4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI – LOTTO «3»

Comune: NARZOLE (CN)
Frazione:
Indirizzo: Località Gabetti

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 28, particella 233, sub. 2, cat. C/2, classe 4, consistenza 700 m², rendita € 1.012,26
- Catasto Fabbricati, foglio 28, particella 233, sub. 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 127,05
- Catasto Fabbricati, foglio 28, particella 233, sub. 4, cat. A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 309,87
- Catasto Fabbricati, foglio 28, particella 233, sub. 5, cat. C/7, classe 1, consistenza 188 m², rendita € 64,08

Descrizione dell'immobile e confini:

Trattasi di **complesso di beni immobili urbani**, composti da una palazzina (abitazione ed uffici), una tettoia, un capannone ed aree comuni a tutti i beni oltre alla viabilità di accesso all'ex area di betonaggio e di trattamento degli inerti. Il complesso si trova alla periferia della città di Narzole in Località Gabetti. La composizione degli immobili è la seguente: **Palazzina** costituita da appartamento su 2 piani, di cui la parte seminterrata fu destinata ad ufficio. Vi è un'ampia area antistante a verde. [IL FABBRICATO E' OCCUPATO SENZA TITOLO]. La porzione nel seminterrato è stata danneggiata dall'ultima alluvione e vi sono ancora evidenti varie zone divelte. **Tettoia** posta in aderenza al capannone con copertura in materiale plastico. **Capannone** in calcestruzzo prefabbricato costituito da 2 locali, i tamponamenti sono in portoni in metallo e 2 muri in cls e blocchetti di cemento.

Stato di conservazione e manutenzione:

Scarse condizioni di vetustà

Impianti tecnologici:

In pessime condizioni

Finiture:

Mediocri

Atti di provenienza:

Si fa riferimento alla perizia del Geom. A.Pastorelli del 03-02-2018 (allegato A.3)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratti di mappa:

- ESTRATTO DI MAPPA del LOTTO 3 (allegato B.7)

Visure catastali:

- Visura lotto -3- (allegato B.8)

Planimetrie catastali:

- LOTTO N 3.a (allegato B.9)
- LOTTO N 3.b (allegato B.10)
- LOTTO N 3.c (allegato B.11)
- LOTTO N 3.d (allegato B.12)

Ispezioni ipotecarie:

Si fa riferimento alla perizia del Geom. A.Pastorelli del 03-02-2018

Situazione urbanistica:

Si fa riferimento alla perizia del Geom. A.Pastorelli del 03-02-2018

Vincoli:

- : Si fa riferimento alla perizia del Geom. A.Pastorelli del 03-02-2018

Servitù:

Servitù esistenti:
- Si fa riferimento alla perizia del Geom. A.Pastorelli del 03-02-2018

Certificazioni:

- : Si fa riferimento alla perizia del Geom. A.Pastorelli del 03-02-2018 (allegato C.3)

Altra documentazione:

- Superficie commerciale (allegato E.2)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

F) IMMOBILI IN NARZOLE – Facenti capo alla ditta [redacted]

1. Ubicazione

Immobili siti in provincia di Cuneo, nel territorio comunale di Narzole, al di fuori del nucleo abitato, in zona denominata 'Gabetti'.

2. Oggetto della stima

Trattasi di intero complesso di beni immobili urbani, composti di n. 2 appartamenti (uno ex ufficio), un locale ad uso magazzino a due locali, una tettoia, delle aree comuni a tutti i beni e la viabilità di accesso all'area di betonaggio e di trattamento degli inerti.

3. Dati catastali

Gli immobili sono individuati e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Narzole, nel modo seguente :

Lotto F-1

- F.28 n.233 sub.2 cat.C/2 cl.4^ piano T cons.mq.700,00 Rendita € 1.012,26

Lotto F-2

- F.28 n.233 sub.3 cat.A/3 cl.1^ piano T cons.vani 3,0 Rendita € 127,05

Lotto F-3

- F.28 n.233 sub.4 cat.A/2 cl.1^ piano 1 cons.vani 5,0 Rendita€ 309,87

Lotto F-4

- F.28 n.233 sub.5 cat.C/7 CL.1^ piano T cons. mq.188,00 Rendita € 64,08

4. Descrizione dell'immobile

Il complesso è individuato nel territorio comunale di Narzole, in località Gabetti, alla periferia del centro cittadino, a margine della direttrice che conduce verso la Fondovalle direzione Narzole-Cherasco.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Come sommariamente indicato in precedenza, gli immobili di proprietà della ditta [redacted] sono un complesso di fabbricati, composti da un fabbricato a due livelli, un fabbricato suddiviso in due magazzini ed una tettoia aperta.

Il fabbricato a destinazione residenziale è composto da due piani di cui uno superiore fuori terra destinato alla residenza con area a giardino ed ingresso di buone dimensioni esclusiva ed un piano seminterrato inferiore con destinazione residenziale già sede degli uffici dell'azienda.

Il fabbricato è occupato senza titolo e nella parte inferiore è stato danneggiato dall'ultima alluvione con il rilascio di materiale vario ancora presente sui pavimenti; per quanto è stato possibile accedere e visionare il fabbricato nel suo complesso è in stato di carente manutenzione interna ed esterna e necessita di opere id pulizia.

I fabbricati ad uso deposito a due vani e tettoia sono di ordinari fattura, non hanno particolarità tali da apportare ulteriore funzionalità, la tipologia è prefabbricato tradizionale con portoni metallici fra i pilastri con un tettoia metallica in aderenza, avente chiusura parziale con muro in cemento armato su due lati e completato con struttura in materiale plastico trasparente per la parte a ridosso dell'unità residenziale.

Il capannone è chiuso su tutti i lati e le pareti senza aperture sono composte fra i pilastri prefabbricati da una parte inferiore in cemento armato in opera ed una parte superiore in muratura di blocchetti in cemento, i pavimenti sono in battuto di cemento lisciato.

5. Consistenza immobili

I fabbricati oggetto della presente perizia, come descritti in precedenza, dispongono delle seguenti superfici, rilevate dagli elaborati catastali e dai sopralluoghi effettuati in loco Secondo le consuetudini abitualmente in uso per la determinazione della superficie commerciale, gli stessi verranno ragguagliati in metri quadrati commerciali, al lordo delle murature perimetrali, con coefficienti di riduzione applicati per gli accessori balconi e cantine.

Lotto F-1 (magazzino-deposito)
- *Totale Superficie Commerciale in Mq.* — *Mq. 720,00*

Lotto F-2 (abitazione)
- *Totale Superficie Commerciale in Mq.* — *Mq. 78,50*

Lotto F-3 (abitazione)
- *Totale Superficie Commerciale in Mq.* — *Mq. 118,50*

Lotto F-4 (tettoia)
- *Totale Superficie Commerciale in Mq.* — *Mq. 187,00*

6. Provenienza e storia

L'immobile di cui trattasi, è pervenuto in proprietà attraverso i seguenti passaggi :
- Atto rogito Notaio Marina Zavattaro in data 18/12/1987, rep.n. 7740/2234, di acquisto;
- e successivi atti di mutamento di ragione sociale.

7. Situazione urbanistica

Sulla base delle ricerche effettuate, la situazione urbanistica risulta essere la seguente :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

Il complesso risulta essere ricompreso nella zona E2 –Aree agricole di salvaguardia ambientale –, del Piano Regolatore Generale Comunale di Narzole, con attività e limiti meglio definiti delle Norme di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale Comunale approvato il D.G.R. n. 41-32041 in data 142/02/1984 e s.m.i., nella variante n. 10 approvata con D.C.C. 14 del 04/08/2009.
Ai fini della valutazione si elencano i principali atti sono in corso di accertamento presso l'ente pubblico.
L'immobile risulta privo dell'Attestato Prestazione Energetica.
I beni immobiliari risultano gravati da piccole difformità edilizio e catastali, tutte sanabili mediante atto a segnalazione certificata o richiesta di permesso a costruire in sanatoria.
Sulla base di quanto sopra indicato, l'immobile risulta essere in linea generale e di massima in regola e conforme con gli adempimenti urbanistici previsti dalle vigenti disposizioni legislative, sono in corso ulteriori accertamenti.

Montaldo di Mondovì, lì 03/02/2018

Il Perito
Geom. Andrea Pastorelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009