
Negozi (sub 6)	190 m <sup>2</sup>	€ 1.250,00	€ 237.500,00	€ 14.209,14	€ 223.290,86	
<b>LOTTO 6</b>						<b>€ 197.100,00</b>
Negozi (sub 8)	168 m <sup>2</sup>	€ 1.250,00	€ 210.000,00	€ 12.834,14	€ 197.165,86	
<b>LOTTO 7</b>						<b>€ 95.700,00</b>
Abitazione (sub 13)	64 m <sup>2</sup>	€ 1.500,00	€ 96.000,00	€ 14.133,66	€ 81.866,34	
Box (sub 37)	21 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 14.700,00	€ 828,36	€ 13.871,64	
<b>LOTTO 8</b>						<b>€ 93.000,00</b>
Abitazione (sub 14)	64 m <sup>2</sup>	€ 1.500,00	€ 96.000,00	€ 14.133,66	€ 81.866,34	
Box (sub 52)	17 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 11.900,00	€ 688,36	€ 11.211,64	
<b>LOTTO 9</b>						<b>€ 121.400,00</b>
Abitazione (sub 18)	58+25 m <sup>2</sup>	€ 1.500,00	€ 124.500,00	€ 16.292,07	€ 108.207,93	
Box (sub 34)	20 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 14.000,00	€ 793,36	€ 13.206,64	
<b>LOTTO 10</b>						<b>€ 179.300,00</b>
Abitazione (sub 21)	83+35 m <sup>2</sup>	€ 1.500,00	€ 177.000,00	€ 10.250,49	€ 166.749,51	
Box (sub 38)	19 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 13.300,00	€ 758,36	€ 12.541,64	
<b>LOTTO 11</b>						<b>€ 12.500,00</b>
Box (sub 30)	19 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 13.300,00	€ 758,36	€ 12.541,64	
<b>LOTTO 12</b>						<b>€ 12.500,00</b>
Box (sub 31)	19 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 13.300,00	€ 758,36	€ 12.541,64	
<b>LOTTO 13</b>						<b>€ 12.500,00</b>
Box (sub 39)	19 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 13.300,00	€ 758,36	€ 12.541,64	
<b>LOTTO 14</b>						<b>€ 11.200,00</b>
Box (sub 40)	17 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 11.900,00	€ 688,36	€ 11.211,64	
<b>LOTTO 15</b>						<b>€ 11.200,00</b>
Box 8 (sub 43)	17 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 11.900,00	€ 688,36	€ 11.211,64	
<b>LOTTO 16</b>						<b>€ 10.500,00</b>
Box (sub 45)	16 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 11.200,00	€ 653,36	€ 10.546,64	
<b>LOTTO 17</b>						<b>€ 10.500,00</b>
Box (sub 46)	16 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 11.200,00	€ 653,36	€ 10.546,64	
<b>LOTTO 18</b>						<b>€ 10.500,00</b>
Box (sub 47)	16 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 11.200,00	€ 653,36	€ 10.546,64	
<b>LOTTO 19</b>						<b>€ 10.500,00</b>
Box (sub 50)	16 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 11.200,00	€ 653,36	€ 10.546,64	
<b>LOTTO 20</b>						<b>€ 10.500,00</b>
Box (sub 51)	16 m <sup>2</sup>	€ 700,00	€ 11.200,00	€ 653,36	€ 10.546,64	
<b>LOTTO 21</b>						<b>€ 89.700,00</b>
Terreno	1.795 m <sup>2</sup>	€ 50,00	€ 89.750,00	-	€ 89.750,00	
<b>TOTALI</b>			<b>€ 1.953.100,00</b>			<b>€ 1.815.700,00</b>

16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA) Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

La fine lavori è avvenuta nel mese di aprile dell'anno duemilatredici, la cessione dei fabbricati avverrà verosimilmente in meno di cinque anni da tale data e la ditta esecutata è anche stata l'impresa affidataria della costruzione.

Il regime fiscale dei fabbricati pignorati, sia quelli abitativi che quelli strumentali prevede vendita soggetta ad IVA.

Il regime fiscale del terreno edificabile pignorato prevede vendita soggetta ad IVA.

17) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere a,b,c del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:

- a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;
- b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati,
- d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;
- e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);
- f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

I locali commerciali non ricadono in nessuna delle suddette categorie.

Gli alloggi non ricadono in nessuna delle suddette categorie.

I locali box auto ricadono nella categoria d) box e autorimesse.

18) **Predisponga l'attestato di certificazione energetica se abilitato.** In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.



Si allegano Attestati di Certificazione Energetica a firma di arch. XXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX, tecnico abilitato, relativi alle unità immobiliari oggetto di pignoramento  
che assegnano la Classe Energetica A all'unità immobiliare commerciale ultimata e  
Classe Energetica B agli alloggi.



Asti, li 29.12.2016

Il Perito

ing. Andrea Sodano



# ALLEGATI ALLA PERIZIA

## VOLUME N. 1 di 2

(di pagine settantacinque)

- 1) Documentazione fotografica (n. 147 fotografie allegate)



# ALLEGATI ALLA PERIZIA

## VOLUME N. 2 di 2

(di pagine centosessantatre)

- 1) Ispezioni Ipotecarie
- 2) Visure catastali
- 3) Mappa Catastale
- 4) Elaborato Planimetrico
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Planimetrie (non catastali)
- 7) Estratto di PRGC
- 8) Copia dei titoli edilizi
- 9) Dichiarazione Comune di Vezza d'Alba su agibilità immobili
- 10) Richieste agibilità
- 11) Verbali d'accesso all'immobile
- 12) Dichiarazione della Agenzia delle Entrate
- 13) N. 3 Atti Notarili provenienza ultraventennale
- 14) Estratto di Atto Notarile con evidenziata servitù di passaggio
- 15) Dichiarazione Amministratore Condominio
- 16) Attestati di Certificazione Energetica

