



TRIBUNALE DI ASTI



CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare RGEI n° 115/2023



Creditore procedente: \*\*\*\*\* - **Avv. \*\*\*\*\*** e  
**Avv. \*\*\*\*\***



Contro



Debitore: \*\*\*\*\* (P.IVA: \*\*\*\*\* )

in persona del suo legale rappresentante Sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* , residente in  
\*\*\*\*\*



Giudice esecutore: **Dott.ssa Paola Amisano**



RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Asti, 03/04/2024

Il C.T.U.



Geom. Marco Tommei



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dott.ssa Paola Amisano,  
 il sottoscritto Geometra Marco Tommei con studio ad Asti, Via Atleti Azzurri Astigiani n° 16, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Asti al n° 1467, prestava giuramento nell'udienza del 20 Ottobre 2023 innanzi al G.E. Dott. Pasquale Perfetti che affidandogli l'incarico in qualità di C.T.U. per la causa in epigrafe, ha provveduto a svolgerlo sperando i necessari accertamenti e sopralluoghi seguendo i quesiti da lei sottoposti le cui risultanze sono di seguito riportate.

**1) Provveda** ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'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; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Il C.T.U. in data 12/12/2023, ha comunicato, mezzo pec, alla società debitrice la data e l'ora di effettuazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione per effettuare i rilievi in data 12 Gennaio 2024. **(ALLEGATO N° 1)**

L'indirizzo PEC della società \*\*\*\*\* reperito in \*\*\*\*\* risultava corretto e la visita degli immobili pignorati, avveniva in data 12 Gennaio 2024 senza ostacolo per lo scrivente C.T.U.

**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 depositate, 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. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione 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.**

Lo scrivente CTU, prima di effettuare ogni altra attività, ha esaminato la documentazione in atti ai sensi dell'art. 567 - 2° comma c.p.c. ritenendola completa senza necessità di segnalazioni da indicare al Giudice e al creditore precedente.

• **Documentazione depositata presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:**

- ✓ PROCURA SPECIALE da parte della società \*\*\*\*\* alla \*\*\*\*\* , Notaio ANNALISA CHERUBINI del 03 Marzo 2021 rep. 3085 racc. 2355;
- ✓ **CERTIFICAZIONE NOTARILE sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal Notaio**

- Andrea Galleri, Notaio in Villa Carcina (BS) in data 14 Luglio 2023;
- ✓ **NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO** (Verbale pignoramento immobili del 19/06/2023 rep. 2353) registro generale n. 5435 registro particolare n. 4527 presentazione n. 1 del 06 Luglio 2023 contro \*\*\*\*\* proprietà per la quota di 1/1 immobili siti in Cherasco – Via Verdi n. 3 e censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 18 mappale 458 sub. 3-5;
  - ✓ ATTO DI PIGNORAMENTO del 31/05/2023 da parte di \*\*\*\*\* difesa dall'Avv. \*\*\*\*\* congiuntamente e disgiuntamente all'Avv. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* proprietà per la quota di 1/1 immobili siti in Cherasco – Via Verdi n. 3 e censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 18 mappale 458 sub. 3-5;
  - ✓ ATTO DI PRECETTO in rinnovazione del 30/03/2023 da parte di \*\*\*\*\* difesa dall'Avv. \*\*\*\*\* congiuntamente e disgiuntamente all'Avv. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* proprietà per la quota di 1/1 immobili siti in Cherasco – Via Verdi n. 3 e censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 18 mappale 458 sub. 3-5;
  - ✓ ISTANZA DI VENDITA IMMOBILIARE EX ART. 567 C.P.C. del 17/07/2022 da parte della \*\*\*\*\* per gli immobili siti in Cherasco – Via Verdi n. 3 e censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 18 mappale 458 sub. 3-5
  - ✓ **NOTA ISCRIZIONE IPOTECA** presso l'ufficio dell'agenzia del territorio di Cuneo in data 03/02/2005 n. 7 reg. generale 908 e reg. particolare n. 140 derivante da atto di compravendita del 31/01/2005 nn. 42226/7579 Rogante Notaio Zavattaro Marina. Ipoteca volontaria capitale di € 600.000 somma garantita di € 1.200.000 successivamente frazionato nel residuo LOTTO A con Atto di mutuo Notaio Zavattaro Marina del 24/05/2006 nn. 45271/8539;
  - ✓ **NOTA TRASCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 3818 registro particolare n. 471 presentazione n. 18 del 02 Maggio 2008 a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* proprietà per la quota di 1/1 immobili siti in Cherasco – Via Verdi n. 3 e censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 18 mappale 458 sub. 3-5;
  - ✓ **NOTA TRASCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 2988 registro particolare n. 326 presentazione n. 30 del 24 Aprile 2009 a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* proprietà per la quota di 1/1 immobili siti in Cherasco – Via Verdi n. 3 e censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 18 mappale 458 sub. 3-5;
  - ✓ PROCURA ALLE LITI da parte di \*\*\*\*\* all'Avv. \*\*\*\*\* congiuntamente e disgiuntamente all'Avv. \*\*\*\*\* del 15 Novembre 2021;
  - ✓ RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO del 23/12/2021 da parte di \*\*\*\*\* difesa dall'Avv. \*\*\*\*\* congiuntamente e disgiuntamente all'Avv. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\*

Si fa, esplicito riferimento, alla **"CERTIFICAZIONE NOTARILE"** sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Andrea Galleri, Notaio in Villa Carcina (BS) in data 14 Luglio 2023 depositata agli atti della procedura, dalla quale è possibile riscontrare la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 14/07/2023.

Lo scrivente sulla base dei documenti in atti e di ulteriori accertamenti ipo-catastali successivi alla data suddetta ha potuto rilevare quanto segue:

- Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

**1. A carico di \*\*\*\*\* :**

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

**2. A carico degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 18 mappale 458 sub. 3-5:**

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

**In ragione di quanto sopra successivamente alla data del 14/07/2023 sino alla data del 29/02/2024, non si rilevano altre trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.**

- Documentazione ipo-catastale acquisita dal CTU:

- Ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti, Servizio di Pubblicità Immobiliare del 29 Febbraio 2024 n. T314763- T317347- T318608 e T319204 a nome \*\*\*\*\* e immobili; **(ALLEGATO N° 2.1)**
- Planimetria Catastale storica richieste in data 15/12/2023 - n. T297570 Fg. 18 Mapp. 458 sub. 2; **(ALLEGATO N° 2.2)**
- Visure storiche del 15/12/2023 n. T248328 - T248534 degli immobili censiti al Ncei Fg. 18 Mapp. 458 sub. 3-5; **(ALLEGATO N° 2.3)**
- Visura camerale richiesta il 29/02/2024 società \*\*\*\*\* ; **(ALLEGATO N° 2.4)**
- Visure e titoli dell'unico immobile con categoria D/2 nella zona limitrofa all'immobile da stimare sul quale sono avvenuti degli atti ma non di compravendita dal 01/01/2015 al 29/02/2024;
- Estratto di mappa aggiornato al 01/03/2024 n. T83112; **(ALLEGATO N° 2.5)**
- Acquisizione atto di cessione ramo d'azienda **(attività di albergo-ristorazione come da Autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune di Cherasco in data 30/05/2005 prot. 7632)** Notaio Zavattaro Marina del 28/06/2006 numero 45.525 di repertorio e 8633 di raccolta, registrato a Bra il 05/07/2006 n. 31 e trascritto presso la conservatoria di Mondovì in data 11/07/2006 ai numeri 6494/4968; **(ALLEGATO N° 2.6)**
- Richiesta atto di **VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO ALBERGHIERO di durata decennale a favore della Regione Piemonte** Notaio Zavattaro Marina del 01/02/2005 numero 42.235 di repertorio, registrato a Bra il 09/02/2005 n. 63 e trascritto presso la conservatoria di Mondovì in data 25/02/2005 ai numeri 1487/1089. L'archivio notarile di Cuneo in data 18/12/2023 rispondeva come segue: "L'atto del notaio ZAVATTARO Marina del 01.02.2005 con repertorio n. 42.235 è un atto che non figura fra gli atti conservati dal notaio; essendo un atto sottoposto a registrazione, l'unica copia disponibile è reperibile all'Agenzia delle Entrate di Bra fornendo questi estremi di registrazione: Registrato a Bra il 09.02.2005 al n. 63 – Serie 2.";
- Acquisizione atto di acquisto ultraventennale Notaio Zavattaro Giuseppe del 03/11/1988

numero 82.600 di repertorio e 17.372 di raccolta, registrato a Bra il 22/11/1988 n. 786 e trascritto presso la conservatoria di Mondovì in data 11/11/1988 ai numeri 6966/5887; **(ALLEGATO N° 2.7)**

- **Acquisizione atto di acquisto ultraventennale** Notaio Zavattaro Giuseppe del 08/07/1986 numero 78.025 di repertorio e 16.344 di raccolta, registrato a Bra il 25/07/1986 n. 893 e trascritto presso la conservatoria di Mondovì in data 01/08/1986 ai numeri 3778/3110; **(ALLEGATO N° 2.8)**
- **Visura per soggetto e planimetrie catastali** attuali a seguito delle variazioni. **(ALLEGATO N° 2.09)**

• **PROVENIENZE - Verifica serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.:**

Nei casi di trasferimento di immobili – per atto tra vivi come la compravendita o per effetto di successione ereditaria – possono sorgere difficoltà a causa della mancanza della “continuità delle trascrizioni”, disciplinata all’art. 2650 del codice civile.

In base a tale norma ogni atto di trasferimento di diritti su immobili viene trascritto a carico di chi trasferisce e a favore di chi acquista; pertanto, per essere valida, ogni trascrizione contro un soggetto deve essere preceduta da una trascrizione a suo favore avente per oggetto lo stesso diritto.

Ciò significa che per vendere la proprietà di un bene si deve poter dimostrare che l’acquisto di quella proprietà è avvenuto con un atto regolarmente trascritto a suo favore.

La sentenza di *Cassazione civile sez. III* 26 maggio 2014 n. 11638 cita che in materia di espropriazione immobiliare, qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede-debitore esecutato, il creditore procedente, se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità, può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, anche dopo la trascrizione del pignoramento, ripristinando così la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650, comma 2, c.c., purché prima dell'autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.. Se, invece, il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità ma questo non sia trascrivibile, perché non risulta da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ovvero se si assume che l'acquisto della qualità di erede sia seguito ex legge ai fatti di cui agli artt. 485 e 527 c.c., non risultando questo acquisto dai pubblici registri, la vendita coattiva del bene pignorato ai danni del chiamato presuppone che la qualità di erede del debitore esecutato sia accertata con sentenza.

Si fa, esplicito riferimento, alla **“CERTIFICAZIONE NOTARILE”** sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal Notaio Andrea Galleri, Notaio in Villa Carcina (BS) in data 14 Luglio 2023 depositata agli atti della procedura, **dalla quale è possibile riscontrare la descrizione degli immobili oggetto di pignoramento, la cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza e le formalità pregiudizievoli sino alla data del 14/07/2023.**

La verifica della serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c nel caso dell’immobili oggetto di esecuzione forzata siti in Cherasco (CN) e censiti attualmente al **NCEU Fg. 18 mappale 458 sub. 3-5**, per la quota di proprietà di 1/1, lo scrivente CTU ha accertato che l’attuale proprietà deriva

da:

**Atto notarile di atto di cessione ramo d'azienda** (attività di albergo-ristorazione come da Autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune di Cherasco in data 30/05/2005 prot. 7632) **Notaio Zavattaro Marina del 28/06/2006** numero 45.525 di repertorio e 8633 di raccolta, registrato a Bra il 05/07/2006 n. 31 e trascritto presso la conservatoria di Mondovì in data 11/07/2006 ai numeri 6494/4968 da potere di \*\*\*\*\* che ha portato alla seguente intestazione immobiliare: **(ALLEGATO N° 2.6)**

- \*\*\*\*\* con sede in CHERASCO (CN) codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1

**Si evidenzia** che dalla lettura dell'atto suddetto alla pagina 2 è citato: *"con Atto autentica Notaio Fenoglio del 03/05/2005 rep. 10.107 è stata vincolata, a favore del Comune di Cherasco, a parcheggio pubblico e servizi in relazione a detti interventi, un'area di 629,44 individuata al Fg. 10 n. 244"*. Detta area in loco destinata in parte a parcheggio, a parere dello scrivente erroneamente individuata al Fg. 10 è da intendersi al Fg. 18 palle 244 attualmente catastalmente soppresso è individuato al NCT al Fg. 18 mappale 1545 di 1.573 mq di proprietà \*\*\*\*\* .

Alla pagina 3 è citato: *"vincolo di mantenimento di destinazione d'uso alberghiero a favore della Regione Piemonte Notaio Zavattaro Marina del 01/02/2005"*. **DURATA DECENNALE**

Alla pagina 4 è citato: *"servitù di passaggio sui marciapiedi del mappale 458/4 (proprietà Cirillo) per l'accesso alla scala di sicurezza antincendio a favore del mappale 458/3 sopra ceduto e la servitù di passaggio nel cortile dello stesso mappale 458/4 per l'accesso ai contatori del gas relativi ai mappali 458/3 e 458/5 sopra ceduti nonché infine la servitù di passaggio a favore del mappale 458/4 nel vano scale, da esercitare a minor danno per la clientela, entrando dalla porta ad ovest al piano terreno fino al terzo piano per raggiungere il locale di sgombero ivi esistente -, usi, azioni e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la garanzia della libera e franchigia da pesi, vincoli ed ipoteche; dando inoltre in particolare atto le parti che l'immobile di cui sopra è gravato di servitù di passaggio"*.

**Si evidenzia in ultimo** che dalla lettura dello stesso alla pagina 2 è citata dichiarazione del venditore il quale: *"dichiara che per la costruzione del medesimo sono stati rilasciati dal Comune di Cherasco i seguenti provvedimenti amministrativi: \* concessione edilizia n. 71/02 in data 24 maggio 2002; \* permesso di costruire in variante n. 34/03 in data 21 febbraio 2005; \* DIA presentata in data 3 novembre 2004 prot. 015335"*.

A \*\*\*\*\* sono pervenuti con **Atto di Compravendita del Notaio Zavattaro Giuseppe del 03/11/1988** numero 82.600 di repertorio e 17.372 di raccolta, registrato a Bra il 22/11/1988 n. 786 e trascritto presso la conservatoria di Mondovì in data 11/11/1988 ai numeri 6966/5887, da potere di \*\*\*\*\* . (porzione ex mapp. 237). **(ALLEGATO N° 2.7)**

A \*\*\*\*\* sono pervenuti con **Atto di Compravendita del Notaio Zavattaro Giuseppe del 08/07/1986** numero 78.025 di repertorio e 16.344 di raccolta, registrato a Bra il 25/07/1986 n.

893 e trascritto presso la conservatoria di Mondovì in data 01/08/1986 ai numeri 3778/3110, da potere di \*\*\*\*\* . (porzione ex mapp. 140-142). (ALLEGATO N° 2.8)

**Gli atti ultraventennali coi quali se ne certifica la continuità storica per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano quindi essere quelli sopra descritti del 1988 e 1986.**

**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, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);**

Lo scrivente C.T.U. ha avuto accesso agli immobili pignorati in data 12 Gennaio 2024 alla presenza di persona delegata dal legale rappresentante sig.ra Miteva, le operazioni peritali si sono concluse nel medesimo giorno con redazione di verbale controfirmato dalle parti. (ALLEGATO N° 3)

Oggetto del pignoramento sono **due unità immobiliari** di cui la principale con destinazione urbanistica ricettiva Alberghiera **non più in attività** (sub. 3) e unità accessoria sottotetto/deposito (sub.5) facenti parte di un edificio di recente costruzione costituito inoltre da un ristorante anch'esso dismesso ed un'abitazione al piano sottotetto non oggetto di stima, nello specifico:



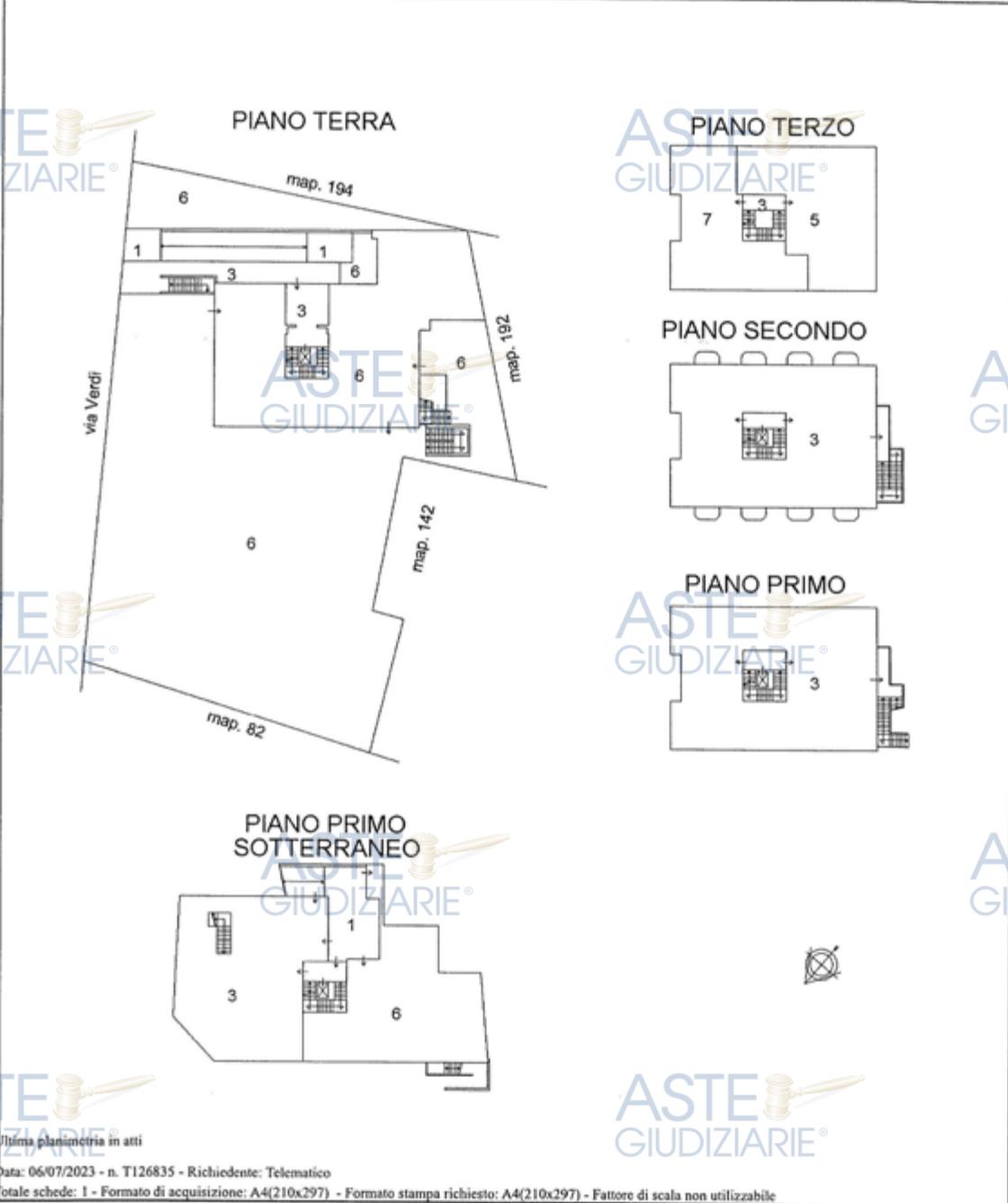
**ELABORATO PLANIMETRICO AGLI ATTI ANTECEDENTE LA VARIAZIONE DEL 2024**

Data: 06/07/2023 - n. T126835 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Cagnassi Elio
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Cuneo	N. 344

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Cuneo

Comune di Cherasco	Protocollo n. CN0132617 del 02/03/2011
Sezione: Foglio: 18 Particella: 458	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/07/2023 - Comune di CHERASCO(C399) - < Foglio 18 Particella 458 >

Ultima planimetria in atti

Data: 06/07/2023 - n. T126835 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**ELABORATO PLANIMETRICO SUCCESSIVO ALLA VARIAZIONE DEL 2024**



Direzione Provinciale di Cuneo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/07/2023  
Ora: 11:11:28  
Numero Pratica: T126836  
Pag: 1 - Fine

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del;
CHERASCO		18	458		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via giuseppe verdi	3	S1-T			INGRESSO CARRAIO, RAMPA E SPAZIO DI MANOVRA PS1 - B. C.N.C. Al SUB. 3 E 6
2						SOPPRESSO
3	via giuseppe verdi	3	S1-T - 1-2			ALBERGO
4						SOPPRESSO
5	via giuseppe verdi	3	3			LOCALE DI DEPOSITO
6	via giuseppe verdi	3	S1-T			NEGOZIO
7	via giuseppe verdi	3	3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Visura telematica

### LOTTO UNICO

**Immobile sito in Via Giuseppe Verdi n. 3 - Cherasco (CN)**  
**FABBRICATO AD USO TURISTICO RICETTIVO ALBERGO E ACCESSORIO**

- Identificazione immobile:**

I dati catastali (STORICI) sono relativi alla COSTITUZIONE del 18/01/2005 Pratica n. CN0011236 in atti dal 18/01/2005 (n. 178.1/2005) e quelli ATTUALI relativi alla DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/03/2024 Pratica n. CN0053028 in atti dal 28/03/2024 (n. 53028.1/2024); risultano essere i seguenti: **(ALLEGATO N° 9)**

#### **Catasto Fabbricati Comune di Cherasco**

**Foglio 18 Particella 458 sub. 3** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.578 mq)  
Indirizzo: Giuseppe Verdi n. 3 Piano S1-T-1-2-3 Dati di classamento: Rendita: Euro 13.600,00  
Categoria D/2 (Albergo), Consistenza non indicata. **(ALLEGATO N° 2.09)**

I dati catastali (STORICI) sono relativi alla DIVISIONE del 05/05/2006 Pratica n. CN0102818 in atti dal 05/05/2006 (n. 26325.1/2006) e quelli ATTUALI relativi alla DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/03/2024 Pratica n. CN0053028 in atti dal 28/03/2024 (n. 53028.1/2024); risultano essere i seguenti: **(ALLEGATO N° 9)**

**Catasto Fabbricati Comune di Cherasco**

**Foglio 18 Particella 458 sub. 5** (Catasto Terreni qualità Ente Urbano di superficie 1.578 mq)  
Indirizzo: Giuseppe Verdi n. 3 **Piano 3** Dati di classamento: Rendita: Euro 126,53 **Categoria C/2 (Locale di deposito)**, Classe 1, Consistenza 98 mq Dati di superficie: Totale: 107 mq. **(ALLEGATO N° 2.09)**

Intestatari catastali attuali:

**\*\*\*\*\* con sede in CHERASCO (CN) codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1** Derivanti da (ATTO PUBBLICO) Notaio Zavattaro Marina del 28/06/2006 numero 45.525 di repertorio e 8633 di raccolta, registrato a Bra il 05/07/2006 n. 31 e trascritto presso la conservatoria di Mondovì in data 11/07/2006 ai numeri 6494/4968.

• **Caratteristiche esterne ed interne:**

Il fabbricato è posto alle porte di Bra e Cherasco più precisamente in Frazione Roreto a venti minuti da Alba, zona particolarmente favorevole di passaggio e di facile collegamento con le zone limitrofe e di comunicazione, nel suo complesso risulta essere un immobile adibito a struttura ricettiva ristorazione e albergo di recente costruzione ma non più in attività, esso si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano sottotetto suddiviso in un locale abitativo ed uno a deposito, oltre ad un piano interrato. Alle porzioni pignorate riguardanti esclusivamente l'albergo e il locale sottotetto/deposito si accede dapprima tramite strada statale 231 e successivamente dall'ingresso principale ex hall reception, immobile dotato di parcheggio pubblico esterno fronte struttura vincolato. Le ulteriori unità adibite a ristorante al piano terreno e appartamento al piano sottotetto non sono oggetto di stima, essendo appartenenti ad altra proprietà.

Lo stabile è stato realizzato nel 2005. Dispone di ascensore oleodinamico, impianto di allarme, riscaldamento/raffrescamento con gestione indipendente, composto da 16 camere (al piano primo otto camere con servizi, delle quali due per disabili, al piano secondo otto camere con servizi), n. 2 centrali termiche centralizzata a gas metano dotata di canna fumaria sfociante a tetto, sala riunioni interrata con annessi servizi. Originariamente classificato come 3 stelle.

Dalla documentazione progettuale si evince che le camere da letto appaiono dotate di impianto di rinnovo d'aria aspirata dagli estrattori posti nei adiacenti alla camera stessa ed espulsa oltre il tetto, l'aria nuova è immessa attraverso le fessure degli infissi esterni ed interni. Nella sala polivalente interrata l'aria viene immessa, filtrata e trattata da una apposita macchina posta nelle immediate vicinanze, l'aria è prelevata dall'esterno tramite bocchetta e canale in lamiera zincata collegati all'Unità di trattamento aria utilizzata per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti.

Al piano sottotetto sono state ricavate due unità immobiliari di cui una recuperata con relative autorizzazioni come appartamento (non oggetto di pignoramento) ed una rimasta urbanisticamente e catastalmente come sottotetto/deposito, in loco completamente tramezzata con finiture al civile.

La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo armato a pilastratura e fondazioni isolate continue, solai misti in opera da 30 cm, copertura in soletta mista in c.a. a due falde con manto di copertura a tegole, rampe scale in c.a., cornicioni e balconi in c.a..

Al piano terreno le aperture sono interamente vetrate con strutture metalliche smaltate, mentre ai piani superiori gli infissi sono in legno con specchiature a vetri doppi e persiane, pavimentazione in ceramica e tamponatura muri esterni in laterizio a cassa isolata (probabile pannello isolante in polistirolo da cm 5 come dichiarato dalla proprietà) con setti in muratura a vista.

Piani superiori con serramenti in legno a vetro doppio normale e tamponatura muri esterni in laterizio a cassa isolata.

L'immobile oltre all'impianto di riscaldamento/raffrescamento è dotato di impianto radiotelevisivo e elettronico, di trasporto di energia elettrica e impianti idrosanitari, di trasporto delle persone mentre non sono presenti impianti di protezione antincendio ad eccezione dei normali estintori non più revisionati e collaudati. Allaccio ad acquedotto pubblico e fognatura pubblica.

Alla porzione adibita a sala conferenze posta al piano interrato è possibile accedere direttamente da vano scale con accesso esterno, è inoltre stata realizzata una rampa di accesso comune al piano interrato la quale già ad una prima valutazione visiva, appare avere una pendenza elevata, che rende l'accesso al piano di fatto inaccessibile a mezzi con quattro ruote se non fermandosi prima del termine della rampa.

**L'immobile nel complesso si presenta in condizioni manutentive non ottimali**, esternamente, in alcuni punti è ben visibile che l'intonaco mostra cedimenti dovuti ad umidità, in modo particolare risultano danneggiati i frontalini dei balconi e sotto balconi, i quali presentano numerosi rigonfiamenti e porzioni a vista dovute alla probabile mancata e/o scadente impermeabilizzazione. La copertura (da vista esterna) a due falde realizzata in latero-cemento con manto di copertura in tegole cementizie, appare in buone condizioni. Per ciò che riguarda i locali interni è evidente la scadente manutenzione nonché le condizioni igienico sanitarie non ottimali, alcune camere e servizi dell'immobile risultano occupate da persone a contratto transitorio, in numerosi casi si notano evidenti macchie di muffa che determinano non idonee condizioni di salubrità degli ambienti.

Tutte le caratteristiche dell'immobile sono visivamente riscontrabili osservando la documentazione fotografica prodotta con **L'ALLEGATO N° 4** e la consistenza, in termini di superficie e dimensioni, consultando gli elaborati grafici di rilievo prodotti con **L'ALLEGATO N° 8**.



- **Superfici interne calpestabili come da rilievi del Gennaio 2024 sono pari a:**

**Piano interrato (H. mt. 3.00) → Totale mq 195,05**

- ✓ Sala conferenze + locale bar = 109,35 mq
- ✓ Locale condizionamento = 21,50 mq
- ✓ Centrale termica = 6,95 mq
- ✓ Wc = 8,00 mq
- ✓ Disimpegno = 15,90 mq
- ✓ Wc disabili = 4,00 mq
- ✓ Vano scala ingombro completo centrale = 20,35 mq
- ✓ Vano scala ingombro completo accesso al cortile = 10,00 mq

**Piano terra (H. mt. 3.00) → Totale mq 58,45**

- ✓ Reception = 16,00 mq
- ✓ Disimpegno = 6,45 mq
- ✓ Area marciapiede e piazzale esclusivi = 36,00 mq

**Piano primo (H. mt. 2.70) → Totale mq 223,35**

- ✓ Camera (101) = 22,61 mq + bagno = 5,16 mq
- ✓ Camera (102) = **13,53 mq (da considerarsi singola < 14 mq)** + bagno = 3,66 mq
- ✓ Camera (103) = 16,20 mq + bagno = 4,52 mq
- ✓ Camera (104) = 20,58 mq + bagno = 4,42 mq
- ✓ Camera (105) = 20,05 mq + bagno = 5,04 mq
- ✓ Camera (106) = 18,70 mq + bagno = 3,96 mq
- ✓ Camera (107) = 18,34 mq + bagno = 4,18 mq
- ✓ Camera (108) = 23,24 mq + bagno = 5,16 mq
- ✓ Disimpegno + pianerottolo vano scala = 29,00 mq
- ✓ Balcone/pianerottolo scala esterna = 10,00 mq

**Piano secondo (H. mt. 2.70) → Totale mq 244,49**

- ✓ Camera (201) = 22,61 mq + bagno = 5,16 mq
- ✓ Camera (202) = **13,53 mq (da considerarsi singola < 14 mq)** + bagno = 3,66 mq
- ✓ Camera (203) = 16,20 mq + bagno = 4,31 mq
- ✓ Camera (204) = 20,42 mq + bagno = 4,13 mq
- ✓ Camera (205) = 20,50 mq + bagno = 5,04 mq
- ✓ Camera (206) = 19,05 mq + bagno = 3,96 mq
- ✓ Camera (207) = 18,34 mq + bagno = 4,18 mq
- ✓ Camera (208) = 23,24 mq + bagno = 5,16 mq
- ✓ Balconi n. 8 = 2,50 mq x 8 = 20 mq
- ✓ Disimpegno + pianerottolo vano scala = 29,00 mq
- ✓ Balcone/pianerottolo scala esterna = 4,00 mq

Piano terzo/sottotetto (H. minima mt. 1.10 e massima mt. 3.45) → Totale mq 126,00

- ✓ Locale sottotetto praticabile ma non abitabile. Esso è stato tramezzato ricavando quattro locali distinti, due locali con caratteristiche servizio igienico e due corridoi. Il tutto edificato senza autorizzazioni e non sanabile nello stato di fatto come abitativo ma esclusivamente come locali di sgombero = 120,00 mq
- ✓ Pianerotolo = 6,00 mq

- **Confini alle coerenze dell'immobile:**

La proprietà partendo da Nord in senso orario è confinante con terreni Mapp. 1407, Terreno/parcheggio Mapp. 1545 (Via Verdi), Fabbricato e cortile mappale 194 e in ultimo con fabbricati e cortile Mapp. 192-142.

- **Pertinenze:**

L'unità immobiliare non ha a disposizione pertinenze. Da progetto si evince un area di parcheggio privato sul mappale 458, al NCEU ora individuato al sub. 6 di altra proprietà.

- **Quote di proprietà millesimali su parti comuni condominiali:**

L'immobile non è costituito in Condominio e non sono presenti quote millesimali.

**PLANIMETRIE DI RILIEVO**

Situazione al 12/01/2024 - U.i.u. Comune di Cherasco (CN)  
Fg. 18 mappale 458 sub. 3

**PIANO INTERRATO H. mt. 2.96**

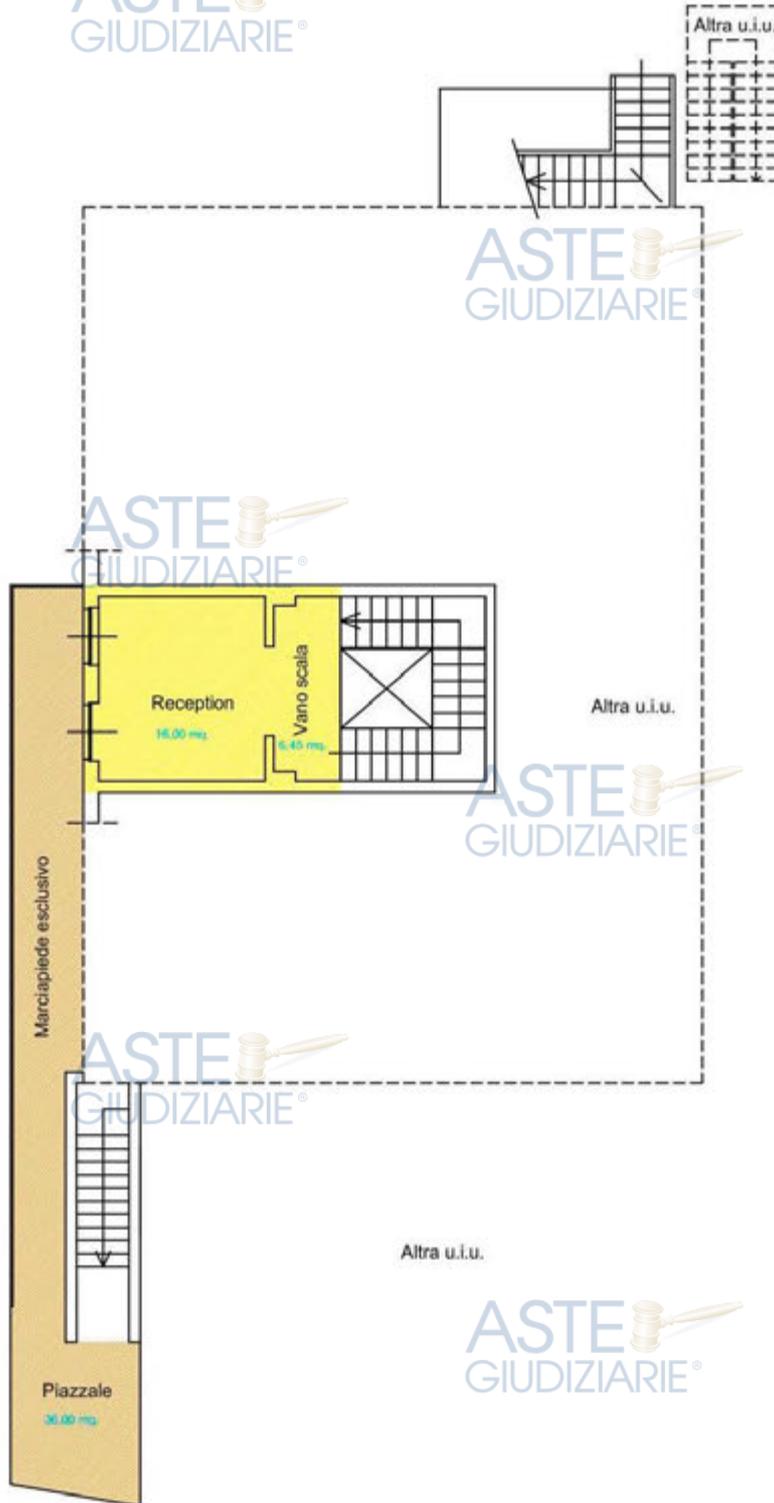




PLANIMETRIE DI RILIEVO

Situazione al 12/01/2024 - U.i.u. Comune di Cherasco (CN)  
Fig. 18 mappale 458 sub. 3

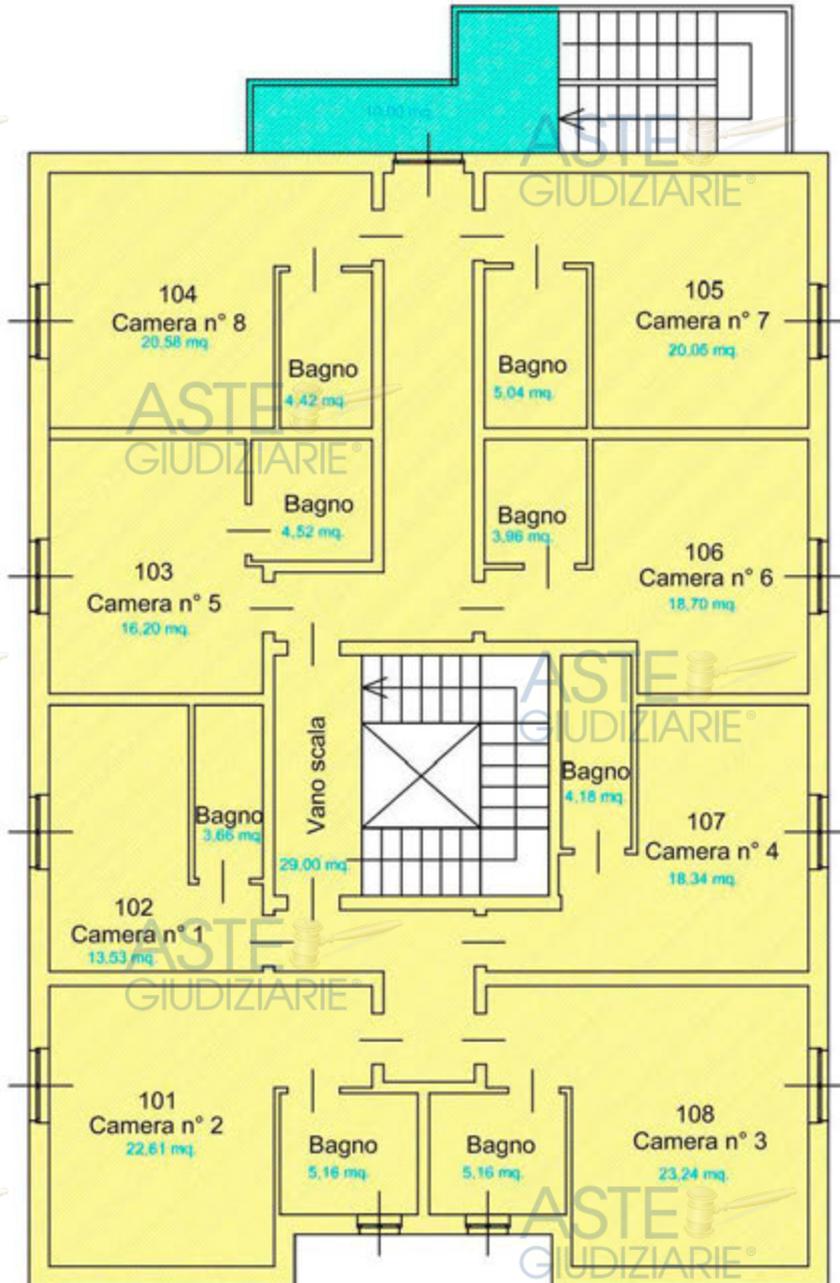
PIANO TERRA H. mt. 3.00



PLANIMETRIE DI RILIEVO

Situazione al 12/01/2024 - U.i.u. Comune di Cherasco (CN)  
Fg. 18 mappale 458 sub. 3

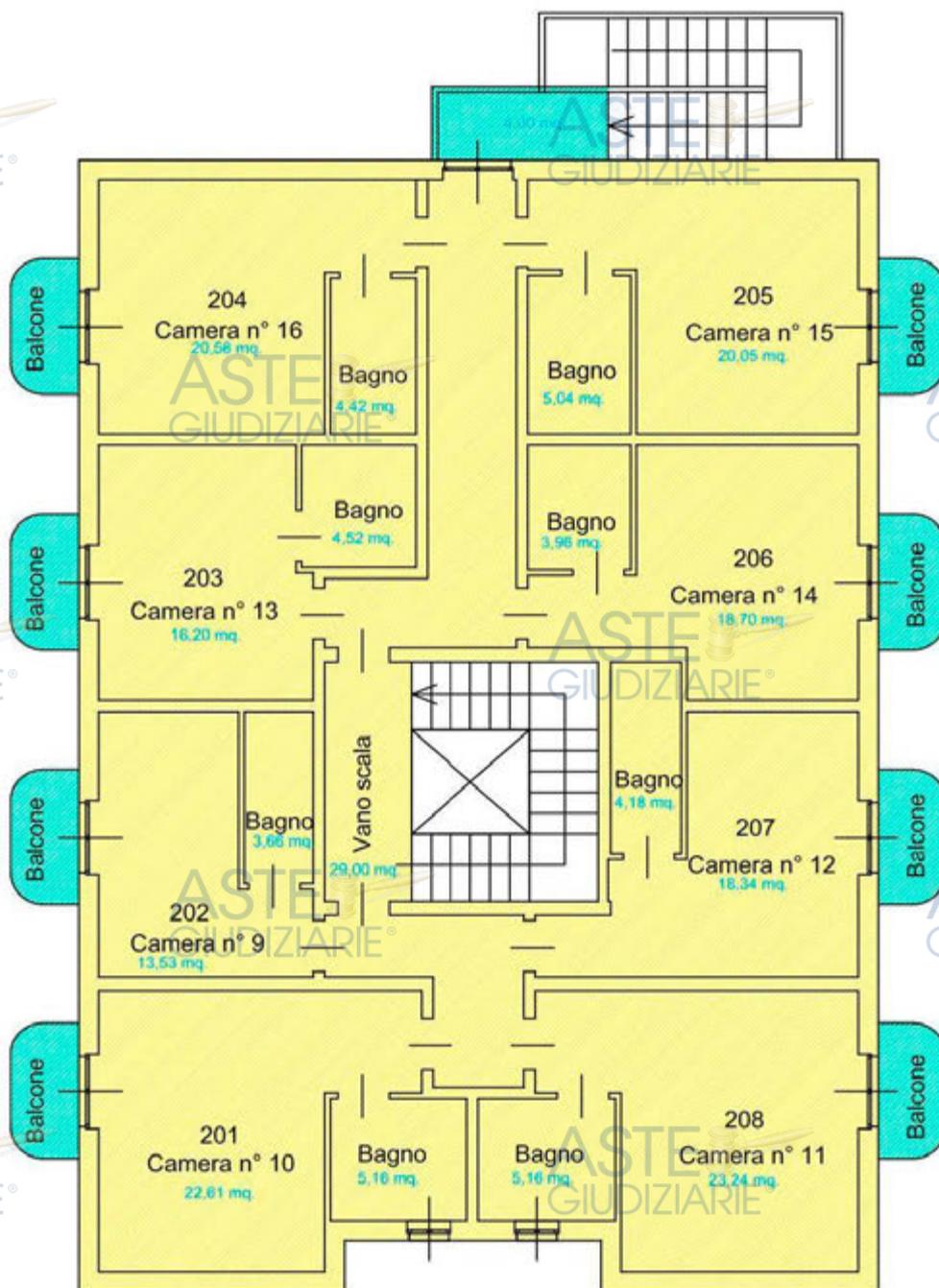
PIANO PRIMO H. mt. 2.70



**PLANIMETRIE DI RILIEVO**

Situazione al 12/01/2024 - U.i.u. Comune di Cherasco (CN)  
Fg. 18 mappale 458 sub. 3

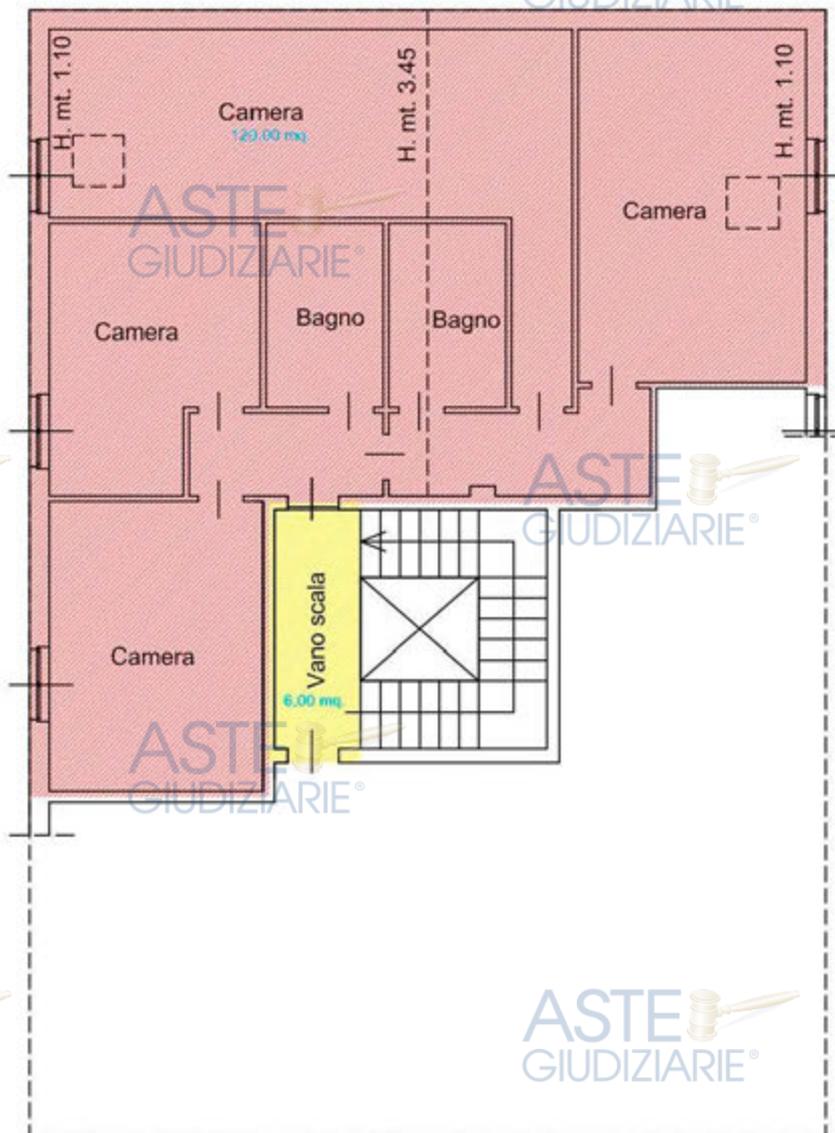
**PIANO SECONDO H. mt. 2.70**



PLANIMETRIE DI RILIEVO

Situazione al 12/01/2024 - U.i.u. Comune di Cherasco (CN)  
Fg. 18 mappale 458 sub. 5

PIANO TERZO (SOTTOTETTO)



**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 risulta essere una società a responsabilità limitata con attuale Amministratore unico individuato nella figura della Sig.ra \*\*\*\*\* dal 20/10/2016.

Il C.T.U. ha provveduto a richiedere alla Camera di Commercio di Cuneo in data 29/02/2024 Voltura Camerale della società \*\*\*\*\* partita iva e codice fiscale n. \*\*\*\*\* la quale risulta essere iscritta e attiva dal 27/01/2005 esercente attività alberghiera e ricettiva, affittacamere con sede in Via Verdi, 3 – 12062 Cherasco (CN).

Codice Ateco 68.20.01 n. REA CN – 256974, capitale sociale € 20.000,00 con soci Sig.ra \*\*\*\*\* e Sig.ra \*\*\*\*\* . (ALLEGATO N° 2.4)

**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.**

**Dal raffronto tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'atto di pignoramento non si rilevano mancanze. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'esatta ed univoca identificazione degli immobili oggetto di stima. (vedere atto di pignoramento presente agli atti della procedura).**

**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.**

### **LOTTO UNICO**

**Immobile sito in Via Giuseppe Verdi n. 3 - Cherasco (CN)**

**FABBRICATO AD USO TURISTICO RICETTIVO ALBERGO E ACCESSORIO**

### **Catasto Fabbricati Comune di Cherasco**

L'immobile nel suo complesso è stato costituito con il Fg. 18 mappale 458 sub. 2 presso l'Ufficio dell'agenzia del territorio di Cuneo in forza di denuncia di costituzione registrata in data 18 gennaio 2005 a1 n.178.1/2005 (protocollo n.CN0011236).

Successivamente diviso in forza di denuncia di divisione registrata in data 5 maggio 2006 al n.26325.1/2006 (protocollo n.CN0102818).

Per quanto concerne il sub.3 agli atti della procedura, durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso lo scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile risulta parzialmente difforme dalle

planimetrie depositate. Nello specifico si rilevano modeste variazioni di dimensionamento interno di alcuni locali e vani scala, spostamento di porta e tramezzatura di chiusura del locale condizionatori, mancanza di pilastratura, realizzazione di bancone bar in muratura presso il locale sala conferenze e pianerottolo della scala esterna al piano secondo nella realtà meno profondo di quanto rappresentato. Si precisa che il wc posto nel sottoscala del piano interrato è privo di separazione con porta ove è presente il water in contrasto con la normativa ASL, essa dovrà essere realizzata dall'aggiudicatario.

Queste difformità non incidono particolarmente sul classamento ma incidono sulla corrispondenza planimetrica allo stato dei luoghi, pertanto come perito CTU si è proceduto con una variazione catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI approvata il 28/03/2024 Pratica n. CN0053028 (n. 53028.1/2024) (ALLEGATO N° 9) che ha portato al seguente classamento:

**Foglio 18 Particella 458 sub. 3** Indirizzo: Giuseppe Verdi n. 3 Piano S1-T-1-2-3 Dati di classamento: Rendita: Euro 13.600,00 Categoria D/2 (Albergo). (ALLEGATO N° 2.09)

Per quanto concerne il sub.5 agli atti della procedura, durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso lo scrivente C.T.U. ha verificato che l'immobile risulta totalmente difforme dalle planimetrie depositate. Nello specifico il locale, in origine formato da un unico deposito/sottotetto, risulta essere stato interamente tramezzato ricavandone n° 4 locali destinati in loco a "camera" e n. 2 locali destinati in loco a "servizi igienici" e relativi disimpegni. Urbanisticamente, allo stato attuale dei luoghi, è possibile sanare unicamente la distribuzione interna, mantenendo la destinazione di locale di deposito. Non è possibile attualmente destinare i locali al residenziale in quanto non rispettano i dettami della normativa D.M. 05/07/1975 che ne fissa le altezze minime e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione. I locali destinati a wc sono entrambe completamente privi di aero-illuminazione, mentre i locali destinati a camera non rispettano l'area minima di aero-illuminazione di 1/8 della superficie.

Queste difformità non incidono particolarmente sul classamento ma incidono sulla corrispondenza planimetrica allo stato dei luoghi, pertanto come perito CTU si è proceduto con una variazione catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI approvata il 28/03/2024 Pratica n. CN0053028 (n. 53028.1/2024) (ALLEGATO N° 9) che ha portato al seguente classamento:

**Foglio 18 Particella 458 sub. 5** Indirizzo: Giuseppe Verdi n. 3 Piano 3 Dati di classamento: Rendita: Euro 126,53 Categoria C/2 (Locale di deposito), Classe 1, Consistenza 98 mq Dati di superficie: Totale: 107 mq. (ALLEGATO N° 2.09)

Ad integrazione lo scrivente precisa per l'immobile identificato al mappale 458, che risulta presente un B.C.N.C. identificato con il sub. 1 costituente (Ingresso carraio, rampa e spazio di manovra al piano interrato), in comune tra i subalterni 3 e 6.

### Catasto Terreni Comune di Cherasco

Il mappale attuale Ente Urbano, censito con il Foglio 18 Particella 458 di Ha.0.15.78, risulta in forza di denuncia per tipo mappale registrata in data 4 gennaio 2005 al n.390243.2/2004 (protocollo n.CN0390243) in variazione dei terreni precedentemente censiti con i mappali:

\* 458, di Ha.0.13.68, a sua volta risultante in forza di denuncia per tipo mappale registrata in data 4 gennaio 2005 al n.390243.1/2004 (protocollo n.CN0390243) in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 140, di Ha.O.13.68, così risultante in forza di denuncia per tipo mappale registrata in data 27 luglio 1992 al n.3920.1/1992 (protocollo n.CN0140633) in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 140, di Ha.0.14.34, del medesimo Foglio 18 di Catasto Terreni;

\* 237, di Ha.0.02.10, a sua volta risultante in forza di frazionamento approvato al n.25 del 31/07/1987, in atti dal 25 febbraio 1992, in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale 194, di Ha.0.11.10, in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 194, di Ha.0.13.20, del medesimo Foglio 18 di Catasto Terreni.

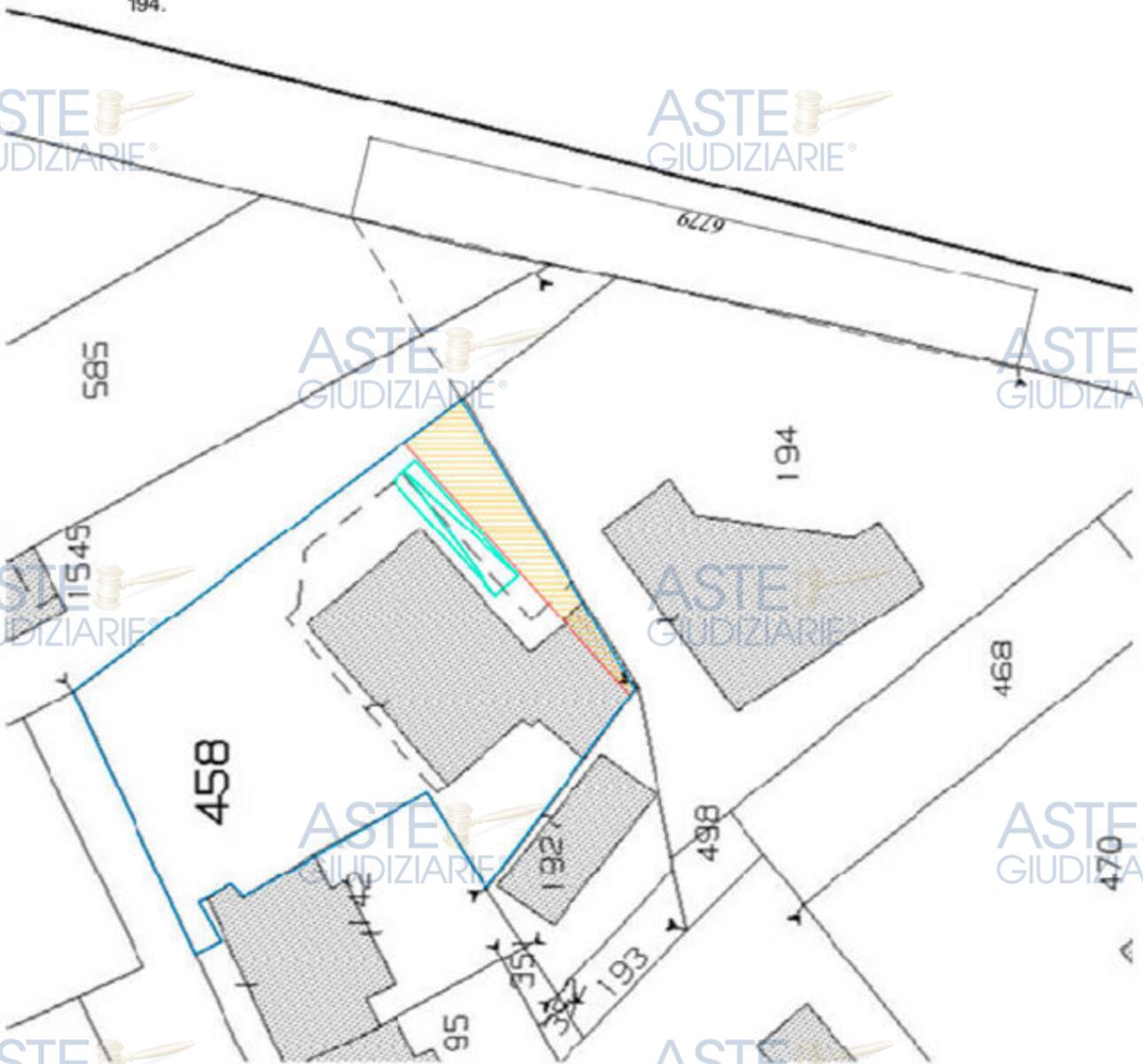
**Foglio 18 Particella 458. ENTE URBANO di 1.578 mq.** Durante il sopralluogo e i rilevamenti del caso si può dichiarare la sostanziale coincidenza con lo stato di fatto degli immobili oggetto di esecuzione. Il sottoscritto CTU mette a conoscenza l'aggiudicatario che è stata coperta la scala esterna di accesso ai locali posti al piano interrato ma di altra proprietà sub. 6, su cui non si interviene, di cui sarebbe necessario aggiornamento in mappa, oltre ad aver riscontrato un'incongruenza rispetto all'effettivo stato dei luoghi, relativa sempre al sub. 6 di seguito specificata:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PORZIONE TRATTEGGIATA IN GIALLO**

Acquistata con Atto di Compravendita del Notaio Zavattaro Giuseppe del  
03/11/1983 numero 82.600 di repertorio e 17.372 di raccolta.

Linea venutasi a creare con Frazionamento n. 25 del 13/07/1987 allegato,  
Mapp. 237 (già 194/b) di 210 mq. In loco area cortilizia dell'adiacente mappale  
194.



**7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

La cartografia del vigente P.R.G. e le norme tecniche di attuazione sono state reperite mezzo sito internet del comune di Cherasco.

La cartografia del **vigente P.R.G. del Comune di Cherasco**, approvato con D.G.R. n° 181 – 36760 del 23/08/1984 e successive varianti, di cui ad oggi risulta essere in vigore la Variante Parziale 21R, definitivamente approvata con D.C.C. n° 19 del 27/07/2023, **colloca tutti gli immobili in: Aree per attività terziarie esistenti – T, art. 7.4 e in piccola parte Aree destinate alla viabilità delle NTA di Cherasco all'interno della perimetrazione del nucleo abitato.**

**Gli immobili non ricadono in zona a vincolo paesaggistico. (ALLEGATO N° 5)**

Dal punto di vista geomorfologico tutte le particelle ricadono in CLASSE II - Art.11.1.

**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 e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n.47.**

Per quanto riguarda le verifiche dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e della conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative depositate presso il Comune di Cherasco il sottoscritto C.T.U. ha constatato che gli immobili siti in Via Giuseppe Verdi n° 3 ricadono interamente in Aree per attività terziarie esistenti – T.

Gli immobili oggetto di valutazione risultano essere stati edificati in unico corpo a destinazione turistico ricettiva, dall'esame dei documenti originali depositati presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Cherasco eseguito ad inizio 2024, sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

• **in capo al Sig. \*\*\*\*\* ..:**

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 119 del 17/10/1986 pratica n. 120 del 21/07/1986 prot. 5161. Posa n. 2 box in lamiera sull' ex mappale 140. **(ALLEGATO N° 6.1)**
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 120 del 01/09/1986 pratica n. 120 del 21/07/1986 prot. 5162. Costruzione recinzione sull' ex mappale 140. **(ALLEGATO N° 6.2)**
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 71 del 24/05/2002. Costruzione di fabbricato ad uso attività ristorativa e ricettiva. Inizio lavori dichiarato in data 29/05/2002. **(ALLEGATO N° 6.3)**  
Allegato richiesta di parere del Comando dei VVF per conformità attività 84 del DM 16/02/1982.
- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 34/03 del 21/02/2005 in variante alla C.E. 71/2002. Allegata relazione tecnica per rilascio parere preventivo Asl, Parere del Comando dei VVF per conformità attività 84 del DM 16/02/1982 di approvazione del progetto del 31/12/2004 e richiesta produzione domanda di sopralluogo a fine lavori per rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi. (pratica posizione n. 41307) **(ALLEGATO N° 6.4)**
- DIA pratica n. 265 del 03/11/2004 prot. 15335. Variante finale per modeste modifiche. **(ALLEGATO N° 6.5)**

AGIBILITA' n. 3239 del 24/05/2005. Fine lavori dichiarata in 03/03/2005 con allegate le certificazioni degli impianti (termoidraulici, antincendio, elettrico, ascensore) e dichiarazioni del progettista/direttore lavori/collaudatore statico. **(ALLEGATO N° 6.6)**

• **in capo alla società \*\*\*\*\* :**

**Nessuna pratica presente in archivio.**

In sede di vendita sarà utile richiamare i contenuti e gli obblighi previsti dal **VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO ALBERGHIERO** Rogito Notaio Zavattaro Marina, seppur alla data odierna essa risulta scaduta (validità decennale):

- Atto del 01/02/2005 numero 42.235 di repertorio, registrato a Bra il 09/02/2005 n. 63 e trascritto presso la conservatoria di Mondovì in data 25/02/2005 ai numeri 1487/1089;

Lo scrivente C.T.U., avendo acquisito i titoli abilitativi e visionati i relativi elaborati progettuali e la documentazione in essi allegati, rilevata topograficamente e fotograficamente la reale situazione dei luoghi, ha accertato che gli immobili nella loro interezza risultano come segue:

**DIFFORMITA' EDILIZIE:**

Nello specifico si riscontrano **difformità edilizie rispetto alla situazione rilevata rappresentata nell'elaborato grafico Tav. 2 allegato alla Denuncia di inizio attività n. 265 del 03/11/2004 prot. 15335,** trascurando le eventuali imprecisioni grafiche e tenendo conto delle tolleranze costruttive, sinteticamente di seguito elencate:

**Al piano interrato:**

- Diversa distribuzione degli spazi interni** non costituenti elementi strutturali consistenti nella differente metratura e dimensionamento del locale caldaia e wc; diversa profondità del vano scala che dalla sala porta al cortile e realizzazione di muro H. mt. 1.20 per bancone bar.
- Diversa edificazione della chiusura del locale climatizzazione** mediante tramezzatura perpendicolare al vano scala e chiusura con porta che incide sul dimensionamento dell'area comune di manovra.
- Mancanza della parete divisoria tra il locale sala e il wc costituente l'anti wc in difformità dalla normativa ASL dipartimento di prevenzione e requisiti nei fabbricati destinati ad attività lavorative. Essa dovrà essere predisposta dall'aggiudicatario.

**Al piano terra:**

- Chiusura porta REI su vano scala verso ristorante.**

**Al piano primo:**

- Modeste differenze,** non costituenti elementi strutturali, consistenti nella differente metratura e dimensionamento di tutti i locali interni. Si fa notare unicamente che la Camera (102) ha una superficie calpestabile di **13,53 mq, da considerarsi singola**

essendo inferiore a 14 mq previsti dalla normativa. (nel progetto è indicata in mt. 16,80).

- F. **Le dimensioni delle aperture esterne sono rilevate in mt.  $1.25 \times 2.40 = 3.00$  mq**  
 Da progetto risultano dichiarate delle dimensioni di mt.  $1.10 \times 2.50 = 2.75$  mq  
 Le modifiche delle dimensioni non superano il 10% rispetto a quelle previste nei progetti legittimati.

Al piano secondo:

- G. **Errato dimensionamento dell'ingombro vano scala interno**, che ha portato all'aumento della sua superficie e alla riduzione del dimensionamento delle camere (202 e 203). La struttura del vano scala è probabilmente totalmente in cemento armato.
- H. **Modeste differenze**, non costituenti elementi strutturali, consistenti nella differente metratura e dimensionamento di tutti i locali interni. Si fa notare unicamente che la Camera (202) ha una superficie calpestabile di **13,53 mq, da considerarsi singola essendo inferiore a 14 mq previsti dalla normativa. (nel progetto è indicata in mt. 16,80).**
- I. **Le dimensioni aperture esterne sono rilevate in mt.  $1.25 \times 2.40 = 3.00$  mq**  
 Da progetto risultano dichiarate delle dimensioni di mt.  $1.10 \times 2.50 = 2.75$  mq  
 Le modifiche delle dimensioni non superano il 10% rispetto a quelle previste nei progetti legittimati.

Al piano secondo:

- L. **Errato dimensionamento dell'ingombro vano scala interno**, che ha portato all'aumento della sua superficie e alla riduzione del dimensionamento dei locali sottotetto. La struttura del vano scala è probabilmente edificato totalmente o almeno in parte in cemento armato.
- M. **Il locale sottotetto**, in origine formato da un unico deposito, **risulta essere stato interamente tramezzato ricavandone n° 4 locali destinati in loco a "camera" e n. 2 locali destinati in loco a "servizi igienici" e relativi disimpegni. Si è riscontrata la presenza di un angolo cottura.**

### PROCEDURE DA ADOTTARE PER LE SANATORIE:

Premesso che:

- Esclusivamente dopo la redazione e la presentazione delle pratiche urbanistiche ed il relativo titolo a sanatoria (**attività tecnica non richiesta e non di competenza del sottoscritto C.T.U.**) si potrà avere certezza in ordine all'effettivo ottenimento dello stesso oltre che dei relativi ed esatti costi riguardanti sanzioni, oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, spese tecniche ecc...
- Le procedure nonché le tipologie di pratiche da presentare e le normative potrebbero variare all'atto della presentazione delle pratiche nonché di conseguenza le relative sanzioni, oneri ecc...attualmente ipotizzate.

Di seguito vengono ipotizzate, le procedure ed i costi di massima per sanare le difformità accertate:

**Difformità elencate ai punti A-D-E-F-H-I:**

Lo scrivente CTU ritiene possano rientrare nei limiti previsti dalla DGR n. 2-4519 del 14/01/2022 di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 6 bis (L.R. 19/1999 e art. 34-bis relativo alle "tolleranze costruttive" del DPR 380/2001). Essendo le irregolarità riguardanti tramezzature interne, non costituenti elementi strutturali, che determinano una loro diversa disposizione priva di rilevanza nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali secondo la disciplina vigente non vengono considerate abusi edilizi e non risultano sanzionabili.

**Difformità elencate al punto C:**

L'aggiudicatario dovrà prevedere la fornitura e posa di n° 1 porta interna di chiusura del wc ove è presente il vaso in modo da creare un anti wc evitando il collegamento diretto con la sala conferenze.

Nei Regolamenti di Igiene comunali viene sempre specificato che la zona bagno deve essere separata dalla zona giorno o dalla cucina e non possono mai aprirsi direttamente su di esse. Solitamente vige la regola delle due porte attraverso un disimpegno oppure da un anti bagno.

Il costo di massima delle opere propedeutiche all'ottenimento della sanatoria viene di massima stimato in .....500 €.

**Difformità elencate al punto M (sub. 5):**

Si rileva che le dimensioni e le altezze dei locali destinati a camera non rispettano la normativa sanitaria D.M. 05/07/1975 vigente già all'epoca dell'abuso che ne fissa le altezze minime e i requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione. Altrettanto vale per i due servizi igienici che risultano entrambe privi di aero-illuminazione naturale, i locali destinati a camera non rispettano l'area minima di aero-illuminazione di 1/8 della superficie.

Tutti i locali sono privi di allaccio all'impianto di riscaldamento.

Urbanisticamente è possibile sanare unicamente la distribuzione interna, mantenendo la destinazione originale di locale di deposito.

**Opere presenti al piano sottotetto NON sanabili, REMISSIONE IN PRISTINO - PREVENTIVA ALLA PRESENTAZIONE DELLE SANATORIE:**

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla rimozione dell'impianto idrico-sanitario e di tutti i sanitari presenti, declassando tutti i locali a deposito non abitabile.

Il costo di massima delle opere in demolizione e sistemazione per ottenimento sanatoria viene di massima stimato ..... 4.000 €.

Per le modifiche realizzate in difformità elencate ai punti B-G-L-M, secondo le N.T.A. nazionali e del Comune di Cherasco si configurano come abuso edilizio per le quali è necessario richiedere sanatoria presentando all'Ufficio Edilizia ed Urbanistica pratica edilizia.

Si ritiene sia possibile ottenere sanatoria mediante presentazione di "S.C.I.A." a sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i., la cui sanzione viene calcolata di massima, salvo miglior quantificazione all'atto della redazione della pratica di sanatoria in:

Il costo può essere quantificato nella sanzione pecuniaria minima pari a 516,00 € (non superiore a 5.164 €); oltre al calcolo degli oneri di costo di costruzione di tutte le opere difformi per interventi in ambito turistico-ricettivo determinato in base al computo metrico estimativo (si assume come basi di calcolo per la redazione del computo metrico estimativo il più recente elenco prezzi predisposto dalla Regione Piemonte quale strumento operativo di riferimento per la stima preventiva, la progettazione e la realizzazione di opere pubbliche), con le seguenti percentuali di riduzione: Per destinazioni turistico ricettive 5%, di massima stimate in.....500,00 €.

E' lecito affermare che, NON variandone le destinazioni d'uso e non aumentando ne la superficie ne il volume, NON sia necessario il calcolo degli oneri di Urbanizzazione e NON vi sia stato aumento del valore venale dell'immobile conseguentemente alla realizzazione degli interventi eseguiti in assenza da SCIA, esso pertanto non dovrebbe essere oggetto di rivalutazione catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate.

L'agibilità tecnica e igienico-sanitaria dell'immobile a seguito della costruzione è stata rilasciata al n. 3239 del 24/05/2005 come da art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s. m. ed i.

Si precisa che il sottoscritto C.T.U. non ha verificato ad oggi la presenza o meno di **Denuncia strutturale per le opere realizzate** e successiva redazione del **Collaudo statico dell'intero fabbricato**, procedura il cui obbligo è rimasto circoscritto alle strutture in acciaio calcestruzzo armato fino al 1987 il quale veniva presentato presso la prefettura o presso il Genio Civile di competenza e successivamente esteso a tutte le opere strutturali, in quanto non richiesto dal quesito sottoposti. Ad oggi l'eventuale mancanza non è comunque ostativa alla commerciabilità dell'immobile. Allegata all'agibilità è citato il Certificato di Collaudo statico depositato presso il Comune di Cherasco al n. 3128 del 02/03/2005 denuncia strutturale n. 14879 del 25/10/2004.

L'immobile per quanto concerne la normativa antincendio rientra nelle attività 66.2.B, come da chiarimenti intercorsi con il Comando dei VVF di Cuneo mezzo email che si cita di seguito: "E' stata presentata SCIA in data 12/04/2005, tuttavia Questo Comando non ha mai effettuato la visita di controllo, in quanto non obbligatoria per le attività 66.2.B. Tutte le SCIA scadono dopo 5 anni, quindi non essendo stati presentati i successivi rinnovi, la stessa risulta scaduta al 12/04/2010."

Lo scrivente informa che per la presentazione delle pratiche l'aggiudicatario degli immobili dovrà incaricare tecnico di fiducia il cui costo può essere solo stimato sulla base delle

esperienze lavorative che riguardano lo scrivente e che viene quantificato in circa € 5.000,00 per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge e accessori.

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE:

Totale complessivo stimato per remissione in pristino, sanzioni ipotizzate di massima, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali compresi oneri di legge salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo, rinnovo vengono quantificati di massima ed arrotondati per eccesso in € 11.000 che saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

### (LOTTO UNICO)

Sarà comunque onere dell'aggiudicatario ed a propria responsabilità, effettuare le più opportune indagini (anche prima di aggiudicarsi il bene immobile) verificare eventuali maggiori costi e/o quant'altro non previsto nel presente documento o interpretato in forma diversa a cui dovrà far fonte. Si ribadisce inoltre che solo a seguito dell'ottenimento del titolo e del momento di presentazione delle pratiche sarà possibile avere certezze degli esatti importi economici sanzionatori.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerate, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Agli effetti del DM 22/01/2008 n.37 e D.lgs. 192/05 e s.m.i., l'offerente e l'aggiudicatario saranno considerati già edotti, con la mera presentazione della domanda di partecipazione, sui contenuti dell'ordinanza di vendita e della perizia estimativa redatta dal tecnico incaricato dal Giudice, anche in ordine alla regolarità degli impianti, con la conseguenza che la procedura esecutiva è dispensata dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia sull'eventuale attestato di prestazione energetica nel caso risultasse mancante e l'aggiudicatario assumerà direttamente tali incombenza a suo onere e spese.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà, ove consentito, ricorrere i presupposti avvalersi – a propria cura e spese – dell'art.40 Legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

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.*

In considerazione dell'entità e della natura degli immobili pignorati lo scrivente C.T.U. ritiene di dover formare un lotto di vendita di cui:

**LOTTO UNICO**

**Immobile sito in Via Giuseppe Verdi n. 3 - Cherasco (CN)**

**FABBRICATO AD USO TURISTICO RICETTIVO ALBERGO E ACCESSORIO**

**Catasto Fabbricati Comune di Cherasco**

**Foglio 18 Particella 458 sub. 3** Indirizzo: Giuseppe Verdi n. 3 **Piano S1-T-1-2-3** Dati di classamento: Rendita: Euro 13.600,00 **Categoria D/2 (Albergo)**. (**ALLEGATO N° 2.09**)

**Foglio 18 Particella 458 sub. 5** Indirizzo: Giuseppe Verdi n. 3 **Piano 3** Dati di classamento: Rendita: Euro 126,53 **Categoria C/2 (Locale di deposito)**, Classe 1, Consistenza 98 mq Dati di superficie: Totale: 107 mq. (**ALLEGATO N° 2.09**)

Intestatari catastali attuali:

**\*\*\*\*\* con sede in CHERASCO (CN) codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1**

Ad integrazione lo scrivente precisa per l'immobile identificato al mappale 458, che risulta presente un **B.C.N.C. identificato con il sub. 1** costituente (Ingresso carraio, rampa e spazio di manovra al piano interrato), in comune tra i subalterni 3 e 6.

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, 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 Legge 3 giugno 1940 n. 1078.*

Gli immobili sono **pignorati per intero in capo alla società \*\*\*\*\*** unico debitore dell'intero compendio immobiliare, come da **NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO** (Verbale pignoramento immobili del 19/06/2023 rep. 2353) registro generale n. 5435 registro particolare n. 4527 presentazione n. 1 **del 06 Luglio 2023** immobili siti in Cherasco – Via Verdi n. 3 e censiti al Catasto Fabbricati al Fg. 18 mappale 458 sub. 3-5.

I beni risultano già divisi in natura con subalterni destinati ad uso TURISTICO RICETTIVO ALBERGO e relativo LOCALE DI DEPOSITO al piano sottotetto.

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un unico lotto.

**11) Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59 convertito in Legge 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.**

- Da verifiche presso le autorità di **Pubblica sicurezza – Questura di Cuneo** in data 12/12/2023 non risultano essere state registrate comunicazioni di cessione di fabbricato “ed il nominativo in oggetto indicato risultano sconosciuti agli atti di questa Questura”. **(ALLEGATO N° 7.1)**

- **Situazione attuale titolo legittimante il possesso:** Lo scrivente CTU ha accertato che l'attuale proprietà deriva da **Atto notarile di atto di cessione ramo d'azienda** (attività di albergo-ristorazione come da Autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune di Cherasco in data 30/05/2005 prot. 7632) **Notaio Zavattaro Marina del 28/06/2006 numero 45.525 di repertorio e 8633 di raccolta**, registrato a Bra il 05/07/2006 n. 31 e trascritto presso la conservatoria di Mondovì in data 11/07/2006 ai numeri 6494/4968 che ha portato alla seguente intestazione immobiliare: **(ALLEGATO N° 2.6)**

**\*\*\*\*\* con sede in CHERASCO (CN) codice fiscale: \*\*\*\*\* Diritto di: Proprietà 1/1**

**L'atto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**

- **Situazione attuale occupazione immobile:** Gli immobili risultavano al momento del sopralluogo **occupati dai conduttori** e da altre persone terze non identificate. **(ALLEGATO N° 7.2)**

Da richiesta inviata mezzo PEC di cui al prot. 190441 del 14/12/2023 all'Agenzia delle Entrate – **Ufficio del Registro di Alba** alla data del 19/12/2023 risultano in corso i seguenti contratti di locazione **TRANSITORI AD USO ABITAZIONE:**

ANNO	SERIE	NUMERO/ SNUM	PROGR. NEG.	DATA REG.	DATA STIPULA
TSE	2023	3T	11	0	02/01/2023
TSE	2023	3T	1838	0	07/03/2023
TSE	2023	3T	1944	0	14/03/2023
TSE	2023	3T	2181	0	29/03/2023
TSE	2023	3T	2560	0	20/04/2023
TSE	2023	3T	2625	0	26/04/2023
TSE	2023	3T	3949	0	17/07/2023
TSE	2023	3T	4444	0	21/08/2023
TSE	2023	3T	4486	0	25/08/2023
TSE	2023	3T	4943	0	20/09/2023
TSE	2023	3T	5153	0	29/09/2023
TSE	2023	3T	5685	0	24/10/2023
TSE	2023	3T	5834	0	30/10/2023
TSE	2023	3T	5996	0	09/11/2023
TSE	2023	3T	6184	0	23/11/2023

- **Contratto di locazione registrato in data 02/01/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera mansardata, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire dal 01/01/2023. Canone annuale di € 3.600,00. Scadenza senza disdetta prevista al 31/12/2023.

**Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

Si riporta qui di seguito stralcio del contratto di locazione che è strutturalmente identico ai rimanenti ad eccezione dell'importo della locazione e del periodo. In esso è inoltre specificato che gli eventuali miglioramenti resteranno a favore del proprietario e che nel canone di locazione sono già comprese le spese di energia, acqua e gas (non in tutti è espresso quest'ultimo accordo).

#### ART.1 OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il locatore concede in locazione ad uso transitorio residenziale al conduttore per motivi temporanei di lavoro, che lo accetta nello stato di fatto in cui si trova, come visto e gradito, l'immobile sito a Cherasco in Via Verdi n.3 e più precisamente: camera mansardata all'ultimo piano dello stabile, completa di zona cottura e bagno; il tutto completamente arredato con mobili ed elettrodomestici.

L'immobile sarà destinato ad abitazione civile temporanea dal conduttore. Dette unità immobiliari risultano così meglio identificate e censite: N.C.E.U. foglio 18 n.458 sub.3 parte e sub.5 parte. Null'altro è concesso in locazione. Dichiara il locatore di essere in possesso dell'attestazione di certificazione energetica.

#### ART.2 DURATA

La durata della locazione è pattuita in mesi 12 (dodici), a partire dal 01 gennaio 2023 e sino al 31 dicembre 2023; le chiavi dell'immobile sono consegnate al conduttore alla firma del presente contratto. Il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di due mesi da comunicare con lettera R/R, salvo l'ipotesi che il conduttore giustifichi il motivo di recesso anticipato. In mancanza, sarà tenuto al pagamento del canone per il periodo del mancato preavviso.

#### ART.3 SUBLOCAZIONE

Il conduttore non può sublocare né totalmente, né parzialmente, l'immobile salvo preventivo consenso del locatore prestato in forma scritta.

#### ART.4 CANONE

E' pattuito in Euro 3.600,00 dicensi TREMILASEICENTO/00 per l'intero periodo, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 300,00 dicensi TRECENTO/00 entro il giorno 01 di ogni mese a mezzo bonifico alle coordinate indicate dal locatore. Per tutta la durata del presente contratto, per nessun motivo il conduttore potrà sospendere o ritardare il versamento o ridurre la misura della somma dovuta, essendo convenuto che sue eventuali ragioni o pretese di credito dovranno essere fatte valere in separata ed opportuna sede, indipendentemente dal versamento del canone, senza dirette compensazioni con esso, e solo dopo che sia stato versato secondo le modalità citate nei termini convenuti. Il mancato pagamento del canone, anche parziale, o delle quote accessorie entro la data di scadenza di ciascuna rata, produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto o colpa del conduttore con seguente risarcimento danni.

#### ART.5 STATO DELL'IMMOBILE – MODIFICAZIONI E RIPARAZIONI

Ai sensi dell'articolo 9 L.392/78, sono a carico del conduttore tutte le spese gravanti sull'unità ivi previste, facendo riferimento alla "Tabella Oneri Accessori" allegato G al decreto emanato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n.431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A, le relative somme saranno corrisposte dal conduttore direttamente all'amministratore dello stabile; il conduttore si impegna comunque a rimborsare immediatamente al locatore qualora questi debba per qualsiasi ragione eseguirne il pagamento, previa richiesta scritta del medesimo locatore. Tutte le riparazioni ordinarie di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c., sono a carico del conduttore, così come ogni altra inerente agli impianti e ai servizi; il locatore potrà sostituirsi al conduttore qualora questo non vi provveda tempestivamente, e il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro trenta giorni dall'avvenuta riparazione. In caso contrario, la somma sborsata sarà prelevata dal deposito che dovrà essere immediatamente integrato dal conduttore. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso prestato per iscritto dal locatore, pena la nullità. L'inosservanza del presente patto determina ipso iure, la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore ai sensi dell'art.1546 CC. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, resteranno a favore del locatore al termine del rapporto, senza che da questo sia dovuto compenso alcuno.

**ART.6 SPESE ACCESSORIE – TASSE E IMPOSTE**

Le spese per servizi di energia elettrica, acqua e gas sono comprese nel canone e pertanto a carico del locatore "Oasis" per tutto il periodo della locazione. Fanno eccezione i tributi a titolo di "tassa rifiuti", a carico personale del conduttore [REDACTED], che si dovrà fare parte attiva presso il Comune di Cherasco.

**ART.7 RESPONSABILITA'**

Il conduttore assume tutti i rischi derivanti dalle possibili attività poste in essere dai terzi, aventi materiale disponibilità dell'immobile, che cagionino ad essi danno. Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore o ai suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso e per far visitare l'immobile ad eventuali possibili acquirenti.

**ART.8 DOMICILIO**

Ai fini del presente contratto il conduttore elegge domicilio presso l'immobile locato anche nel caso egli non lo occupi più, mantenendo la sua residenza attuale. Il conduttore si impegna, causa recesso immediato del contratto di locazione, a non stabilire la residenza nell'immobile preso in locazione. Il locatore viene autorizzato espressamente sin d'ora a considerare abbandonato l'immobile e di conseguenza disdetto il contratto di locazione, nell'ipotesi che il conduttore non occupi l'immobile in oggetto e non faccia pervenire notizie sulle sue condizioni e intenzioni per un periodo superiore ai tre mesi. Trascorso tale termine dall'ultimo tentativo dimostrabile di richiesta di informazioni/contatti infruttuosi, il conduttore già da ora per allora, autorizza espressamente il locatore a riprendere possesso della cosa locata.

**ART.9 DATI PERSONALI PRIVACY**

La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

**ART.10 VISITE IMMOBILE**

Il conduttore, qualora l'immobile oggetto della locazione fosse messo in vendita dal locatore, si impegna a far visitare l'immobile previo avviso telefonico un giorno prima.

- **Contratto di locazione registrato in data 07/03/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera mansardata, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire dal 07/03/2023. Canone annuale di € 6.600,00. Scadenza senza disdetta prevista al 07/03/2024.

**Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

- **Contratto di locazione registrato in data 14/03/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera n.5, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire dal 14/03/2023. Canone annuale di € 1.800,00. Scadenza senza disdetta prevista al 13/03/2024.

**Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

- **Contratto di locazione registrato in data 29/03/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente

ad una camera mansardata, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire dal 27/03/2023. Canone annuale di € 1.800,00. Scadenza senza disdetta prevista al 26/03/2024.

**Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

- **Contratto di locazione registrato in data 20/04/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera n.10, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire dal 20/04/2023. Canone annuale di € 3.000,00. Scadenza senza disdetta prevista al 19/04/2024. In questo caso spese di energia, gas e acqua a carico del conduttore.

**Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

- **Contratto di locazione registrato in data 26/04/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera mansardata, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire dal 26/04/2023. Canone annuale di € 1.800,00. Scadenza senza disdetta prevista al 25/04/2024. In questo caso spese di energia, gas e acqua a carico del conduttore.

**Il contratto ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

- **Contratto di locazione registrato in data 17/07/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera mansardata, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire dal 17/07/2023. Canone annuale di € 7.200,00. Scadenza senza disdetta prevista al 16/07/2024. In questo caso spese di energia, gas e acqua a carico del conduttore.

**Il contratto ha data certa posteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto NON opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

- **Contratto di locazione registrato in data 21/08/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera mansardata, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire dal 21/08/2023. Canone annuale di € 6.000,00. Scadenza senza disdetta prevista al 20/08/2024.

**Il contratto ha data certa posteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto NON opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

- **Contratto di locazione registrato in data 25/08/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera N.1, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire

dal 25/08/2023. Canone annuale di € 4.800,00. Scadenza senza disdetta prevista al 24/08/2024.

**Il contratto ha data certa posteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto NON opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

- **Contratto di locazione registrato in data 20/09/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera N.14, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire dal 20/09/2023. Canone annuale di € 3.000,00. Scadenza senza disdetta prevista al 19/09/2024. In questo caso spese di energia, gas e acqua a carico del conduttore.

**Il contratto ha data certa posteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto NON opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

- **Contratto di locazione registrato in data 29/09/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera N.3, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire dal 29/09/2023. Canone annuale di € 3.600,00. Scadenza senza disdetta prevista al 28/09/2024. In questo caso spese di energia, gas e acqua a carico del conduttore.

**Il contratto ha data certa posteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto NON opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

- **Contratto di locazione registrato in data 24/10/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera N.2, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire dal 23/10/2023. Canone annuale di € 3.000,00. Scadenza senza disdetta prevista al 22/10/2024. In questo caso spese di energia, gas e acqua a carico del conduttore.

**Il contratto ha data certa posteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto NON opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

- **Contratto di locazione registrato in data 30/10/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera N.11, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire dal 30/10/2023. Canone annuale di € 7.200,00. Scadenza senza disdetta prevista al 29/10/2024.

**Il contratto ha data certa posteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto NON opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

- **Contratto di locazione registrato in data 09/11/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera N.3, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire

dal 09/11/2023. Canone annuale di € 3.000,00. Scadenza senza disdetta prevista al 08/11/2024. In questo caso spese di energia, gas e acqua a carico del conduttore.

**Il contratto ha data certa posteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto NON opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

- **Contratto di locazione registrato in data 23/11/2023** riguardante immobile sito in Via Verdi n. 3 e identificato al Fg. 82 mappale 458 sub. 3 parte e sub. 5 parte limitatamente ad una camera mansardata, completa di zona cottura e bagno. Durata di anni 12 mesi a partire dal 23/11/2023. Canone annuale di € 2.400,00. Scadenza senza disdetta prevista al 22/11/2024. In questo caso spese di energia, gas e acqua a carico del conduttore.

**Il contratto ha data certa posteriore alla trascrizione del pignoramento e risulta pertanto NON opponibile alla procedura esecutiva in corso.**

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

Il caso di specie non ricorre in quanto l'immobile risulta occupato dalla società debitrice e relativi conduttori oltre ad altre persone terze non identificate.

**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) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

- Esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità:

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli artistici e storici.

E' presente **VINCOLO DI DESTINAZIONE D'USO ALBERGHIERO di durata decennale** a favore della Regione Piemonte costituito con atto del Notaio Zavattaro Marina del 01/02/2005 numero 42.235 di repertorio, registrato a Bra il 09/02/2005 n. 63 e trascritto presso la conservatoria di Mondovì in data 25/02/2005 ai numeri 1487/1089. Di fatto l'immobile destinato ad albergo doveva mantenere detto vincolo per un determinato periodo di tempo, senza soluzione di continuità, il vincolo risulta decaduto nel 2015 e se necessario potrà essere adibito ad altra destinazione che sia maggiormente compatibile con le esigenze dell'aggiudicatario.

Con riferimento ad "azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù attive e passive come sino ad oggi praticate" si rimanda a quanto espressamente indicato negli atti di provenienza.

- Esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale:

Non presenti. L'immobile non è costituito in condominio.

- Esistenza di diritti demaniali o usi civici:

Da accertamenti svolti e dall'esame dei documenti non sussistono vincoli demaniali o usi civici.

**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 della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non presenti. L'immobile non è costituito in condominio.

**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;**

Il valore stimato degli immobili pignorati è determinato attraverso il dettagliato rapporto di valutazione e principi contemplati nell'ALLEGATO N°11, parte integrale di questa perizia. Tale valutazione include considerazioni sulla condizione, manutenzione, possesso, e sanatorie per la regolarizzazione urbanistica, con riduzioni e correzioni appropriate al prezzo stimato. **Ciò determina il valore di base d'asta per la vendita forzata, considerando anche la riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzie e lo stato di occupazione.**

Si riporta di seguito la sintesi della stima:

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE (sintesi dell'ALLEGATO 11)**

#### **A. FABBRICATO AD USO TURISTICO RICETTIVO ALBERGO (sub.3)**

Per ciò che attiene al calcolo della superficie commerciale la si determina mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), la superficie viene ricavata nello specifico degli immobili oggetto di stima dai rilievi svolti dallo scrivente con l'ausilio di distanziometro laser, rotella metrica e metro rigido risultano essere i seguenti:

##### **Piano Interrato:**

- Sala conferenze + servizi igienici interrati e scala accesso al cortile:

Superficie individuata in 166,40 mq x 0,60 =

**99,84 mq;**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Locali accessori non direttamente comunicanti: c.t. e cond.

Superficie individuata in 33,20 mq x 0,25 = **8,30 mq;**

- Vano scala principale proiezione in orizzontale ingombro completo centrale  
Indipendentemente dai piani:

Superficie individuata in 22,60 mq x 1,00 = **22,60 mq;**

**Piano Terra:**

- Reception + disimpegno:

Superficie individuata in 27,60 mq x 1,00 = **27,60 mq;**

- Area marciapiede e piazzale esclusivi:

Superficie individuata in 3,60 mq x 0,10 = **3,60 mq;**

ASTE  
GIUDIZIARIE®**Piano Primo:**

- Camere + servizi igienici e disimpegni:

Superficie individuata in 262,00 mq x 1,00 = **262,00 mq;**

- Balcone/pianerottolo scala esterna

Superficie individuata in 9,50 mq x 0,25 = **2,38 mq;**

- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio):

Superficie individuata in 10,00 mq x 0,15 = **1,50 mq;**

**Piano Secondo:**

- Camere + servizi igienici e disimpegni:

Superficie individuata in 262,00 mq x 1,00 = **262,00 mq;**

- Balconi n. 8 = 2,70 mq x n. 8

Superficie individuata in 21,60 mq x 0,25 = **5,40 mq;**

- Balcone/pianerottolo scala esterna

Superficie individuata in 4,00 mq x 0,15 = **0,60 mq;**

**Piano Terzo/sottotetto:**

- Pianerottolo vano scala:

Superficie individuata in 7,00 mq x 1,00 = **7,00 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta essere di 702,82 mq, arrotondati al metro quadrato per difetto in 703,00 mq. (ALLEGATO N° 8)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Determinazione del Valore di Mercato stimato**

La stima del valore, una volta identificato il reddito normale e il saggio, si traduce con le appropriate formule di matematica finanziaria:

$$V = Rn/r$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

$$V = 41.400 \text{ €} / 0,0683 = 606.149,34 \text{ €}$$

- **Determinazione del Valore di base d'asta per la vendita forzata**

Al suddetto valore di mercato vengono detratti secondo l'art. 568 c.p.c.:

- **Decurtazione in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto. Il C.T.U. prevede una riduzione forfettaria del 10% rispetto al valore di mercato poiché come detto, nelle vendite esecutive non si applica la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, come specificato dall'articolo 2922 del codice civile, oltre a quanto eventualmente non precisato o elencato nella presente perizia di stima che il consulente non ha potuto accertare con certezza: -10% →**

€ 606.149,34 x 0,90 ..... € 545.534,41

- **Decurtazione per svalutazione degli immobili locati e/o occupati:** Gli immobili locati scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata. Nel caso in oggetto sono presenti n° 6 contratti di affitto opponibili alla procedura di cui 2 riferiti alle camere di albergo, (vedasi risposta al quesito n. 11). La scadenza è comunque prossima alla risoluzione ovvero fine aprile 2024 e non sarebbe necessario applicare riduzioni. Il C.T.U. segnala che data la situazione di occupazione, anche di persone terze, dell'immobile e del relativo stato di manutenzione e condizioni igienico sanitarie non ottimali, viene comunque considerata una riduzione forfettaria del 10% per immobili ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale: -10% →

€ 545.534,41 x 0,90 ..... € 490.980,97

**A. Valore di base d'asta per la vendita forzata = € 490.980,97**

### **B. FABBRICATO AD USO ACCESSORIO DEPOSITO (sub. 5)**

Per ciò che attiene al calcolo della superficie commerciale la si determina mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), la superficie viene ricavata nello specifico degli immobili oggetto di stima dai rilievi svolti dallo scrivente con l'ausilio di distanziometro laser, rotella metrica e metro rigido risultano essere i seguenti:

#### **Piano Terzo/sottotetto:**

- Deposito senza permanenza di persone con finitura al civile e altezza minima inferiore a 1,50 mt:

Superficie individuata in 138,00 mq x 0,50 (coefficiente di destinazione a livello

superiore al piano terra accessibile solo da scale = **69,00 mq;**

La Superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta essere di **69,00 mq**  
(ALLEGATO N° 8)

- **Determinazione del Valore di Mercato stimato**

- mq 69,00 x (475,00 €/mq x 0,75) = **€ 24.581,25**

- **Determinazione del Valore di base d'asta per la vendita forzata**

Al suddetto valore di mercato vengono detratti secondo l'art. 568 c.p.c.:

- **Decurtazione in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.** Il C.T.U. prevede una riduzione forfettaria del 10% rispetto al valore di mercato poiché come detto, nelle vendite esecutive non si applica la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, come specificato dall'articolo 2922 del codice civile, oltre a quanto eventualmente non precisato o elencato nella presente perizia di stima che il consulente non ha potuto accertare con certezza: -10% →

€ 24.581,25 x 0,90 ..... **€ 22.123,13**

- **Decurtazione per svalutazione degli immobili locati e/o occupati:** Gli immobili locati scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità immediata. Nel caso in oggetto sono presenti n° 6 contratti di affitto opponibili alla procedura di cui 4 riferiti ai locali mansardati, (vedasi risposta al quesito n. 11). La scadenza è comunque prossima alla risoluzione ovvero fine marzo/aprile 2024 e non sarebbe necessario applicare riduzioni. Il C.T.U. segnala che data la situazione di occupazione anche di persone terze dell'immobile e del relativo stato di manutenzione e condizioni igienico sanitarie non ottimali, viene comunque considerata una riduzione forfettaria del 10% per immobili ad uso diverso dall'abitazione senza indennità di avviamento commerciale: **-10%** →

€ 22.123,13 x 0,90 ..... **€ 19.910,82**

**B. Valore di base d'asta per la vendita forzata = € 19.910,82**

## **VALORE COMPLESSIVO DI BASE D'ASTA PER LA VENDITA FORZATA**

**FABBIOCATO AD USO TURISTICO RICETTIVO ALBERGO E ACCESSORIO**

**sito in Cherasco (CN) – Via Giuseppe Verdi n. 3**

**Fg. 18 mappale 458 sub. 3-5**

A. **Foglio 18 Particella 458 Subalterno 3. (Albergo) = € 490.980,97**

B. **Foglio 18 Particella 458 Subalterno 5. (Deposito) = € 19.910,82**

**TOTALE = (A+B) = € 510.891,79**

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

**Decurtazione per costi rimessione in pristino, per stima di massima oneri di regolarizzazione urbanistica sanzioni, bolli e diritti da versare agli organi competenti, spese per tutte le prese professionali di preparazione e presentazione pratiche:**

Stima di massima dei costi: ..... **- € 11.000,00**

Il C.T.U. per quanto esposto nei paragrafi precedenti, stima il più probabile valore di base d'asta per la VENDITA FORZATA del compendio immobiliare in € 499.891,79 (al netto dell'IVA) arrotondato a corpo:

**LOTTO UNICO**

**€ 500.000,00 (diconsi Euro cinquecentomila/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

Si precisa che la vendita è effettuata a corpo e non a misura, pertanto eventuali discrepanze nelle dimensioni, difetti o mancanze di qualità nello stato del bene o deviazioni dalla descrizione della cosa venduta, così come eventuali oneri di qualsiasi tipo (compresi quelli di natura urbanistica o derivanti dall'adeguamento agli impianti secondo le leggi vigenti), anche se occulti e non rilevati nella perizia, non danno diritto a risarcimenti, indennizzi o riduzioni del prezzo. La vendita non può essere revocata per alcun motivo.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Il valore suddetto tiene conto di quanto affermato dall'International Valuation Standards Council: *"l'espressione «vendita forzata» è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare un'appropriata promozione commerciale. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'appropriata promozione commerciale. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze quelle di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore di mercato o con eventuale altre configurazioni definite nel presente principio. Una «vendita forzata» è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore".*

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

In conclusione il valore di vendita forzata, per le caratteristiche sopra esposte, postula la presenza di condizioni straordinarie cui corrisponde un inadeguato periodo di commercializzazione del bene stimato trattandosi di esecuzione immobiliare o procedura concorsuale, le quali sono sottoposte alla decurtazioni percentuali previste dall'art. 568 c.p.c.,

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

**per tali motivi esso è minore del valore di mercato.**

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

Per il compendio immobiliare, la cessione si presuppone soggetta ad IVA. Si demandano, in ogni caso, al Delegato alla vendita ogni opportuno approfondimento, anche in merito ad eventuali agevolazioni fiscali a favore dell'aggiudicatario, prima del trasferimento della proprietà.

**17) Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno a 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 28/05/2007 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale del 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 22/01/2001 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 a 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)

**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 riporta per estratto l'art.2 del DM 22/11/2012 (modifica delle Linee Guida Nazionali) che chiarisce che : "Ai sensi del decreto legislativo 192/2005, la certificazione energetica si applica agli edifici delle categorie definite in base alla destinazione d'uso dall'art. 3 del

decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, indipendentemente dalla presenza di impianti tecnologici esplicitamente o evidentemente destinati a uno dei servizi energetici di cui è previsto il calcolo delle prestazioni.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono esclusi dalla applicazione delle presenti Linee guida, a meno delle porzioni eventualmente adibite a uffici e assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico: box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici a questi equiparabili in cui non è necessario garantire un confort abitativo.

Sono altresì esclusi dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica:

a) i ruderi, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà;

b) immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio, o "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici, previa esplicita dichiarazione di tale stato dell'edificio nell'atto notarile di trasferimento di proprietà. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato, che, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla denuncia dell'inizio dei lavori".

**L'immobile censito al Fig. 18 mappale 458 sub. 3 categoria D/2** oggetto dell'esecuzione immobiliare non appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi non è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Accertato che l'immobile disponeva di APE n. 2013 201466 0007 scaduto nel 2023, lo scrivente precisa pertanto che il certificato è stato predisposto dal sottoscritto CTU in quanto iscritto all'elenco dei Certificatori della Regione Piemonte al n. 202339. (ALLEGATO N° 10)

**L'immobile censito al Fig. 18 mappale 458 sub. 5 categoria C/2** oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene ad una delle categorie sopra elencate e quindi è escluso dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il sottoscritto C.T.U. in conformità a quanto previsto dal verbale di incarico del G.E. ha redatto apposita relazione nella quale si è risposto ai singoli quesiti, ha inviato copia della bozza del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nei termini previsti a mezzo di posta ordinario o posta elettronica certificata assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato. Alla data dell'invio della perizia definitiva non è pervenuta alcuna nota di osservazione alla bozza peritale.



Quanto sopra ad assoluzione dell'incarico conferitomi.



Asti, 03/04/2024

Il C.T.U.  
Geom. Marco Tommei



Elenco degli ALLEGATI alla perizia:



- **ALLEGATO N° 1** Invio convocazione per accesso ai luoghi
- **ALLEGATO N° 2.1** Risultanze delle ispezioni effettuate all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- **ALLEGATO N° 2.2** Planimetrie Catastali storiche di visura
- **ALLEGATO N° 2.3** Visure storiche;
- **ALLEGATO N° 2.4** Visura camerale società \*\*\*\*\*
- **ALLEGATO N° 2.5** Estratto di mappa catastale
- **ALLEGATO N° 2.6** Atto di cessione ramo d'azienda (attività di albergo-ristorazione come da Autorizzazione amministrativa rilasciata dal Comune di Cherasco in data 30/05/2005 prot. 7632) Notaio Zavattaro Marina del 28/06/2006 numero 45.525 di repertorio
- **ALLEGATO N° 2.7** Atto di acquisto ultraventennale Notaio Zavattaro Giuseppe del 03/11/1988 numero 82.600 di repertorio;
- **ALLEGATO N° 2.8** Atto di acquisto ultraventennale Notaio Zavattaro Giuseppe del 08/07/1986 numero 78.025 di repertorio
- **ALLEGATO N° 2.09** Visura e planimetrie catastali attuali a seguito delle variazioni catastali
- **ALLEGATO N° 3** Verbale delle operazioni del C.T.U
- **ALLEGATO N° 4** Documentazione fotografica con planimetria viste fotografiche
- **ALLEGATO N° 5** Cartografia del vigente P.R.G. del Comune di Cherasco e Norme di Attuazione di tutti gli immobili oggetto di stima;
- **ALLEGATO N° 6.1** CONCESSIONE EDILIZIA n. 119 del 17/10/1986



- **ALLEGATO N° 6.2** CONCESSIONE EDILIZIA n. 120 del 01/09/1986
  - **ALLEGATO N° 6.3** CONCESSIONE EDILIZIA n. 71 del 24/05/2002
  - **ALLEGATO N° 6.4** PERMESSO DI COSTRUIRE n. 34/03 del 21/02/2005 in variante alla C.E. 71/2002
  - **ALLEGATO N° 6.5** DIA pratica n. 265 del 03/11/2004 prot. 15335
  - **ALLEGATO N° 6.6** AGIBILITA' n. 3239 del 24/05/2005
  - **ALLEGATO N° 7.1** Indagini Polizia di Stato di Cuneo per cessione fabbricati
  - **ALLEGATO N° 7.2** Indagini all'Agenzia delle Entrate ufficio registro di Alba. Risultanze contratti di locazione
  - **ALLEGATO N° 8** Planimetria dell'immobile indicante la sup. commerciale LOTTO UNICO
  - **ALLEGATO N° 9** Pratica di variazione e aggiornamento catastale Docfa
  - **ALLEGATO N° 10** Attestato di Prestazione Energetica (APE)
  - **ALLEGATO N° 11** Rapporto di valutazione e principi generali considerati nella stima
- DETTAGLIO RISPOSTA AL QUESITO N. 15.

Il C.T.U.

Geom. Marco Tommei

