

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

*Sezione Procedure Concorsuali*

**RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

**Liquidazione Giudiziale n. 27/2025**

**“QUATTROEFFE S.R.L.”**

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisabetta BIANCO

Curatore Fallimentare: Avv. Luca CANEPA

\* \* \* \* \*

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

**MANDATO**

Redazione perizia di stima di tutti i beni immobili - di compendio al Fallimento “QUATTROEFFE S.R.L.” con sede in ASTI - Codice Fiscale e Partita IVA 00000000000, situati in Comune di ASTI.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto della presente perizia estimativa, in compendio al fallimento nr. 27/20255 “QUATTROEFFE S.R.L.” sono situati in tre diverse zone della Città di Asti - Capoluogo di circa 73.500 abitanti.

Sono costituiti dettagliatamente:

### BENI IMMOBILI

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

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

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

**a) Sei Alloggi ad uso residenziale - di cui:**

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

**b) Sei Autorimesse - di cui:**

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

**c) Sette Posti auto scoperti - di cui:**

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

**d) Cinque Cantine**

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

## **2^ Zona – Via Felice Sanguanini/ Strada dello Scalo**

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

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

e) Dieci Autorimesse - di cui:

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

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

## **3^ Zona – Via Pietro Paniati**

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

## **SVOLGIMENTO DEL MANDATO**

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

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

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

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

Per un'adeguata descrizione dei beni compresi nel fallimento e per un'equa determinazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente chiaramente ha dovuto tenere conto anche di altri fattori che sono altresì indispensabili per le verifiche finalizzate all'accertamento delle conformità

urbanistiche - edilizie e catastali degli immobili oltre, infine, allo stato di fatto attuale dei beni.

Per tutti i motivi sopradescritti si è proceduto a suddividere i beni oggetto di esecuzione in tre Gruppi distinti - in relazione alla loro collocazione (in tre zone diverse), alle caratteristiche costruttive, alla destinazione d'uso delle unità immobiliari con la relativa possibilità di vendibilità in base alle attuali richieste del mercato immobiliare della zona di Asti, chiaramente considerando anche il momento di crisi che sta attraversando l'intero paese nelle contrattazioni di beni ad uso abitativo e relative pertinenze – come quelli oggetto della presente perizia.

Di seguito si procede alla descrizione dettagliata dei beni che sono ad oggi oggetto di interessamento da parte di possibili acquirenti, suddividendoli in dei tre lotti distinti – che comprendono le unità immobiliari uso abitativo con le relative pertinenze (cantine – box auto e posti auto scoperti).

## DESCRIZIONE DEI BENI

### LOTTO 1

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

Dagli accertamenti espletati dallo scrivente e dai numerosi sopralluoghi eseguiti sul posto si è riscontrato che la palazzina dove è compreso l'alloggio oggetto di stima, è ubicata nella zona collinare di Asti denominata “Bella Vista” dotata buona visibilità – servita da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

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

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

- Destinazioni Urbanistiche: Perimetro delle aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici e relativa classificazione
  - CP1.3 – art. 22 NTdA
  - STRADA IN PROGETTO – aree destinate alla viabilità in progetto – art. 9 NTdA
- Servizi
  - S13 – Aree per spazi pubblici a parco, per gioco e per lo sport – art. 8 NTdA
- Vincoli
  - FASCE FERROVIA – Limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n. 753) – art. 10 NTdA
- Classi di Sintesi
  - CLASSE\_2c – Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o caratterizzate da diffusa superficialità della falda – art. 11 NTdA
- Acustica
  - ACUSTICA\_2 – Classificazione Acustica: 2
- Centro abitato
  - CENTRO ABITATO\_CENTRO URBANO ASTI – Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992
    - Centro Urbano

Le unità immobiliari comprese nel Lotto 1 vengono descritte all'Agenzia del Territorio di Asti con i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U. – Comune di ASTI

\* Foglio 53 particella 1242 sub. 15 (Alloggio residenziale – P. 1<sup>^</sup> E 2<sup>^</sup>)

*Categoria A/2 Classe 7 Consist. vani 5 Sup. Cat. mq. 155 Rendita €. 296,96*

\* Foglio 53 particella 1242 sub. 33 (Cantina al piano seminterrato)

*Categoria C/2 Classe 1 Consist. mq. 4 Sup. Cat. mq. 4 Rendita €. 4,13*

\* Foglio 53 particella 1242 sub. 31 (Box auto al piano terra)

*Categoria C/6 Classe 1 Consist. mq. 20 Sup. Cat. mq. 22 Rendita €. 41,32*

\* Foglio 53 particella 1242 sub. 67 (Posto auto scoperto al piano terra)

*Categoria C/6 Classe 1 Consist. mq. 11 Sup. Cat. mq. 11 Rendita €. 11,36*

Confini:

L'alloggio residenziale (sub. 15) confina con: vano scala comune (sub. 46), pianerottolo (sub. 46), alloggio residenziale (sub. 14 al p. 1<sup>^</sup> - sub. 71 al p. 2<sup>^</sup>) e muri di perimetro a due lati.

La cantina (sub. 33) confina con: corridoio comune (sub. 46), autorimessa (sub. 32), unità immobiliare (sub. 70) e cantina (sub. 34).

Il box auto (sub. 31) confina con: area di manovra comune (sub. 69), autorimessa (sub. 32), corridoio comune (sub. 46) e autorimessa (sub. 30).

Il posto auto scoperto (sub. 67) confina con: area di manovra comune (sub. 69), posto auto scoperto (sub. 66), proprietà individuata in mappa con la particelle 869 - 870 del Foglio 53 e posto auto scoperto (sub. 68).

In capo alla Ditta:

\* QUATTROEFFE S.R.L.

con sede in - Codice Fiscale

*Proprietà per 1/1*

Provenienza:

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

- acquisto dalla società — con sede in —, dell’appezzamento di terreno sul quale è stato edificato il complesso edilizio comprendente le unità immobiliari in oggetto, con atto in data 14.12.2012 a rogito Dott. — Notaio in — repertorio 2.133/1.620, registrato ad il 04.01.2013 al n. 30 – trascritto ad il 04.01.2013 ai, n.ri 86/71.
- Alla società — il suddetto appezzamento di terreno era pervenuto in piena proprietà in forza di assegnazione nell’ambito della ricomposizione fondiaria convenuta gli —, di cui alla — dell’atto a rogito del Notaio — di — repertorio 46.479/23.826 in data 06.10.2010, registrato ad il 04.11.2010 al n. 6.591, trascritto ad il 05.11.2010 dai n.ri 10.654/7.083 ai n.ri 10.660/7.089.

Trattasi di fatto di un alloggio ad uso civile abitazione (sub. 15) distribuito al piano primo e secondo sottotetto con cantina (sub. 33) al piano seminterrato, autorimessa (sub. 31) al piano terra e posto auto (sub. 67) al piano terra della Palazzina E – facente parte del complesso edilizio denominato “COLLINA BELLAVISTA” costituito da due fabbricati a regime condominiale (Palazzina D e Palazzina E) – distribuiti su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato.

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

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

L'alloggio ad uso residenziale (*sub. 15*) è distribuito al piano primo e secondo sottotetto con una superficie complessiva di mq. 150,00, con piano primo costituito da locali uso ingresso, soggiorno living con zona cottura, disimpegno, camera servizio igienico, balcone e terrazzo – collegato da scala interna in marmo al piano secondo sottotetto, che a sua volta è costituito da locali ad uso disimpegno, tavernetta, camera, bagno e balcone.

I due piani si presentano internamente in *buono* stato conservativo, rifiniti con materiali di buona qualità, caratterizzati da pareti rifinite con intonaco a civile tinteggiato, pavimentazione in gres porcellanato, serramenti esterni in pvc con vetri doppi – dotati di tapparelle in pvc - davanzali e soglie in serizzo, porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato, bagni con sanitari in ceramica smaltata bianca e rubinetteria in acciaio, impianto di riscaldamento autonomo sottopavimento, impianto elettrico di tipo medio tradizionale con tubazioni sottotraccia e placche in pvc.

La cantina al piano seminterrato (*sub. 33*) - di superficie mq. 4,00, ha accesso dal corridoio comune (*sub. 46*); si presenta con pareti finite al grezzo, pavimento in cemento e porta d'ingresso in ferro, dotata di impianto elettrico esterno.

Il Box auto al piano terra (*sub. 31*) – di superficie mq. 20, ha accesso dalla corte comune (*sub. 69*); è caratterizzato da pareti in blocchi di laterizio

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

Il posto auto scoperto (sub. 67) al piano terra – antistante il box auto sopradescritto, è ubicato nel lato nord del sedime cortilizio comune – rifinito con pavimentazione in masselli autobloccanti tinta cotto.

#### ESISTENZA DI FORMALITA'

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

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

IPOTECA VOLONTARIA derivane da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale – Repertorio 2947/2254 del 06/06/2013  
Immobili in Asti -12: Terreni Foglio 53 particella 856 – Foglio 53 particella 857  
Foglio 53 particella 859 – Foglio 53 particella 861  
Foglio 53 particella 862 – Foglio 53 particella 863  
Foglio 53 particella 867 – Foglio 53 particella 868  
Foglio 53 particella 875 – Foglio 53 particella 876  
Foglio 53 particella 881 – Foglio 53 particella 882

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

▪ ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2015 R.P. 763 R.G. 5143

IPOTECA VOLONTARIA derivane da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale – Repertorio 6595/5259 del 07/07/2015

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

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

Ipoteca in seguito frazionata in quote con atto a rogito Notaio –

Repertorio 3220/2698 del 19/02/2020 – Annotato ad il 20/03/2020 R.P. 244 R.G. 2361

▪ ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/2018 R.P. 1562 R.G. 11558

IPOTECA GIUDIZIALE derivane da :

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI – Repertorio 989 del 13/11/2018

Immobili in Asti - 1: Fabbricati Foglio **53** particella **1242** sub. **15**

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

▪ TRASCIZIONE CONTRO del 10/07/2020 R.P. 3402 R.G. 4459

SEQUESTRO PREVENTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE sede – Repertorio 5383/2020 del 16/06/2020

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

Foglio 53 particella 1242 sub. 24

Foglio 53 particella 1242 sub. 57

Foglio 53 particella 1242 sub. 36

Foglio **53** particella **1242** sub. **15**

Foglio **53** particella **1242** sub. **31**

Foglio 53 particella 1242 sub. 67

Foglio **53** particella **1242** sub. **33**

Foglio 53 particella 1242 sub. 71

Foglio 53 particella 1242 sub. 30

Foglio 53 particella 1242 sub. 45

Foglio 53 particella 1242 sub. 34

Foglio 53 particella 1242 sub. 66

Foglio **53** particella **1242** sub. **67**

Terreni Foglio 54 particella 852 – Foglio 54 particella 853

Foglio 54 particella 857

Fabbricati Foglio 54 particella 848 - Foglio 54 particella 851

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

▪ TRASCRIZIONE CONTRO del 24/11/2020 R.P. 6502 R.G. 8566

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – Repertorio 2830/2020 del 27/10/2020

Immobili in Asti - 1: Fabbricati Foglio **53** particella **1242** sub. **15**

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

▪ TRASCRIZIONE CONTRO del 29/07/2024 R.P. 5402 R.G. 6939

ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE sede ASTI – Repertorio 267 del 23/07/2024

Immobili in Asti - 4: Fabbricati Foglio **53** particella **1242** sub. **67**

Foglio **53** particella **1242** sub. **31**

Foglio **53** particella **1242** sub. **15**

Foglio **53** particella **1242** sub. **33**

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Nel corso degli accertamenti effettuati dallo scrivente presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Asti, risulta che la palazzina che comprende le unità immobiliari in capo al fallimento è stata edificata dalla società “QUATTROEFFE S.R.L.” nell’ambito di un progetto che includeva la realizzazione di cinque edifici ed uso residenziale – costituenti i lotti 3/C – 4/C e 5/C del “Programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale (P.I.R.U.) denominato ‘Collina Bellavista’”, di cui alla convenzione urbanistica convenuta alla Parte Prima dell’atto a rogito del Notaio – repertorio 46479/23826 in data 06.10.2010, registrato ad il 04.11.2010 al n. 6591 serie 1T – trascritto ad in data 05.11.2010 dai nr. 10654/7083 ai nr. 10660/1089 inclusi.

La palazzina in oggetto è stata edificata con Permesso di Costruire nr. 37 del 24.03.2015 rilasciato dalla Città di Asti per “COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI PLURIFAMILIARI COMPARTO C – LOTTI 1C – 2C DEL P.I.R.U. ‘COLLINA BELLAVISTA’ ” – e successiva Segnalazione

Certificata di Inizio Attività - SCIA- in variante – protocollo 11696 AC n. 1750 del 18.12.2017.

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

Successivamente veniva rilasciato Permesso di Costruire nr. 45 del 13.04.2023 per “RECUPERO LOCALE SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI AI SENSI DELLA L.R. 7/2022” inerente l’unità immobiliare identificata al Foglio 53 particella 1242 sub. 15, sita in Comune di Asti - Via Osvaldo Campassi nr. 85, e con “Comunicazione di Inizio Lavori su Permesso di Costruire” - pratica 01493180051-19042023-1623, veniva comunicato quale data di inizio lavori il giorno 24.04.2023.

A fronte delle autorizzazioni sopradescritte rilasciate dal Comune di Asti, lo scrivente – dopo aver eseguito regolari sopralluoghi sul posto, può attestare la conformità dell’immobile alle normative edilizie - urbanistiche.

#### VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

L'unità immobiliare ad uso residenziale risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica – che la pone in classe energetica **A3** – indice di prestazione energetica reale 32,96 KWh/m<sup>2</sup>/anno.

#### VERIFICA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

#### VERIFICHE CATASTALI

Dall'esame della planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio di Asti e da quanto riscontrato in sede di sopralluoghi sul posto, si è accertata la conformità catastale delle quattro unità immobiliari che costituiscono il Lotto 1, precisamente alloggio residenziale – cantina – autorimessa e posto auto scoperto.

## LOTTO 2

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

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

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

- Destinazioni Urbanistiche: Perimetro delle aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici e relativa classificazione
  - CP1.3 – art. 22 NTdA
  - STRADA IN PROGETTO – aree destinate alla viabilità in progetto – art. 9 NTdA
- Servizi
  - S13 – Aree per spazi pubblici a parco, per gioco e per lo sport – art. 8 NTdA
- Vincoli
  - FASCE FERROVIA – Limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n. 753) – art. 10 NTdA
- Classi di Sintesi
  - CLASSE\_2c – Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o caratterizzate da diffusa superficialità della falda – art. 11 NTdA
- Acustica
  - ACUSTICA\_2 – Classificazione Acustica: 2
- Centro abitato
  - CENTRO ABITATO\_CENTRO URBANO ASTI – Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992
    - Centro Urbano

Le unità immobiliari comprese nel Lotto 2 vengono descritte all’Agenzia del Territorio di Asti con i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U. – Comune di ASTI

\* Foglio 53 particella 1242 sub. 13 (Alloggio residenziale – P. 1<sup>^</sup> E 2<sup>^</sup>)

*Categoria A/2 Classe 7 Consist. vani 4,5 Sup. Cat. mq. 92 Rendita €. 267,27*

\* Foglio 53 particella 1242 sub. 36 (Cantina al piano seminterrato)

*Categoria C/2 Classe 1 Consist. mq. 4 Sup. Cat. mq. 4 Rendita €. 4,13*

\* Foglio 53 particella 1242 sub. 24 (Box auto al piano terra)

*Categoria C/6 Classe 5 Consist. mq. 21 Sup. Cat. mq. 23 Rendita €. 43,38*

\* Foglio 53 particella 1242 sub. 57 (Posto auto scoperto al piano terra)

*Categoria C/6 Classe 1 Consist. mq. 11 Sup. Cat. mq. 11 Rendita €. 11,36*

Confini:

L’alloggio residenziale (sub. 13) confina con: alloggio residenziale (sub. 14 al p.1<sup>^</sup> - sub. 71 al p. 2<sup>^</sup>) pianerottolo (sub. 46), alloggio residenziale (sub. 16) e muri di perimetro a due lati.

La cantina (sub. 36) confina con: corridoio comune (sub. 46), cantina (sub. 35), unità immobiliare (sub. 12 e cantina (sub. 37).

Il box auto (sub. 24) confina con: area di manovra comune (sub. 69), autorimessa (sub. 25), corridoio comune (sub. 46) e autorimessa (sub. 23).

Il posto auto scoperto (sub. 57) confina con: area di manovra comune (sub. 69), posto auto scoperto (sub. 58), proprietà individuata in mappa con la particella 866 del Foglio 53 e posto auto scoperto (sub. 56).

In capo alla Ditta:

\* QUATTROEFFE S.R.L.

con sede in - Codice Fiscale

*Proprietà per 1/1*

Provenienza:

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

• acquisto dalla società ' ' – con sede in , dell'appezzamento di terreno sul quale è stato edificato il complesso edilizio comprendente le unità immobiliari in oggetto, con atto in data 14.12.2012 a rogito Dott. Notaio in – repertorio 2.133/1.620, registrato ad il 04.01.2013 al n. 30 – trascritto ad il 04.01.2013 ai, n.ri 86/71.

- Alla società ' ' il suddetto appezzamento di terreno era pervenuto in piena proprietà in forza di assegnazione nell'ambito della ricomposizione fondiaria convenuta gli

", di cui alla } dell'atto a rogito del Notaio di – repertorio 46.479/23.826 in data 06.10.2010, registrato ad il 04.11.2010 al n. 6.591, trascritto ad il 05.11.2010 dai n.ri 10.654/7.083 ai n.ri 10.660/7.089.

Come premesso l'alloggio ad uso abitativo - identificato con il sub. 13

è distribuito al piano primo e secondo sottotetto della Palazzina E; occupa una superficie complessiva di mq. 150,00 suddivisa internamente al 50% al piano terra con locali ad uso soggiorno – cucina, camera e bagno con due balconi, e il restante 50% al piano secondo sottotetto con locale unico non abitabile (ancora da suddividere con le relative tramezzature) e piccolo balcone di spettanza.

Entrando nel merito del calcolo del più probabile valore di mercato di detto bene, lo scrivente ha accertato che ad oggi i due piani che formano l'alloggio ad uso residenziale si presentano finiti per quanto concerne la porzione strutturale, mentre gli ambienti interni sono ancora allo stato grezzo - privi delle tramezzature che suddividono i locali (ad eccezione del bagno) e di tutte le altre finiture successive, che comprendono le pareti rifinite con

intonaco a civile tinteggiato - pavimenti - rivestimenti - serramenti interni - impianti - scala interna di collegamento dei due piani – che dovrà essere realizzata con le stesse caratteristiche di quelle già esistenti nel fabbricato condominiale.

La cantina al piano seminterrato (sub. 36) - di superficie mq. 4,00, ha accesso dal corridoio comune (sub. 46); si presenta con pareti finite al grezzo, pavimento in cemento e porta d'ingresso in ferro, dotata di impianto elettrico esterno.

Il Box auto al piano terra (sub. 24) – di superficie mq. 21, ha accesso dalla corte comune (sub. 69); è finito con pareti in blocchi di laterizio al grezzo, pavimento in battuto di cemento e porta basculante in lamiera, dotato di impianto elettrico di tipo esterno con canaline in pvc.

Il posto auto scoperto (sub. 57) distribuito al piano terra – antistante il box auto sopradescritto, è ubicato nel lato nord del sedime cortilizio comune – rifinito con pavimentazione in masselli autobloccanti tinta cotto.

Per esprimere un equo giudizio sul valore dell'alloggio residenziale ancora da ultimare con tutte le opere di finitura, lo scrivente in primo luogo ha valutato l'importo dei lavori necessari ad oggi per ultimare gli ambienti interni e rendere abitabile l'unità immobiliare, comprendendo chiaramente anche le spese tecniche conseguenti, l'importo degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relativi al cambio di destinazione d'uso della porzione di sottotetto al secondo piano, che ad oggi è privo delle caratteristiche di abitabilità.

Per tale motivo lo scrivente, dopo aver preso visione della situazione esistente ed aver compiuto numerosi rilievi sul posto, riporta una dettagliata descrizione sintetica di tutti gli interventi che si rendono indispensabili e

necessari ad oggi per ultimare l'unità abitativa come le altre esistenti nel fabbricato condominiale già ultimate, al fine di ottenere ad intervento ultimato la dovuta agibilità dei locali sottotetto – attualmente privi.

*Nel dettaglio le opere di finitura – da realizzare a cura dell'acquirente nell'alloggio abitativo per ultimare i lavori, sono le seguenti con i costi unitari dovuti:*

- Distribuzione impianto idrico con formazione punto di adduzione acqua calda e/o fredda con tubazione in metalplastico multistrato, compreso opere murarie, prova di tenuta impianto, pulizia finale e trasporto macerie alla P.D..

€. 6.000,00

- Formazione rete di scarico per apparecchi igienico sanitari, compreso opere murare, prova di tenuta, pulizia finale ed ogni onere occorrente.

a corpo €. 3.000,00

- Fornitura e posa collettori termoidraulici

a corpo €. 2.100,00

- Fornitura e posa linea gas per la cucina

a corpo €. 450,00

- Formazione tramezzature interne in cartongesso

mq. 50,00 €. 4.461,35

- Controsoffitto in doghe di alluminio opaco, completo di struttura portante

mq. 30,00 €. 2.250,00

- Formazione intonaco a civile interno

mq. 300,00 €. 9.000,00

- Fornitura e posa pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato posati a colla, compreso ogni onere.

*pavimenti* mq. 113,18 €. 8.488,50  
*rivestimenti* mq. 86,70 €. 6.502,85

▪ Fornitura e posa in opera zoccolino battiscopa		
ml. 84,41	€. 1.266,15	
▪ Fornitura e posa in opera porte interne in legno tamburato, compreso maniglie, ferramenta, falso telaio e ogni onere occorrente.		
nr.6	€. 4.920,00	
▪ Fornitura e posa in opera scala in carpenteria metallica con pedate in legno e parapetto in vetro.		
a corpo	€. 15.000,00	
▪ Fornitura e posa sanitari in ceramica (lavabo – w.c. – bidet - doccia), compreso gruppi miscelatori per formazione nr. 2 servizi igienici e lavanderia.		
a corpo	€. 4.400,00	
▪ Formazione tinteggiatura interna con idropittura traspirante, lavabile, stesa a due mani, compreso ogni onere.		
mq. 324,38	€. 4.865,70	
▪ Formazione impianto elettrico piani 1 <sup>^</sup> e 2 <sup>^</sup> , comprensivo di quadro elettrico ogni piano, fili, frutti, placche, scatole di derivazione, opere murarie ed ogni onere occorrente.		
a corpo	€. 20.000,00	
▪ Formazione impianto videocitofonico su entrambi i piani.		
a corpo	€. 1.100,00	
▪ Fornitura e posa lucernari nel piano sottotetto, compreso automazione ed ogni onere occorrente.		
nr. 4	€. 7.400,00	
▪ Fornitura e posa impianto antintrusione completo di sensori, centraline ai piani – come presente nelle altre unità residenziali.		
a corpo	€. 9.500,00	

---

Importo Totale Lavori      €. 110.704,55

*Spese Tecniche*

- Spese Tecniche per istruttoria pratiche edilizie necessarie all'ultimazione dei lavori – completa di SCIA, Direzione Lavori, pratica sismica per realizzazione scala interna di Collegamento dei piani, Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione per trasformazione in civile abitazione del piano sottotetto, accatastamento, redazione APE, richiesta agibilità e collaudo finale, rilascio conformità impianti (elettrico e termoidraulico). Sommano €. 30.000,00
- 
- Importo complessivo €. 140.704,55

Arrotondato in €. 140.000,00 (Euro Centoquarantamila/00)

ESISTENZA DI FORMALITA'

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

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

IPOTECA VOLONTARIA derivane da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale – Repertorio 2947/2254 del 06/06/2013

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

Foglio 53 particella 859 – Foglio 53 particella 861

Foglio 53 particella 862 – Foglio 53 particella 863

Foglio 53 particella 867 – Foglio 53 particella 868

Foglio 53 particella 875 – Foglio 53 particella 876

Foglio 53 particella 881 – Foglio 53 particella 882

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

▪ ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/2015 R.P. 763 R.G. 5143

IPOTECA VOLONTARIA derivane da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale — Repertorio 6595/5259 del 07/07/2015

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

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

Ipoteca in seguito frazionata in quote con atto a rogito Notaio

Repertorio 3220/2698 del 19/02/2020 – Annotato ad il 20/03/2020 R.P. 244 R.G. 2361

▪ TRASCIZIONE CONTRO del 10/07/2020 R.P. 3402 R.G. 4459

SEQUESTRO PREVENTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE sede ASTI – Repertorio 5383/2020 del 16/06/2020

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

Foglio 53 particella 1242 sub. 24

Foglio 53 particella 1242 sub. 57

Foglio 53 particella 1242 sub. 36

Foglio 53 particella 1242 sub. 15

Foglio 53 particella 1242 sub. 31

Foglio 53 particella 1242 sub. 67

Foglio 53 particella 1242 sub. 33

Foglio 53 particella 1242 sub. 71

Foglio 53 particella 1242 sub. 30

Foglio 53 particella 1242 sub. 45

Foglio 53 particella 1242 sub. 34

Foglio 53 particella 1242 sub. 66

Foglio 53 particella 1242 sub. 67

Terreni Foglio 54 particella 852 – Foglio 54 particella 853

Foglio 54 particella 857

Fabbricati Foglio 54 particella 848 - Foglio 54 particella 851

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

## VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

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

denominato , di cui alla convenzione urbanistica convenuta alla Parte Prima dell’atto a rogito del – repertorio 46479/23826 in data 06.10.2010, registrato ad . il 04.11.2010 al n. 6591 serie 1T – trascritto ad in data 05.11.2010 dai nr. 10654/7083 ai nr. 10660/1089 inclusi.

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

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

A fronte delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Asti – dopo aver eseguito regolari sopralluoghi sul posto, considerato che i lavori non sono

ancora ultimati, lo scrivente può attestare la conformità dell'immobile alle normative edilizie – urbanistiche per la porzione già ultimata.

#### VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

L'unità immobiliare ad uso residenziale non essendo ancora ultimata risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica

#### VERIFICA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

#### VERIFICHE CATASTALI

Dall'esame della planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio di Asti e da quanto riscontrato in sede di sopralluoghi sul posto, si è accertata la conformità catastale di tre unità immobiliari che costituiscono il Lotto 2, precisamente cantina – autorimessa e posto auto scoperto, mentre occorre attendere l'ultimazione dei lavori per la verifica catastale dell'alloggio ad uso residenziale.

### LOTTO 3

Il terzo lotto è costituito da un alloggio ad uso civile abitazione distribuito al piano terra di una palazzina condominiale ad uso residenziale, suddivisa in tre piani fuori terra e uno interrato - situata nella fascia periferica del Comune di Asti in Via Osvaldo Capassi nr. 28, con cantina al piano interrato e box auto e posto auto scoperto al piano terra di pertinenza.

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

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

- Destinazioni Urbanistiche: Perimetro delle aree per l'edilizia residenziale favorita da interventi pubblici e relativa classificazione
  - CP1.3 – art. 22 NTdA
  - STRADA IN PROGETTO – aree destinate alla viabilità in progetto – art. 9 NTdA
- Servizi
  - S13 – Aree per spazi pubblici a parco, per gioco e per lo sport – art. 8 NTdA
- Vincoli
  - FASCE FERROVIA – Limite delle fasce di rispetto dalle ferrovie (D.P.R. 11/07/1980 n. 753) – art. 10 NTdA
- Classi di Sintesi
  - CLASSE\_2B – Aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m. – art. 11 NTdA
  - CLASSE\_2C – Aree di pianura con sottosuolo caratterizzato da mediocri proprietà geomeccaniche e/o caratterizzate da diffusa superficialità della falda – art. 11 NTdA
- Acustica
  - ACUSTICA\_2 – Classificazione Acustica: 2
- Centro abitato
  - CENTRO ABITATO\_CENTRO URBANO ASTI – Centro abitato ai sensi del D.L. 285 del 30/04/1992
    - Centro Urbano

Le unità immobiliari comprese nel Lotto 1 vengono descritte all'Agenzia del Territorio di Asti con i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U. – Comune di ASTI

\* Foglio 53 particella 1175 sub. 45 (Alloggio residenziale – P. Terra)

*Categoria A/2 Classe 7 Consist. vani 3 Sup. Cat. mq. 69 Rendita €. 178,18*

\* Foglio 53 particella 1175 sub. 43 (Cantina al piano seminterrato)

*Categoria C/2 Classe 2 Consist. mq. 3 Sup. Cat. mq. 4 Rendita €. 3,72*

\* Foglio 53 particella 1175 sub. 3 (Box auto al piano seminterrato)

*Categoria C/6 Classe 5 Consist. mq. 15 Sup. Cat. mq. 19 Rendita €. 30,99*

\* Foglio 53 particella 1175 sub. 19 (Posto auto scoperto al piano seminterrato)

*Categoria C/6 Classe 1 Consist. mq. 13 Sup. Cat. mq. 13 Rendita €. 13,43*

Confini:

L'alloggio residenziale (sub. 45) confina con: pianerottolo (sub. 1), alloggio residenziale (sub. 28) cortile comune (sub. 1) e alloggio residenziale (sub. 30)

La cantina (sub. 43) confina con: corridoio comune (sub. 1), cantina (sub. 28), autorimessa (sub. 10) e cantina (sub. 33).

Il box auto (sub. 31) confina con: cortile comune (sub. 1), autorimessa (sub. 2), proprietà individuata in mappa con la particella 854 del Foglio 53 per due lati.

Il posto auto scoperto (sub. 19) confina con: cortile comune (sub. 1), posto auto scoperto (sub. 18), proprietà individuata in mappa con la particella 1176 del Foglio 53 e posto auto scoperto (sub. 20).

In capo alla Ditta:

\* QUATTROEFFE S.R.L.

con sede in - Codice Fiscale

*Proprietà per 1/1*

Provenienza:

I beni sono pervenuti alla società QUATTROEFFE SRL in forza di:  
▪ acquisto dalla società \_\_\_\_\_ – con sede in \_\_\_\_\_,  
dell'appezzamento di terreno sul quale è stato edificato il complesso edilizio  
comprendente le unità immobiliari in oggetto, con atto in data 29.11.2010 a  
rogito Dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_ – repertorio 46683/23974,  
registrato ad \_\_\_\_\_ il 24/12/2010 al n. 7873 Serie 1T – trascritto ad \_\_\_\_\_ il  
27/12/2011 ai, n.ri 12364/8245.

- Alla società \_\_\_\_\_ il suddetto appezzamento di terreno  
era pervenuto in piena proprietà in forza di assegnazione nell'ambito della  
ricomposizione fondiaria convenuta gli \_\_\_\_\_  
‘ \_\_\_\_\_, di cui alla \_\_\_\_\_ dell'atto a rogito del Notaio  
di \_\_\_\_\_ – repertorio 46.479/23.826 in data 06.10.2010,  
registrato ad \_\_\_\_\_ il 04.11.2010 al n. 6.591, trascritto ad \_\_\_\_\_ il 05.11.2010  
dai n.ri 10.654/7.083 ai n.ri 10.660/7.089.

Come premesso l'alloggio ad uso abitativo - identificato con il sub. 45  
è distribuito al terreno della Palazzina A, occupa una superficie di mq. 52,00  
suddivisa internamente in due locali ad uso soggiorno – cucina, camera e  
bagno con ampio terrazzo su due lati di mq. 65,00 e piccolo sedime esclusivo  
di pertinenza di mq. 22,00.

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

Nel corso del sopralluogo eseguito sul posto, lo scrivente non ha riscontrato la conformità edilizia e urbanistica dell'alloggio con il progetto autorizzato con relativo Permesso di Costruire dal Comune di Asti, causa la mancanza di un piccolo disimpegno antistante il servizio igienico – che si rende necessario per evitare l'accesso diretto dalla zona giorno – caratterizzata da un locale ad uso cucina-soggiorno, con il bagno - come viene richiesto ad oggi dalla normativa igienico-sanitaria vigente in materia.

La cantina al piano seminterrato (sub. 43) - di superficie mq. 4,00, ha accesso dal corridoio comune (sub. 1); si presenta con pareti finite al grezzo, pavimento in cemento e porta d'ingresso in ferro, dotata di impianto elettrico esterno.

Il Box auto al piano seminterrato (sub. 3) – di superficie mq. 19, è posto nel lato est della corte comune (sub. 1) da cui ha accesso; è caratterizzato da pareti in blocchi di laterizio al grezzo, pavimento in battuto di cemento e porta basculante in lamiera, dotato di impianto elettrico di tipo esterno con canaline in pvc.

Il posto auto scoperto (sub. 19) distribuito al piano seminterrato, è ubicato nel lato sud del sedime cortilizio comune – che si presenta rifinito con pavimentazione in masselli autobloccanti tinta cotto.

Per esprimere un equo giudizio sul valore dell'alloggio residenziale di cui sopra, occorre in primo luogo valutare l'importo delle opere necessarie per la formazione del disimpegno - indispensabili al fine di ottemperare alla

normativa igienico-sanitaria vigente, con le relative pratiche atte ad ottenere l'agibilità dell'alloggio ancora mancante, precisamente:

- SCIA in sanatoria,
- pratica catastale,
- APE,
- Certificazioni impianti
- Collaudo statico finale,
- Agibilità,
- Costo opere per formazione tramezza in mattoni forati – spess. cm. 8, finita con intonaco a civile tinteggiato.

L'importo dei lavori e delle pratiche sopradescritte, ammonta – in via strettamente prudenziale, ad una somma complessiva di €. 10.000,00 (Euro Diecimila/00).

#### ESISTENZA DI FORMALITA'

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

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

IPOTECA VOLONTARIA derivane da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale – Repertorio 2947/2254 del 06/06/2013

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

Foglio 53 particella 859 – Foglio 53 particella 861

Foglio 53 particella 862 – Foglio 53 particella 863

Foglio 53 particella 867 – Foglio 53 particella 868

Foglio 53 particella 875 – Foglio 53 particella 876

Foglio 53 particella 881 – Foglio 53 particella 882

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

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

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO

Pubblico ufficiale : – Repertorio 2476/2076 del 01/03/2019

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

Foglio 106 particella 1022 sub. 39

Foglio 106 particella 1066 sub. 30

Foglio 106 particella 1066 sub. 33

Foglio 106 particella 1066 sub. 34

Foglio 106 particella 1066 sub. 36

Foglio 106 particella 1066 sub. 47

Foglio 106 particella 1066 sub. 49

Foglio 106 particella 1066 sub. 51

Foglio 106 particella 1066 sub. 53

Foglio 106 particella 1066 sub. 58

Foglio 106 particella 1066 sub. 59

Foglio 106 particella 1066 sub. 60

Foglio 106 particella 1066 sub. 61

Foglio 106 particella 1066 sub. 72

Foglio 106 particella 1066 sub. 74

Foglio 53 particella 1175 sub. 45

Foglio 53 particella 1175 sub. 43

Foglio 53 particella 1175 sub. 3

Foglio 53 particella 1175 sub. 19

Foglio 53 particella 1175 sub. 27

Foglio 53 particella 1177 sub. 20

{ Foglio 53 particella 1177 sub. 21

{ Foglio 53 particella 1180 sub. 1

Foglio 53 particella 1177 sub. 4

Foglio 53 particella 1175 sub. 12

Terreni Foglio 6 particella 670

Fabbricati Foglio 6 particella 670

A Favore:

Contro: QUATTROEFFE SRL

## VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

La palazzina che comprende le quattro unità immobiliari del Lotto 3 è stata edificata dalla società “QUATTROEFFE S.R.L.” nell’ambito di un progetto che includeva la realizzazione di cinque edifici ed uso residenziale – costituenti i lotti 3/C – 4/C e 5/C del “Programma integrato di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale (P.I.R.U.) denominato ‘Collina Bellavista’”, di cui alla convenzione urbanistica convenuta alla Parte Prima dell’atto a rogito del Notaio – repertorio 46479/23826 in data 06.10.2010, registrato ad il 04.11.2010 al n. 6591 serie 1T – trascritto ad in data 05.11.2010 dai nr. 10654/7083 ai nr. 10660/1089 inclusi.

Detta palazzina condominiale è stata edificata con Permesso di Costruire nr. 93 del 07.06.2012 rilasciato dalla Città di Asti per “COSTRUZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE COMPARTO C – LOTTO 3C DEL P.I.R.U. ‘COLLINA BELLAVISTA’ ”.

Successivamente veniva presenta SCIA VARIANTE del 23.07.2014 – AC 1112/2014 del 23/07/2014.

In data 28.07.2014 veniva depositata la Comunicazione di Ultimazione dei Lavori – avvenuta il 26.07.2014.

In data 28 Luglio 2014 – veniva presentata al Comune di ASTI la Segnalazione Certificata di Agibilità inerente 39 unità immobiliari (di cui 12 residenziali – 1 deposito – 12 box auto e 14 posti auto) dell’edificio sito in Via Osvaldo Campassi – identificato al Foglio 53 particella 1175 – precisamente:

- sub. 1 – 41 *bcnc*; ▪ sub. da 2 a 13 *autorimesse*; ▪ sub. da 14 a 27 *posti auto scoperti*; ▪ sub. da 28 a 39 *abitazioni*; ▪ sub. 40 *Locale di deposito*.

La pratica non risulta ad oggi terminata in quanto l'unità residenziale sopradescritta (sub. 45) non rientra nella suddetta Segnalazione Certificata di Agibilità – presentata in data 28 Luglio 2014.

Per tale motivo, a fronte delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Asti, lo scrivente – tutto quanto considerato, dopo aver eseguito regolari sopralluoghi sul posto, non può attestare la conformità dell'alloggio residenziale alle normative edilizie - urbanistiche.

#### VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

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

#### VERIFICA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

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

esecutrici le relative dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola d'arte.

### VERIFICHE CATASTALI

Dall'esame della planimetria catastale presente all'Agenzia del Territorio di Asti e da quanto riscontrato in sede di sopralluoghi sul posto, si è accertata la conformità catastale di tre unità immobiliari che costituiscono il Lotto 3, precisamente cantina – autorimessa e posto auto scoperto, mentre risulta da verificare quella relativa all'alloggio residenziale.

\* \* \* \* \*

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

**Lotto 1 – Comune di ASTI – Via Osvaldo Campassi nr. 85**

Alloggio residenziale al piano primo e secondo sottotetto di mq. 150,00 – cantina al piano seminterrato – box auto e posto auto scoperto al piano terra  
**€. 200.000,00 (Euro Duecentomila/00)**

Riprendendo il valore riportato nel compromesso precedentemente stipulato fra la società fallita e l'acquirente (che chiaramente ad oggi sarebbe ridotto nella valutazione del 30%/40% circa).

**Lotto 2 – Comune di ASTI – Via Osvaldo Campassi nr. 85**

Alloggio residenziale al piano primo e secondo (ancora da ultimare) – cantina al piano seminterrato – box auto e posto auto scoperto al piano terra  
**€. 60.000,00÷65.000,00 (Euro Sessantamila/00÷Sessantacinquemila/00)**

Tenendo conto che il valore finale del bene oggetto di procedura è compreso ad oggi in un range fra €. 140.000,00÷150.000,00 (Euro Centoquarantamila/00÷Centocinquantamila/00).

Per cui, considerando i lavori ancora da eseguire per un importo di circa Euro 140.000,00 (Euro Centoquarantamila/00), la stima di €. 60.000,00÷65.000,00 (Euro Sessantamila/00÷Sessantacinquemila/00) è ampiamente adeguata alle caratteristiche dell'unità abitativa con le relative pertinenze.

**Lotto 3 – Comune di ASTI – Via Osvaldo Campassi nr. 85**

Alloggio residenziale al piano terra di mq. 52,00 – cantina al piano seminterrato – box auto e posto auto scoperto al piano terra  
**€. 40.000,00÷45.000,00 (Euro Quarantamila/00÷Quarantacinquemila/00)**

Considerato il costo dei lavori ancora da eseguire conseguenti alla sistemazione interna dell'unità abitativa sotto il profilo igienico-sanitario con le relative spese tecniche necessarie, che ammontano a circa €. 10.000,00 (Euro Diecimila/00).

L'insieme dei beni compresi nei primi tre lotti comporta un valore complessivo di **€. 300.000,00 ÷ 310.000,00 (Euro Trecentomila/00÷Trecen  
todiecimila/00)**.

Infine, a fronte delle offerte ricevute riguardanti i box e i posti auto scoperti, lo scrivente tutto quanto considerato e accertato scrupolosamente sul posto e negli uffici preposti, può precisare che il valore delle cantine di pertinenza è già stato compreso nel prezzo degli alloggi residenziali, mentre per quanto concerne la stima dei box auto e dei post auto scoperti – posti sia nel complesso immobiliare “COLLINA BELLAVISTA” di Via Osvaldo Campassi che in quello “Residenza la Corte C” / “Residenza la Corte D” di Via Felice Sanguanini/Via dello Scalo, è stata calcolata e quantificata dal sottoscritto in considerazione della relativa superficie – posizione e collocazione nel sedime cortilizio o sottostante la palazzina condominiale al piano seminterrato, con i valori sottoriportati:

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

\* \* \* \* \*

Si allega alla presente, per farne parte integrante:

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

\* \* \* \* \*

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

Tortona, 07 Gennaio 2026

IL PERITO ESTIMATORE  
(geom. Stefano MOGNI)

