

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 55/14

G.E. Dr. Marco BOTTALLO

CREDITORE PROCEDENTE:

(Avv. _____)

CONTRO ESECUTATO

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

su fabbricati in CERESOLE D'ALBA (CN)



La sottoscritta Geom. Lorena Mattis, libera professionista, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 3058, con studio in Bra (CN), Via F.lli Carando n. 19, (c.f. MTTLRN76H45B111M), è stata incaricata quale Consulente Tecnico d'Ufficio dall' Ill.mo Sig. Giudice Dr. Marco Bottallo in data 05/10/2015, al fine di valutare i beni oggetto di esecuzione immobiliare in comune di Ceresole d'Alba (CN) di proprietà della Società

La scrivente, dopo aver visionato la documentazione del fascicolo, si recava presso il Comune di Ceresole d'Alba (CN), l'Agenzia del Territorio di Cuneo, la Conservatoria di Alba e l'Agenzia delle Entrate di Alba per effettuare le necessarie ricerche ed acquisire le possibili informazioni.

1) COMUNICAZIONE DATA SOPRALLUOGO

Il giorno 4 novembre 2015, previa comunicazione alla parte interessata Società' _____ in Ceresole d'Alba (CN) Via Pautasso n. 35, a mezzo di raccomandata AR, la sottoscritta si recava presso lo stabile per dar inizio alle operazioni peritali, alla presenza del sig. _____.

In un secondo sopralluogo in data 4 dicembre 2015, sempre previa comunicazione alla parte interessata, la sottoscritta si recava nuovamente al fine di accedere all'interno dei fabbricati non ancora visionati (allegato A).



**2) VERIFICA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA DALL'ART. 567 c.p.c.
e PREDISPOSIZIONI ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI**

Sulla base degli accertamenti forniti nella documentazione ipotecaria, allegata agli atti di pignoramento (ai sensi dell'art 567 c.p.c.) riferita agli ultimi venti anni e rilasciata dalla Conservatoria di Alba , sugli immobili oggetto della presente relazione estimativa gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione contro

del 31/07/2007 Registro Particolare 1502 Registro Generale 7462, Pubblico Ufficiale Repertorio del 19/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di , su immobili in CERESOLE D'ALBA (CN), Via Pautasso n. 35.

Iscrizione contro

del 09/12/2008 Registro Particolare 1747 Registro Generale 9797, Pubblico Ufficiale Repertorio del 27/11/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, a favore di , su Immobili siti in CERESOLE D'ALBA (CN), Via Pautasso n. 35.

Iscrizione contro

del 16/01/2014 Registro Particolare 34 Registro Generale 340, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 1335 del 04/12/2013, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO su fabbricati in CERESOLE D'ALBA (CN) Via Pautasso n. 35.

Trascrizione contro

del 23/04/2014 – Registro Particolare 2168 Registro Generale 2797
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 706 del
14/02/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI in CERESOLE D'ALBA (CN).

Nell'ultimo ventennio il mappale n. 46 (ora mappale n. 321) su cui
insistevano il capannone ed il fabbricato ad uso abitazione, ed il
terreno censito al mappale 31 (ora mappale 321), appartenevano ai
sigg.ri

_____, n. Ceresole d'Alba il (_____) e

_____, n. Poiana Maggiore il 0 _____

Successivamente suddetti mappali sono stati fusi generando il
mappale n. 321.

<p>3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CONFINI; DESCRIZIONE IMMOBILI.</p>

I beni oggetto di procedura di Esecuzione Immobiliare sono siti in
Provincia di Cuneo, comune di Ceresole d'Alba, Via Pautasso n. 35
e così censiti:

al Nuovo Catasto Fabbricati (allegato B)

proprietà per intera quota

- **Foglio 23 mappale n. 321, Sub 2**, categoria A/10, classe 1,
consistenza vani 4 sup. catastale 123 mq
Rendita € 413,17 - Piano Terreno

- **Foglio 23 mappale n. 321, Sub 3**, categoria A/10, classe 1,
consistenza vani 4 sup. catastale 138 mq
Rendita € 413,17 - Piano Primo

- **Foglio 23 mappale n. 321, Sub 5**, Costituzione di B.C.N.C.

- **Foglio 23 mappale n. 321, Sub 6**, Costituzione di B.C.N.C.
- **Foglio 23 mappale n. 321, Sub 7**, categoria D/1,
Rendita € 90,00 Piano Terreno

- **Foglio 23 mappale n. 321, Sub 8**, categoria D/7,
Rendita € 2.444,00 Piano Terreno-1
(precedente rendita prima della variante catastale € 2.680,00)

- **Foglio 23 mappale n. 321, Sub 10**, categoria D/7,
Rendita € 2.578,00 Piano Terreno

- **Foglio 23 mappale n. 321, Sub 11**, categoria D/7,
Rendita € 2.310,00 Piano Terreno

- **Foglio 23 mappale n. 321, Sub 12**, categoria C/2, classe 1,
consistenza mq 92,00 Rendita € 95,03

Piano Terreno

al Catasto Terreni:

- **Foglio 23 mappale n. 39**, seminativo , Classe 2, Superficie mq 4343
Reddito dom. € 24,67 Redd. Agr. € 19,07

CONFINI al mappale 321 (allegato C):

- **mappale n. 30**, seminativo, proprietà
n. Torino il 10/08/1970;
- **mappale n. 41**, seminativo, proprietà I
n. Alba il 16/09/1962
- **mappale n. 45**, seminativo, proprietà
n. Carmagnola il 21/10/1962
- **mappale n. 47**, seminativo, proprietà
n. Scarnafigi il 01/04/1950;

- **Strada Pautasso**

CONFINI al mappale 39:

- **mappale n. 38**, seminativo, proprietà
n. Torino il 22/06/1945.

LOCALIZZAZIONE DEI FABBRICATI E PLANIMETRIA

I beni oggetto di perizia estimativa sono siti ad una distanza di circa 2 km dal centro del comune di Ceresole d'Alba e riguardano immobili siti sul lotto di forma irregolare (mappale n. 321) di circa 5090 mq, di cui 1805 occupati da fabbricati, accessibili mediante l'adiacente strada Via Pautasso.



Fabbricato "A"

L'immobile identificato con la lettera "A" in planimetria (Sub 2-3 allegato D-D1) è costituito da due piani fuori terra di dimensioni mt 11,10x11,10 e complessivi mq 246, interamente adibito ad uffici.



L'immobile è stato edificato nell'anno 1981, realizzato in struttura in cemento armato, tamponamenti in muratura a cassavuota e leggero strato di isolamento, serramenti in alluminio con doppi vetri ed inferriate esterne. All'interno si trovano tramezzature di divisione dei locali, pavimenti e rivestimento pareti dei bagni costituiti da piastrelle in ceramica (foto 1-2-3-4-5-6).

L'accesso al piano primo avviene tramite scala esterna in ferro, posizionata sul lato Sud del fabbricato (foto 7-8).

Il fabbricato è fornito di allacciamento alla rete idrica, elettrica e fognaria; i locali dei due piani sono riscaldati da caldaia murale alimentata a metano (Cosmogas 2000) di circa 29 KW situata sotto la scala esterna (foto 9) e l'erogazione del calore avviene tramite Ventil presenti in ogni locale.

Fabbricato "B" - Struttura mobile



La struttura identificata con la lettera "B" in planimetria occupante una superficie di mq. 210,00 (mt 14,00x15,00) ed altezza mt. 5,50 è costituita da elementi in ferro protetti da telone di copertura ancorata al terreno, priva di pavimentazione e fondazioni. E' presente un quadro elettrico che fornisce energia elettrica per l'illuminazione interna (foto 10-11-12).



Fabbricato "C" - Laboratorio costruzioni metalliche



L'immobile identificato con il N. "2" (Sub 10 allegato D2) è di forma rettangolare di circa mq. 466, costituito da un piano fuori terra, di altezza pari a mt 7,45 al colmo e mt 5,80-3,70 e 4,70 ai lati.

Costruito nell'anno 2004, suddetto fabbricato si presenta costituito esternamente da struttura in ferro e tamponamento pareti/copertura da pannelli coibentati, serramenti e portoni in ferro (foto 13-14).

Il fabbricato è fornito di allacciamento alla rete idrica, elettrica, fognaria ma è privo di riscaldamento.

Fabbricato "D" - Laboratorio costruzioni metalliche e magazzino



L'immobile identificato alla lettera "C" (Sub 8 del mappale 321 allegato D/3) di forma rettangolare di circa mq 500 è costituito da un piano fuori terra, con altezza pari a mt 6,00.

Costruito nell'anno 1979 ed ampliato nell'anno 2007, si presenta costituito esternamente da struttura portante in cemento armato e tamponamento pareti con mattoni in cemento, aperture finestrate in ferro/vetro e pavimento in battuto di cemento.

Internamente sono presenti tramezzature di divisione locali bagno e deposito al piano terreno, realizzate da pareti in mattoni e in ferro con pannelli coibentati, mentre al piano primo due locali ad uso ufficio costituiti da pareti in alluminio e vetro con scale di accesso in ferro (foto 15-16-17).

La porzione di fabbricato oggetto di successivo ampliamento di mt. 12,70x7,00 (Sub 12 del mappale n. 321 allegato D/4) è costituita da struttura in ferro, pannelli coibentati ed aperture finestrate in alluminio e vetri (foto 18).

Esternamente sono presenti due tettoie rispettivamente di mt. 7,00x2,50 (foto 19) e mt. 40,00x3,00 (foto 20) costituite da pilastri in ferro e copertura in lamiera coibentata.

Fabbricato "E" - Laboratorio costruzioni metalliche e tettoia



Identificato in planimetria con la lettera "E" (Sub 11 del mappale 321 allegato D/5), il fabbricato di forma rettangolare di circa mq. 302 avente altezza pari a mt 6,00 e tettoia di circa mq 90 con altezza mt 5,80 è realizzato da struttura in cemento armato, tamponatura esterna con mattoni in cemento, aperture finestrate costituite da ferro/vetro, portoni in ferro e pavimento in battuto di cemento.

Il fabbricato è fornito di elettricità ed un camino di aspirazione fumi di saldatura (foto 21).

Fabbricato "F" - Cabina Elettrica



Identificato in planimetria con la lettera "F" (Sub 7 del mappale 321 allegato D/6), il basso fabbricato di forma regolare di altezza pari a mt 2,00 e superficie di mq. 32,00 è costituito da muratura in blocchi di cemento e porte esterne in ferro. Una parte di questa struttura è utilizzata dalla ditta ENEL per la trasformazione da media a bassa tensione dell'energia elettrica, avente accesso dal lato strada, esternamente al cortile della ditta

Terreno al mappale n. 39

Trattasi di terreno agricolo, qualità seminativo, con superficie mq. 4.343, sito a confine della strada Via Pautasso, frontalmente al terreno del mappale n. 321 proprietà della ditta C

4) INDICAZIONE REGIME PATRIMONIALE DEBITORI

Gli immobili risultano intestati alla Società () con sede in Ceresole d'Alba (CN) Via Pautasso n. 35.

5) CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono in parte difformi dai dati censiti attualmente al catasto a seguito di recenti variazioni catastali effettuate.

L'atto di pignoramento riporta i seguenti dati censiti al **NCEU** nel **comune di Ceresole d'Alba**:

Foglio	23	mappale n. 323	Cat D/1
"	23	mappale n. 46 Sub 3	Cat D/7
"	23	mappale n. 321	Cat A/2
"	23	mappale n. 322 Sub 1	Cat D/7

al catasto terreni:

Foglio	23	mappale n. 39 Sub 1
--------	----	---------------------

Dalle verifiche effettuate presso il Catasto di Cuneo, in seguito a recenti fusioni di mappali, risultano i seguenti beni immobili censiti al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio	23	mappale n. 321 Sub 2	Cat A/10
--------	----	----------------------	----------

(Variazione del 09/11/15 – Inserimento in visura dei dati di superficie)

Foglio	23	mappale n. 321 Sub 3	Cat A/10
--------	----	----------------------	----------

(Variazione del 09/11/15 – Inserimento in visura dei dati di superficie)

Foglio	23	mappale n. 321 Sub 7	Cat D/1
--------	----	----------------------	---------

(Variazione del 07/04/15 n. 45082.1/15 – Variazione per modifica identificativo)

Foglio	23	mappale n. 321 Sub 8	Cat D/7
--------	----	----------------------	---------

(Variazione del 07/04/15 n. 44985.1/15 – Variazione per modifica identificativo)

Foglio	23	mappale n. 321 Sub 10	Cat D/7
--------	----	-----------------------	---------

(Variazione del 02/07/15 n. 86837.1/15 – Esatta rappresentazione planimetrica e div.)

Foglio 23 mappale n. 321 Sub 11 Cat D/7
(Variazione del 02/07/15 n. 86837.1/15 – Esatta rappresentazione planimetrica e div.)

Foglio 23 mappale n. 321 Sub 12 Cat C/2
(Variazione del 09/11/15 n. 86837.1/15 – Inserimento in visura dei dati di superficie)

al catasto terreni:

Foglio 23 mappale n. 39 Seminativo CI 2 Sup. mq 4343

I mappali nn. 322-323 del Foglio 23 in precedenza hanno individuato l'immobile, rappresentando la storia catastale del bene pignorato.

6) VARIAZIONI CATASTALI

Il fabbricato censito al Sub 8 del mappale n. 321, rappresentato nella planimetria catastale come “laboratorio costruzioni metalliche” , in realtà è anche costituito da locali adibiti a servizi igienici, deposito ed uffici.

La sottoscritta ha provveduto alla regolarizzazione delle tramezzature individuate durante il sopralluogo denunciandole con “Dichiarazione di variazione Prot. CN0016771 DEL 11/02/2016” (allegato E).

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

I bene ricade in zona “P2B” del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, ossia “AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI – ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO E RIORDINO” (allegato F).

In queste aree gli interventi saranno finalizzati a garantire l'ordinato sviluppo delle attività esistenti, a completare le aree mediante ordinati interventi che prevedono anche l'inserimento di adeguati spazi a servizi.

Le aree sopracitate vengono divise in :

Gli interventi sulle aree P2 dovranno essere improntati agli indirizzi contenuti nelle "Linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA)" pubblicate sul 1° supplemento al B.U.R.P. n. 31 del 06.08.2009.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria; ampliamenti di impianti esistenti con Permesso di Costruire.

Sono consentite altezze degli edifici produttivi fino a mt 8,00 ad esclusione delle infrastrutture tecnologiche;

per gli edifici produttivi delle aree P2B contigue all'area P3 sono ammesse altezze di mt. 10,00, fatte salve le sovrastrutture tecniche documentate necessarie.

La distanza tra fabbricati non dovrà superare i mt. 10,00.

Dai confini stradali si dovranno rispettare minimo mt. 10,00; 20,00 ove indicato in cartografia

Per l'area P2B ubicata ad ovest del Concentrico, in fregio alla Strada Provinciale Carmagnola-Alba, la distanza minima dal tracciato della strada in ampliamento posta sul lato nord e dal ciglio della strada privata posta sul lato ovest è di 10,00 mt. dai confini:

Per tutti gli interventi il rapporto massimo di copertura è del 50%.

Per le infrastrutture/suprastrutture tecnologiche (silos, magazzini automatici ecc.) distanza come punto 3 nel rispetto di $\frac{1}{2}$ del ribaltamento.

E' ammessa la realizzazione massima, a servizio dei singoli impianti produttivi, di due unità abitative per provate necessità del titolare e/o personale di custodia, comunque non superiori complessivamente a mq. 200 di superficie utile e se contenute in unico edificio.

Ogni intervento per edifici produttivi, ad esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione interna, nell'area P2 deve prevedere opere di mitigazione visiva tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e spazi pubblici, nonché dalla eventuale vicinanza di edifici di interesse documentario o artistico.

La mitigazione visiva dovrà essere attuata con barriere arboree o

arbustive autoctone di altezza tale da conseguire un efficace mascheramento degli edifici produttivi.

E' facoltà dell'Amministrazione imporre particolari costruttivi di finitura (intonaci, zoccolature, tinteggiature, elementi splittati con tinte tenui ecc.) quando l'intervento interferisca con le caratteristiche dell'edilizia storica del luogo.

Per le aree P2, in sede di attuazione dei nuovi impianti e/o ampliamenti dovranno essere reperite aree a servizi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella percentuale minima del 10 % della superficie fondiaria dei lotti di intervento.

Per l'ambito P2B ubicato lungo la comunale del Pautasso obbligo di rettifica viaria come indicato in cartografia e reperimento di area a servizi S5 come indicato in cartografia o, per pari superficie, anche con altra ubicazione lungo la viabilità rettificata.

8) CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Ceresole d'Alba, per i fabbricati censiti al Catasto al Foglio 23 mappale n. 321, risultano pratiche edilizie relative ai fabbricati di proprietà della ditta e di seguito elencate:

- **Concessione Edilizia N. 12/1979** (allegato G) relativa a "*Progetto capannone per la lavorazione del ferro e manufatti in cemento*" (presentata dai sigg.ri ex-proprietari).
Autorizzazione di Agibilità del 07/12/1982;
- **Concessione Edilizia N. 333/1981** (allegato H) relativa a "*Ampliamento di complesso artigianale con costruzione di casa civile abitazione per custode*" (presentata dal sig. ex-proprietario) e **Autorizzazione di Variante N. 45 del 08/08/1986** consistente in "*Spostamento di tramezzi interni*".

NON è presente il Certificato di Agibilità dei locali.

- **Concessione Edilizia N. 7/1992** (allegato I) relativa a
"Costruzione tettoia aperta uso carico e scarico" (presentata dal sig.
, in qualità di Amministratore delegato della ditta

NON è presente il Certificato di Agibilità.

- **Concessione edilizia N. 78/2001** (allegato L) relativa a
"Sopraelevazione di fabbricato esistente per la realizzazione di locali
ad uso ufficio" (presentata dal sig. Γ in qualità di
Amministratore delegato della ditta (

NON è presente il Certificato di Agibilità.

- **Permesso di costruire N. 32/2004** (allegato M) relativo a
"Ampliamento di complesso produttivo esistente" (presentato dal sig.
per conto della ditta C

NON è presente il Certificato di Agibilità.

- **Permesso di costruire N. 97/2007** (allegato N) relativo ad
"Ampliamento di complesso produttivo" (presentato dal sig. Γ in
qualità di Amministratore delegato della ditta C

NON è presente il Certificato di Agibilità.

- In data **24/07/2015** è stata presentata **SCIA in SANATORIA**
(allegato O) relativa a "Diverso posizionamento delle aperture e
modifica della tettoia rispetto alle concessioni n.97/2007 e 32/2004
senza alterare destinazione d'uso e volumi dei locali" (presentata dal
sig. in qualità di Amministratore delegato della ditta

- In data 18/06/2015 è stata presentata presso il comune di
Ceresole d'Alba **Richiesta Certificato di Agibilità relativa a**
Permesso di Costruire N. 32/2004 ed al **Permesso di**
Costruire N. 97/2007 (allegato P).

- In data 27/07/2011 la Società richiedeva autorizzazione precaria al comune di Ceresole d'Alba per l'installazione di un tendone industriale (allegato Q).

In data 04/08/2011 il comune concedeva alla ditta **“Permesso di Costruire temporaneo per l'installazione di tendone industriale precario per un periodo di mesi 6, previa consegna di documentazione integrazioni richieste”**.

Sudette integrazioni non sono state fornite e non è stato ritirato il Permesso di Costruire, dunque suddetta struttura risulta tutt'ora abusiva e dovrà essere demolita.

INTERVENTI FINALIZZATI ALLA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DEI FABBRICATI:

- Relativamente al fabbricato censito al subalterno 2 “ Uso uffici”, in comune non è stato presentato il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uffici; sarà necessaria l'istanza di una pratica Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, allegando oltre al progetto, le certificazioni degli impianti.

- Relativamente alle tramezzature del capannone censito al subalterno 8 “Laboratorio costruzioni metalliche” si dovrà presentare istanza di richiesta Permesso di Costruire con cambio di destinazione d'uso al fine di regolarizzare i bagni, uffici e locale deposito a disposizione del laboratorio.

Le due tettoie di larghezza mt 2,00 ed altezza mt. 2,80 adiacenti alle pareti del fabbricato (verso i mappali nn. 47-41-45) costituite da pilastri in ferro di diametro pari a cm 8 dovranno essere demolite per il limite della superficie coperta consentita all'edificabilità del lotto.

9) POSSIBILITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

In merito alla disposizione di vendita del bene, considerata la conformazione dell'edificio, la sottoscritta C.T.U. ritiene di disporre la vendita in **UNICO LOTTO**.

10) ACCERTAMENTO DI PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO QUOTA

I beni vengono pignorati per intero, nella quota di piena proprietà della Società con sede in Ceresole d'Alba (CN), Via Pautasso n. 35.

11) VERIFICA EVENTUALE ESISTENZA DI CONTRATTI D'AFFITTO

Da una verifica presso l'Agenzia Entrate di Cuneo risultano contratti di locazione sugli immobili della Società I, in Ceresole d'Alba, Via Pautasso n. 35, precisamente (allegato R):

- **Contratto Registrato ad Alba il 31/07/2015 Serie 3 N. 1542 di "COMODATO GRATUITO" con l'azienda agricola /**
con sede in Ceresole d'Alba, Via Carmagnola n. 45 (c.f.) ai Subalterni nn. 8-10-12 identificato come "Laboratorio costruzioni metalliche". La durata del suddetto contratto è prevista di anni 8, fino all'anno 2023
- **Contratto Registrato ad Alba il 04/04/2015 Serie 3T N. 2334 di "LOCAZIONE IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE" con la Società**
con sede in Alba (CN), C.so Piave n. 8 (c.f.) al Subalterno 2 identificato come "Locale Ufficio". Il canone di locazione è pattuito nella misura di euro

3.600,00 (tremilaseicento/00) annui ed avrà la durata di anni 6, dal 01/04/2015 al 31/03/2021.

- **Contratto Registrato ad Alba il 31/07/2015 Serie 3T N. 4273**

di "LOCAZIONE IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO

DALL'ABITAZIONE" con la ditta con sede in Candiolo (TO) Via Pio V n. 11 (P.iva al Subalterno 11 identificato come "Laboratorio costruzioni metalliche". Il canone di locazione è pattuito nella misura di euro 3.600,00 (tremilaseicento/00) annui ed avrà durata di anni 6 dal 01/08/2015 al 31/07/2021.

- **Contratto sottoscritto con la Ditta ENEL Distribuzione SPA,**

in data 13/06/2006 di durata fino al 31/05/2035 a fronte di un canone "una tantum" pari ad € 4.000,00 più Iva, relativamente all'affitto di porzione di basso fabbricato censito al Subalterno 7 di mq. 12,00 cabina elettrica denominata " " n. **41707 .**

12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

I fabbricati oggetto di pignoramento appartengono ad una Società pertanto non sussiste l'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

13) ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI SUL FABBRICATO

Sull'immobile in oggetto non sussistono vincoli storici, artistici o diritti demaniali; esiste una servitù di passaggio all'interno del cortile per gli affittuari degli immobili.

14) INFORMAZIONI SUGLI IMPORTI SPESE DI GESTIONE

La sottoscritta rimane tutt'ora in attesa dalla ditta degli importi annui riferiti alle spese di gestione e manutenzione dei fabbricati.

15) DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE

Il criterio di stima utilizzato dalla scrivente per determinare il più probabile valore commerciale del bene oggetto di perizia è il metodo sintetico, facendo riferimento ai prezzi correnti di mercato in zona, su fabbricati simili, con caratteristiche analoghe, non avendo a disposizione comparabili di fabbricati simili compravenduti negli ultimi tre anni.

Si considera inoltre lo stato di manutenzione, la consistenza dell'unità immobiliare, le disposizioni del P.R.G.C. vigente, la posizione all'interno del tessuto urbano del comune per l'accesso ai servizi, la classe energetica, la presenza di impianti e servizi, la regolarità amministrativa e le eventuali spese per la regolarizzazione comunale e catastale dei fabbricati.

La valutazione avviene considerando la superficie al lordo delle murature perimetrali e tramezzi interni.

Valutazione IMMOBILI ai mappali nn. 321 e 39:

Descrizione	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Importo €
Locali uffici (Sub 2-3)	261,00	1.300,00	339.300,00
Struttura mobile in ferro (non censita al catasto)	210,00	47,00	9.870,00
Laboratorio costruzioni metalliche (Sub 10)	466,00	540,00	251.640,00
Laboratorio costruzioni metalliche (Sub 8)	417,00	500,00	208.500,00
Uffici (Sub 8)	58,00	1.100,00	63.800,00
Deposito e wc (Sub 8)	58,00	500,00	29.000,00
Magazzino (Sub 12)	92,00	600,00	55.200,00
Tettoia aperta	95,00	250,00	23.750,00
Laboratorio costruzioni metalliche (Sub 11)	302,00	500,00	151.000,00
Cabina Enel/Deposito (Sub 7)	34,50	300,00	10.350,00
Area pertinenziale	2.985,00	10,00	29.850,00
Area a parcheggio	300,00	40,00	12.000,00
Terreno Seminativo al mappale n. 39	4.343,00	7,00	30.401,00
		TOTALE COMPLESSIVO	1.214.661,00

A DEDURRE gli importi per la regolarizzazione delle pratiche comunali:

FABBRICATO SUB 2 - UFFICI

SCIA inoltro pratica edilizia per cambio destinazione d'uso	€ 500,00
Sanatoria	€ 516,00
N. 2 marche da bollo	€ 32,00
Diritti Segreteria	€ 150,00

FABBRICATO SUB 8 – LAB. COSTRUZ. MECCANICHE - UFFICI

P.D.C. inoltro pratica edilizia richiesta Permesso di Costruire e cambio destinazione d'uso	€ 600,00
Sanatoria	€ 516,00
N. 2 marche da bollo	€ 32,00
Diritti Segreteria	€ 150,00
Oneri	€ 3.000,00

STRUTTURA MOBILE E TETTOIE FABBRICATO SUB 8

Smontaggio struttura mobile e tettoie fabbricato sub 8	€ 3.500,00
	€ 8.996,00

VALORE IMMOBILI

€ 1.214.661,00

SPESE

€ 8.996,00

€ 1.205.665,00**VALORE COMPLESSIVO****€ 1.205.665,00****(diconsi euro****unmilione duecentocinquemilaseicentossantacinque/00)**

16) VERIFICA REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione è soggetto ad imposta di registro.

17) PREDISPOSIZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I locali adibiti ad uffici censiti al catasto al mappale 321 Sub 2-3, al piano terreno e primo, appartengono alla categoria di edifici civili 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 da decreto 26 giugno 2009 per la certificazione energetica degli edifici; rientrano rispettivamente nella classe energetica E ed F.

I due Attestati di Prestazione Energetica sono stati inviati alla Regione Piemonte in data 01/04/2015 con il Codice Attestato N. 2015 108293 0023 e N. 2015 108293 0022 (allegato S).

Relativamente ai restanti fabbricati oggetto di perizia, presenti sul mappale n. 321, trattandosi di "fabbricati industriali, artigianali o agricoli", non sono soggetti ad APE, secondo a quanto stabilito dalla legge regionale 28 maggio 2007 n. 13 all'art. 2 comma 5) e alla D.G.R. n. 43-11965 par. 5, di cui alla deliberazione di giunta regionale 04/08/2009 n. 4311965,

DEPOSITO

L'originale della presente Relazione di Perizia Estimativa ed i relativi allegati vengono trasmessi mediante il servizio civile telematico al Tribunale di Asti.

Copia della suddetta relazione viene altresì trasmessa tramite posta ordinaria o elettronica al:

– **al Debitore Società** _____ in Ceresole d'Alba (CN)
Via Pautasso n. 35

(_____);

– **al Creditore Procedente** _____
domiciliata presso lo studio dell'Avv. _____ in
Alba, (_____);

ai Creditori Interventuti:

– _____ con sede in Torino , Via Santa Maria n. 9

(_____)
– _____ con sede legale a Casalgrande (RE) Via Caduti
sul Lavoro n. 22, domiciliata presso l'Avv. _____ con
studio in Bologna, Viale Oriani n. 33

– _____ con sede in Orbassano (TO) Via Don Pietro Giordano n. 4
domiciliato presso l'Avv. _____ tti in Ciriè (TO) Via
Mazzini n. 4/1

– _____ con sede in Torino, Via Moretta n. 30,
elettivamente domicialciata presso l'Avv. _____ i con
sede in Alba (CN) Via Giraudi n. 5

– _____ con sede in Novara, Via E. Mattei
n. 4, elettivamente domicilaita presso lo studio dell'Avv F _____



con sede in Novara, Baluardo Quintino Sella n. 18



' con sede in Cavenago di Brianza

(MB) Via F.Miles n. 10, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. E con studio in Torino, Corso Massimo d'Azeglio n. 60



();



' con sede in Bra, Via

Principi di P.te n. 12, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. e con sede in Torino, Via Morosini n. 18 (i);



” con sede

in Torre S.Giorgio, Via Circonvallazione Giolitti n. 86, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. I r in Saluzzo, Via Savigliano n. 11



A conclusione dell’incarico conferito, la sottoscritta C.T.U. rimane a completa disposizione per eventuali ulteriori delucidazioni in merito e coglie l’occasione per porgere distinti saluti.



Bra, li 4 Marzo 2016

**Il Perito
Geom. Lorena MATTIS**



ALLEGATO 1)

- A) Verbali di sopralluogo
- B) Visure immobili
- C) Estratto di mappa
- D) Schede catastali
- E) Ricevuta di avvenuta variazione catastale
- F) Estratto di P.R.G.C.
- G-Q) Pratiche comunali
- R) Contratti di locazione
- S) Attestati di Prestazione Energetica

- Documentazione Fotografica.

