

TRIBUNALE DI CUNEO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. R.G. 13/2024

GIUDICE DELEGATO dott.ssa Natalia Fiorello

CURATORE dott. Enrico Bossa

CORPO A

Catasto fabbricati:

COMUNE DI MARENE CN

FG. 17 PART. 146 SUB. 8-CAT. D/7

FG. 17 PART. 107 SUB. 8-CAT. D/7

Foglio 17, part. 107, sub 7, cat. D/1

CORPO B

Catasto terreni:

COMUNE DI MARENE CN

Fg. 17 part. 69

RELAZIONE DI STIMA DEL

PATRIMONIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**

Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313

Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96

Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014

c.f.RDAGRG872B201470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,

telefono 0172.74.08.31 cellulare 348.26.58.630,

email: ariaudo@geostudio.com

giorgio.ariaudo@geopac.it

Savigliano li, 12/11/2024



LOTTO UNICO

Pubblicazione ripubblicazione o riproduzione

Premessa:

Il sottoscritto ARIAUDO geometra Giorgio, è regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Cuneo al n. 2313, consulente Tecnico del Tribunale di Cuneo in elenco al n. 59/96, Valutatore immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in Savigliano, Via Trento 48 (tel. 0172.740831).

A seguito dell'incarico ricevuto previo visto agli atti in data 30/06/2024, dal Giudice Delegato (dott.ssa Natalia Fiorello) della procedura di Liquidazione Giudiziale N. 13/2024 Sentenza n. 22/2024 pubblicata il 14/05/2024, Rep. N. 28/2024 del 14/05/2024, effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, con sopralluogo all'immobile in data 08/10/2024, riferisce di seguito la propria valutazione elaborando una relazione di stima così composta:

INDICE:

- 1 - Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
- 2 - Descrizione sommaria
- 3 - Stato di possesso
- 4 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
 - 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura
 - 4.2.1 - Iscrizioni
 - 4.2.2 - Pignoramenti
 - 4.2.3 - Altre trascrizioni
 - 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
 - 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
 - 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
 - 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre informazioni
- 6 - Attuali e precedenti proprietari
 - 6.1 - Attuali proprietari
 - 6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica
- 9 - Consistenze
- 10 - Caratteristiche descrittive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 - Criterio di Stima
 - 11.2 - Fonti di informazione
 - 11.3 - Valutazione proprietà
 - 11.4 - Valutazione finale
 - 11.5 - Valutazione complessiva

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

CORPO A

Proprietà per la quota di 1/1 di capannoni produttivi a piano terra e relativo blocco uffici su due piani fuori terra, per una superficie commerciale di circa 6.200 mq con area esterna di pertinenza di circa 7.200 mq.

L'U.I. è situata in zona artigianale del Comune di Marene (CN) Via Guglielmo Marconi n. 129.

Identificato a catasto terreni: (ente urbano)

- Comune di Marene (CN);
- Intestazione:
 - Ente Urbano
 - Foglio 17, part. 107/parte
 - Foglio 17, part. 146/parte

Identificato a catasto fabbricati:

A) Comune di Marene (CN):

Intestazione:

- [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1

- Foglio 17, part. 146, sub 8, cat. D/7, R.C. 7.720,00 €, VIA GUGLIELMO MARCONI n. 129 Piano T, FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 21/04/2023 Pratica n. CN0048798 in atti dal 26/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.1763986.21/04/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 48798.1/2023)
- Foglio 17, part. 107, sub 8, cat. D/7, R.C. 15.641,18€, VIA GUGLIELMO MARCONI n. 129 Piano T-1, piano S1-1-2, FRAZIONAMENTO del 21/04/2023 Pratica n. CN0048797 in atti dal 26/04/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.1763967.21/04/2023 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 48797.1/2023)

B) Comune di Marene (CN):

Intestazione:

1. [REDACTED] sede in CUNEO (CN) Diritto di: Superficie per 1/1. Derivante da Atto del 16/09/2010 Pubblico ufficiale TESTA MICHELE Sede BUSCA (CN) Repertorio n. 25124 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 4924.1/2010 Reparto PI di SALUZZO in atti dal 05/10/2010. Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 107 Subalterno 3
2. O.M.S. - SORDELLA S.R.L. (CF 00168820041) sede in MARENE (CN) Diritto di: Proprietà per l'area per 1/1. Derivante da Atto del 05/10/2015 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede BUSCA (CN) Repertorio n. 31285 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4733.2/2015 Reparto PI di SALUZZO in atti dal 14/10/2015

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

- **Foglio 17, part. 107, sub 7**, cat. D/1, R.C. 694,00 €, VIA GUGLIELMO MARCONI n. 129 Piano T-2. **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2017 Pratica n. CN0218569 in atti dal 16/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 31256.1/2017)**
Annotazioni: Classamento e rendita validati

Coerenze part 107:

- a Nord: altra u.i. part. 146 in parte stessa ditta
- a Sud: Via Guglielmo Marconi
- a Est: altra u.i. part. 71 (altra ditta)
- a Ovest: altra u.i. part. 96 (altra ditta)

Coerenze part 146:

- a Nord: altra u.i. part. 96 (altra ditta)
- a Sud: altra u.i. part. 107(stessa ditta)
- a Est: altra u.i. part. 71 (altra ditta)
- a Ovest: altra u.i. part. 96 (altra ditta)

Georeferenziazione immobili in Marene:

Latitudine: 44.66320466864271,
Longitudine: 7.743569612503053

Classe sismica:

zona sismica 4 (pericolosità sismica molto bassa)

Zona climatica:

zona climatica E, Gradi-giorno 2639

Attestato di prestazione energetica: in corso di definizione

Nel dettaglio:

Gli immobili sono situati nel Comune di Marene, più precisamente individuati al Catasto fabbricati come Foglio 17, Particella 146, Subalterno 8, e Particella 107, Subalterno 8, entrambi appartenenti alla categoria D/7 e sono destinati a uso artigianale/industriale.

E' inoltre presente **un diritto di superficie a favore di terzi** relativo ad un impianto fotovoltaico in copertura con locali tecnici identificato dalla Particella 107 subalterno 7.

L'ampio piazzale del capannone è dotato di due ingressi carrai e uno pedonale che consentendo l'accesso anche a mezzi di grandi dimensioni per la movimentazione dei carichi.

La prima porzione del fabbricato è destinata agli uffici amministrativi, sviluppati su due livelli collegati da una scala interna in muratura. Al piano terra si trovano gli uffici operativi con accesso diretto all'area produttiva per una supervisione immediata delle attività, oltre ad archivi, un locale tecnico, spogliatoi, servizi igienici dedicati al personale operativo e una mensa.

Il piano primo ospita invece gli uffici dirigenziali e amministrativi, suddivisi in ambienti funzionali comprendenti uffici, un locale sgombero, un archivio, una sala riunioni e servizi igienici riservati agli impiegati. Il riscaldamento è garantito da ventilconvettori distribuiti nelle aree principali, mentre alcune zone dispongono di condizionatori per il raffrescamento. È inoltre presente un pontone mobile destinato al trasporto di piccola merce tra il piano terra e il piano primo.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Dal blocco uffici a piano terra si accede direttamente al capannone principale, realizzato da una struttura in acciaio realizzata negli anni '70, caratterizzata da copertura a shed in stile tipico del periodo, con falde inclinate per l'ottimizzazione della luce naturale. L'area interna è suddivisa in una zona di magazzino per lo stoccaggio e due aree operative con spazi adeguati per l'installazione e l'utilizzo di macchinari, oltre alla movimentazione delle merci. Le altezze interne risultano idonee a lavorazioni industriali che richiedono l'impiego di attrezzature di sollevamento: infatti, nella porzione ovest del fabbricato sono installati due carroporti. (sono compresi nella presente vendita)

La struttura è dotata di impianti di supporto alla produzione, tra cui un sistema di aria compressa distribuito, blindosbarre per la conduzione dell'energia elettrica, canali di aspirazione fumi, e un sistema di idranti interni. È presente anche un impianto antifurto per la sicurezza dei locali. Gli accessi all'interno del capannone sono garantiti da portoni industriali in metallo, sia a scorrimento che a impacchettamento, progettati per consentire l'ingresso agevole di mezzi pesanti.

Sul medesimo lotto verso est, è presente un altro capannone industriale prefabbricato, realizzato negli anni '80, con struttura portante in cemento armato precompresso e tamponature esterne in pannelli prefabbricati. All'interno è presente un sistema di movimentazione con due carroporti (compresi nella presente vendita). L'immobile è dotato di un canale di aspirazione fumi e impianto di aspiratori ad aria compressa distribuiti nelle aree produttive, funzionali per la ventilazione e aspirazione specifica delle lavorazioni.

È inoltre presente un blocco prefabbricato interno adibito a servizi per il personale, comprendente uno spogliatoio attrezzato e n. 2 servizi igienici.

Il capannone è organizzato con una zona dedicata allo stoccaggio delle materie prime e prodotti finiti, separata da una cabina di verniciatura autonoma, studiata per le operazioni di finitura e completa di impianto di aspirazione.

Entrambi i capannoni sono dotati di piastre riscaldanti, alimentate a metano, strategicamente posizionate per garantire un riscaldamento uniforme sulla sottostante superficie lavorativa.

Il capannone principale (porzione realizzata anni '70) è collegato direttamente all'unità immobiliare censita al Foglio 17, Particella 146, Sub. 8, che include una grande zona di lavorazione e un'area per deposito-magazzino destinata allo stoccaggio dei materiali. All'interno si trova una piccola zona dedicata a uffici e servizi igienici. Questa porzione di capannone risulta costruito in cemento prefabbricato con tamponamenti prefabbricati e una copertura a due falde, oltre ad una porzione di collegamento realizzata in ferro e copertura ad una falda.

Le aree esterne del complesso sono ampie e ben organizzate, con spazi di manovra sufficientemente grandi per camion e veicoli industriali; sono inoltre presenti aree destinate al parcheggio e allo stoccaggio temporaneo dei materiali. La disposizione degli edifici e l'organizzazione logistica garantiscono una gestione efficiente delle operazioni di movimentazione merci. È inoltre presente una struttura metallica leggera con reti, a ridosso del locale tecnico di cui alla part 107 sub 7, utilizzato per parcheggio autoveicoli.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

CORPO B

Proprietà per la quota di 1/1 di terreno ricadente all'interno di area ed impianti produttivi, artigianali, ed industriali, attualmente coltivato a seminativo privo di diritti irrigui, accessibile con diritti di passaggio su beni di terzi a sud del lotto, con andamento pianeggiante e forma pressoché regolare. Il terreno è collocato in zona SUE 22 (area ed impianti produttivi, artigianali ed industriali e confermati e di nuovo impianto, nonché aree agricole di salvaguardia ambientale e aree di futura espansione del centro abitato) nel Comune di Marene (CN).

Identificato a catasto terreni:

██████████ sede in MARENE (CN) Diritto di: Proprietà per 1/1
Comune di Marene (CN).

- Fg. 17, part. 69, qualità seminativo irriguo, classe 2, superficie 6.221 mq, R.D. 57,83 €, R.A. 43,37 €.

TABELLA DI VARIAZIONE del 23/06/2021 Pratica n. CN0124113 in atti dal 09/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 15124.1/2021)

Avvenimenti: Variazione catastale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 236 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 23/06/2021 all'Organismo Pagatore ARPEA con la domanda 21806100999 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. 103.004.003.2021.2669)

Coerenze terreno (da nord in senso orario):

Fg 17 particella 23, 37, 38, 71, 39

Georeferenziazione immobili:

Latitudine: 44.664754

Longitudine: 7.744130

Classe sismica:

zona sismica 3 (Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti...) come definito da deliberazione della Giunta Regionale n.6-887 del 30 dicembre 2019.

Zona climatica:

zona climatica E, (Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile (14 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco)

Gradi-giorno 2.639 (Il grado-giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni).

Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.)

nel dettaglio:

Proprietà per la quota di 1/1 di terreno con destinazione urbanistica artigianale ed industriale ad oggi coltivato a seminativo privo di diritti irrigui, accessibile con diritti di passaggio su beni di terzi a sud del lotto, con andamento pianeggiante e forma pressoché regolare, collocati in zona SUE 22 (area ed impianti produttivi, artigianali ed industriali e confermati e di nuovo impianto, nonché aree agricole di salvaguardia ambientale e aree di futura espansione del centro abitato) nel Comune di Marene (CN). E' presente un fosso a cielo aperto, a sud del mappale, per uso irriguo/acolo acque dai mappali edificati.

Attualmente i terreni sono condotti a seminativo. I terreni sono direttamente accessibili da Via G. Marconi percorrendo una stradina sterrata ubicata a nord delle particella 147-42-41-68-40 e 39.

Il complesso dei terreni sviluppa un superficie complessiva di **6.221 mq.** circa **1,63 g.te p.s.i.**

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

CORPO A

Caratteristiche zona: D - Area ed impianti produttivi, artigianali ed industriali e confermati e di nuovo impianto

Servizi della zona: L'immobile in questione è situato in zona produttiva

Caratteristiche limitrofe: D - Area ed impianti produttivi, artigianali ed industriali e confermati e di nuovo impianto

Collegam. pubblici (km): < 1 KM ai mezzi pubblici (autobus), < 3 km ingresso autostrada

CORPO B

Caratteristiche zona: zona agricola del territorio rurale, a ridosso della area edificata di Via G. Marconi.

Servizi della zona: I terreni si trovano in zona agricola in aderenza ad aree edificate. Lo stesso terreno ricade in zona SUE (strumento urbanistico esecutivo) 22 del PRGC del Comune di Marene.

Caratteristiche limitrofe: Area ed impianti produttivi, artigianali ed industriali e confermati e di nuovo impianto -
ES - Aree agricole di salvaguardia ambientale e aree di futura espansione del centro abitato -
zona ad uso agricolo, con campi coltivati per lo più a seminativi, posti a ridosso di area artigianale edificata.

Collegam. pubblici (km): > 1 km ai mezzi pubblici (autobus), > 15 km alla stazione ferroviaria di Savigliano, 5 Km da casello autostradale Marene sulla A6 (Torino/Savona)

3. STATO DI POSSESSO:

CORPO A

L'immobile oggetto di valutazione risulta libero. All'interno sono presenti beni mobili aggiudicati a soggetto terzo, che sta procedendo con la rimozione (che dovrà concludersi entro il 31/12/2024)

CORPO B

Sul terreno in esame era in corso un contratto di affitto ai sensi ex art 45 legge 203/82 tra OMS Sordella srl e Vassallo Sebastiana della durata di anni 3 a partire dal 13/5/2022 con scadenza 11-11-2024. Canone di affitto annuo Euro 408,00. Contratto sottoscritto in Alba il 14/06/2022 presso le associazioni di categoria. Contratto Registrato telematicamente ad Alba in data 28-02-2023 al numero 1639 serie 3T dall'Unione Provinciale Agricoltori.

A far data dal 12/11/24 il bene risulta libero. (vedasi contratto allegato)

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – aggiornamento al 20.05.2024:

CORPO A

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuna

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: Previa lettura delle provenienze

si riportano alcune servitù/vincoli individuati durante la ricostruzione della provenienza:

1)Desunto da Trascrizione r.g. 3531 r.p. 2871 del 25/05/2023 -Atto notarile pubblico Notaio Testa Michele rep. 38808/23794 - Servitù di deroga a distanze legali.

LA SPETTABILE [REDACTED] PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE CON RELATIVA AREA DI PERTINENZA SITO IN COMUNE DI MARONE, CENSITO IN CATAIPO FARRIFICATI AL FOGLIO 17 - NUMERO 107 - SUBALTERNI 9 - VIA STEFANO MARCONI N. 129 - PRIMO TERMINO PRIMO - CATEGORIA D/7 - E.C.E. 15.640, AUTORIZZA LA SPETTABILE [REDACTED] A COSTRUIRE UN FABBRICATO SULL'AREA URBANA SITA IN COMUNE DI MARONE, CENSITO IN CATAIPO FARRIFICATI AL FOGLIO 17 - NUMERO 107 - SUBALTERNI 9 LUNGO LA LINEA DI CONFINI CON IL FABBRICATO DI SUA PROPRIETÀ SITO IN COMUNE DI MARONE, CENSITO IN CATAIPO FARRIFICATI AL FOGLIO 17 - NUMERO 107 - SUBALTERNI 9 LA LINEA DI CONFINI E EVIDENZIATA DALLE LETTERE "O" E "P" E COLORAZIONE VICIA NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A". LA NUOVA COSTRUZIONE NON POTRA' AVERE ALTEZZA DI OMONIA SUPERIORE ALLA ESISTENTE FINESTRATURA. LA PARETE DI ADEGENZA DOVRA' POSSEDERE CARATTERISTICHES DI RESISTENZA AL FOCO "R.120" E "E.120" CONSEQUENTEMENTE A QUANTO SOPRA LE SPETTABILI [REDACTED] CONFIDANZIO LIBERARE E SITO IN COMUNE DI MARONE, CENSITO IN CATAIPO FARRIFICATI AL FOGLIO 17 - NUMERO 107 - SUBALTERNI 9 PER PROPRIETÀ DELLA SPETTABILE "O.M.S. - SORELLA E R.L." RETI GRADUATA DASEVITÙ DI EICOTATI IL FABBRICATO SOPRA DESCRITTO, SENZA PARETI FINESTRATE, SULLA LINEA DI CONFINI CON L'AREA URBANA SITA IN COMUNE DI MARONE, CENSITA IN CATAIPO FARRIFICATI AL FOGLIO 17 - NUMERO 107 - SUBALTERNI 9 IN PROPRIETÀ DELLA SPETTABILE [REDACTED]

2)Desunto da Trascrizione r.g. 3530 r.p. 2870 del 25/05/2023 - Atto notarile pubblico Notaio Testa Michele rep. 38808/23794 - Servitù di deroga a distanze legali.

LA SPETTABILE [REDACTED] PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE CON RELATIVA AREA DI PERTINENZA SITO IN COMUNE DI MARONE, CENSITO IN CATAIPO FARRIFICATI AL FOGLIO 17 - NUMERO 146 - SUBALTERNI 9 - VIA STEFANO MARCONI N. 129 - PRIMO TERMINO PRIMO - CATEGORIA D/7 - E.C.E. 15.640, AUTORIZZA LA SPETTABILE [REDACTED] A COSTRUIRE UN FABBRICATO SULL'AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO SITO IN COMUNE DI MARONE, CENSITO IN CATAIPO FARRIFICATI AL FOGLIO 17 - NUMERO 146 - SUBALTERNI 9 LUNGO LA LINEA DI CONFINI, INDIVIDUATA CON COLORAZIONE BLU E DALLE LETTERE "A" E "P" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A", CON L'IMMOBILE DI SUA PROPRIETÀ SITO IN COMUNE DI MARONE, CENSITO IN CATAIPO FARRIFICATI AL FOGLIO 17 - NUMERO 146 - SUBALTERNI 9 SECONDOQUANTO, A TITOLO DI PERMITTA, LA SPETTABILE "IMMOBILIARE CALDERO DI CALDERO FLAVIO E PAOLO S.N.C.", AUTORIZZA LA SPETTABILE [REDACTED] A COSTRUIRE UN FABBRICATO SULL'AREA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MARONE, CENSITO IN CATAIPO FARRIFICATI AL FOGLIO 17 - NUMERO 146 - SUBALTERNI 9 LUNGO LA LINEA DI CONFINI, INDIVIDUATA CON COLORAZIONE BLU E DALLE LETTERE "A" E "P" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A", CON L'IMMOBILE DI SUA PROPRIETÀ SITO IN COMUNE DI MARONE, CENSITO IN CATAIPO FARRIFICATI AL FOGLIO 17 - NUMERO 146 - SUBALTERNI 9 CONSEQUENTEMENTE A QUANTO SOPRA LE SPETTABILI [REDACTED] CONFIDANZIO CHE GLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MARONE, CENSITI IN CATAIPO FARRIFICATI AL FOGLIO 17 - NUMERO 146 - SUBALTERNI 9 IN PROPRIETÀ DELLA SPETTABILE [REDACTED] SOTTOGRAVATI DA RECUPERO SERVITÙ DI RECUPERO I FABBRICATI SOPRA DESCRITTI, SENZA PARETI FINESTRATE, SULLA LINEA DI CONFINI TRA I MEDESIMI CON LA PRESSIONE CHE LA SOCIETÀ CHE COSTRUIRA PER PRIMA DOVRA' REALIZZARE LA PARETE A CONFINI CON STRUTTURA E CARATTERISTICHES DI RESISTENZA AL FOCO "R.120" E "E.120".

3)Desunto da Trascrizione r.g. 3529 r.p. 2869 del 25/05/2023 - Atto notarile pubblico Notaio Testa Michele rep. 38808/23794 - Compravendita

GLI IMMOBILI DI OGGETTO VENGONO VENUTI A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO ALLA DATA DEL 18 MARZO 2023, CON ACCESSORI E PERTINENZE, DIRITTI, ONERI, SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE DI QUALSIASI SPECIE, CON AZIONI E RAGIONI, CREDITI E COMPARTICAZIONI, IL CANCELLO CARRARO CON FERME DI ACCESSO ALLE PROPRIETÀ, OGGETTO DI COMPRAVENDITA DA VIA MARCONI, INDICATO CON LINEA VERDE, NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A", ATTUALMENTE POSSEDE IL MOVIMENTO DI APERTURA, CON RELATIVA ROTAZIONE, A SCORREMENTO LATERALE, SULL'AREA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE CENSITO IN CATAIPO FARRIFICATI AL FOGLIO 17 - NUMERO 107 - SUBALTERNI 9 DI PROPRIETÀ DELLA SPETTABILE [REDACTED] LA QUALE AUTORIZZA LA SOCIETÀ ACQUIRENTE A MANTENERE IL CANCELLO CON L'ESISTENTE MECCANISMO DI APERTURA "A SCORREMENTO", NELLA ATTUALE POSIZIONE E CON IL MEDESIMO MECCANISMO DI APERTURA, IL CUI MANTENIMENTO RESTA DI PROPRIETÀ DELLA SPETTABILE [REDACTED] ANCHE PER LE PORZIONI DI INFRASTRUTTURA INSTALLATA SUL SUBALTERNI 9 E LE PORZIONI DEICATO CON LINEA VERDE, NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A", RIMARRA DI PROPRIETÀ DELLA SPETTABILE [REDACTED] CHE E RIVERA LA FACOLTA' DI BLOCCARE L'APERTURA OPPURE SOSTITUIRLO CON UNA RECINZIONE PERA, SENZA IL CONSENSO DELLA PARTE VENDITRICE. LE PORZIONI FINQUE RIMARRA ESISTENTE, POTRA' ESSERE UTILIZZATO DALLA SPETTABILE [REDACTED] E DALLA SPETTABILE [REDACTED] SOLOAMENTE QUANDO SIA NECESSARIO L'ACCESSO DA TALE CANCELLO PER ESIGERE OPERE DI MANUTENZIONE DEI FABBRICATI DI OGNI CASO L'ACCESSO, DA TALE CANCELLO, DOVRA' ESSERE CONCORDATO TRA LE DUE PROPRIETÀ. LE PARTI DICHERANNO DI ESSERE CONSAPEVOLI CHE IL MANTENIMENTO DI COMPRAVENDITA E SULLA ESISTENTE PROPRIETÀ DELLA SPETTABILE [REDACTED] SONO PRESENTI FUSIONI DI CARICO DELLE ACQUE METEORICHE, NONCHE SERVITÙ PER LE UGENE DI ACQUEDOTTO, LUNGHE E METANO E PERANTO DEVONO ESSERE LE FORTI RIMARRA QUANTO DA REGOLARE LE NECESSARIE MANUTENZIONI E QUALORA NECESSARIO, A MODIFICARE IL LUNGO DI ESERCIZIO DELLA SERVITÙ DI ACQUEDOTTO, IL FONDO DEIVENTE LA SPETTABILE [REDACTED] E LA SPETTABILE [REDACTED] SI AUTORIZZANO VICENDAMENTE AD ACCEDERE NELLE AREE CONTIGUE AI PROPRI FABBRICATI PER ESIGERE LE OPERE DI MANUTENZIONE CHE NON SAREBBERO POSSIBILI REALIZZATE IN ALTRO MODO, SENZA NECESSARIEMENTE ACCORDAMENTO LE MANUTENZIONI AI CARABONDI, NUNCHE ALLE LORO TUTELE, SENZA NECESSARIEMENTE ACCORDAMENTO LE MANUTENZIONI ACCORDANDO E LUCE, NONCHE ALLA LETTURA DEI CONTABILI [REDACTED]

SE CHIEDE DI FAR CONTARE QUANTO RISULTANTE DALL'ATTO CHE SI DEPOSITA, CHE QUI DI SEGUITO S

[illegible]

5)Desunto da Trascrizione r.g. 4710 r.p. 3587 del 27/06/2019 – Atto Notarile pubblico del 06/06/2019

Notaio Amianto Paolo rep. 28545/17073 - **Servizio** di deroga alle distanze legali

[illegible]

6)Desunto da Trascrizione r.g. 6684 r.g. 4924 del 05/10/2010- Scrittura privata sottoscrizione autenticata

Notaio Testa Michele rep. 25124/12718 -Atto tra vivi- Diritto di superficie

[illegible]

NELLA PARTE CONCESSIONARIA PER LA TERMOFIDUCIARIA SOFRA COMUNITO, CONSEQUENTEMENTE PER TALE TRATTATA SARANNO A CARICO DELLA PARTE CONCESSIONARIA LE IMPOSTE RELATIVE ALL'IMPIANTO ED ALLA CARINA DELLO SCAGLIO TUTTO IL DIRITTO DI SUPERFICIE SI RITRIBUISCA E LA SOCIETA' CONCESSIONARIA DOVRA' IMPIANTARE L'IMPIANTO FOTOVOLTAICO, AD ECCEZIONE DELLA CARINA, A PROPRIA CURA E SPESA COMPRENSO LO SCOMERO DEI MATERIALI DI RIFIUTA E RICOPIRARLA ALLA PARTE CONCEDENTE IL LATROSCIO SOLARE OCCUPATO, NEL MEDESIMO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA AL MOMENTO DELLA CONCESSIONE DEL POSSIBO, SALVO CHE IL TITOLARE DEL LATROSCIO SOLARE CHIEDA EFFERMENTE AL CONCESSIONARIO DI NON ESPORRE IN PANNELLI E IMPIANTI ACCESSORI CHE IN TAL CASO RESTERANNO DI PROPRIETA' DELLA PARTE CONCEDENTE, E NON AVANTI CARICA DI UNO SCAGLIO, E IL CONCESSIONARIO DOVRA' COPIARE IL LATROSCIO SOLARE, E LA CARINA, E LA PARTE CONCEDENTE DOVRA' CEDERE ALLA PROPRIETA' DELLA PROPRIETA' IN TAL CASO, E IL LATROSCIO SOLARE OGGI DELLA PRESENTE SCRITTURA, LA SOCIETA' CONCEDENTE IL DIRITTO DI SUPERFICIE, IN PROPRIETA' COME SOFRA, SI IMPEGNA A PREFERIRE LA SPETTANTE A PREFERIRE LA CONCESSIONE LA SPETTANTE E LA SPETTANTE, CASCUNA COME SOFRA RAFFERIMENTA, SI IMPEGNA A RISPALARE RECIPROCAMENTE DONDE POLIZIA ASSICURATIVA PER I DANNI CATASTALI INDETTAMENTE DAL FAREGGIO ALL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO E DALL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO AL FAREGGIO PER TUTTA LA DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, SARANNO A CARICO DELLA SPETTANTE, E PER TUTTI GLI ALTRI SPESSE PER LA MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO, E PER TUTTI GLI ALTRI SPESSE NECESSARI PER GARANTIRE UNA PERFETTA COPERTURA ED EFFERMENTAZIONE DEL FAREGGIO RITRIBUITO.

7) Desunto da Trascrizione r.g. 8799 r.n. 6678 del 26/11/2008 – Atto Notarile pubblico del 31/10/2008

Notaio Amianto Paolo rep. 12555/3462 - Servitu' di deroga alle distanze legali

[illegible]

8)Desunto da Trascrizione r.g. 8798 r.n. 6677 del 26/11/2008 – Atto Notarile pubblico del 31/10/2008

Notaio Amianto Paolo rep. 12555/3462 - Servitu' di deroga alle distanze legali

LA PARTE ALERANTE GARANTISCE LA PIENA ED INDEZIONATA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA, COSI' COME PERSISTO CON LAUTO CITATO NELLE PREMISSE E LA LIBERTA' DA INDIZIONI E TRASCRIZIONI PREIUDICIEVOLI, ADDEZIONATE E SCRITTURA INVIATA DI COSTITUZIONE, INDESIONE E SOSTITUZIONE AUTENTICATA.

LA PARTE ACQUISTANTE RENUNCIA A QUALUNQUE SOCESSIONE PER VIZI CHE RENDANO O POSSANO RENDERE L'IMMOBILE INDEBOLITO ALLUSO A CUI E' DESTINATO, RICONOSCENDO CHE LA PARTE ALLENTANTE, COME PRECISATO NELLE PREMESSE, DEBE AD ACQUISTARE L'IMMOBILE SU SUA SOLIDARIETA' ED AL SOLO FINE DI CONSERVARE LE SCELTE FINANZIARIE E DI AVERE SOTTOSCRITTO, ALL'INIZIO DEL RAPPORTO DI LEASING, VERBALE DI CONSEGNA E PRELIEVO ED AUTORIZZATA ACCETTAZIONE DELL'IMMOBILE E CHE NE HA MANTENUTO LA DETENZIONE FINO AD OGGI.

9) Desunte da Trascrizione r.g. 2705 r.g. 2152 del 17/04/2001 – Atto Notarile pubblico del 23/03/2001

Notale Bonanno Carlo ren. 40.344 SERVITU' DI PASSAGGIO

LA SOCIETA' [REDACTED] KRIVKA A FAVORE DELLA SUA RESTANTE PROPRIETA' IN MAKRES, CEMENTA A CATASTO TERRENE AL FOGLIO 17, MAPPALE 136, 136, 136, 132, 116, 144, 115, 140, 142, 117 E 107 ED A CARICO DEL MAPPALE 139, SERVITU' PERPETUA AVENTE PER OGGETTO IL DIRITTO DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRIAGE, CON QUALSIASI TIPO DI VEICOLO, DA DESCRIVERE IN UNA ATTESTAZIONE DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI LINEARI DIECI EVIDENZIATA CON TRATTEGGIO ROSSO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO

10) Desunto da Trascrizione r.g. 1358 r.p. 1111 del 03/03/1993 – Atto Notarile pubblico del 04/02/93 Notaio Borro Fiorella res. 18344 Trasferimento diritti fabbricabilità per vincolo

LA SOCIETA' [] HA DICHIARATO DI VOLERCAPIRE A FAVORE DELLA COSTITUZIONE DEL CANTONANO DA REALIZZARE SU SPARTI DELLE PARTI-CELLE 96 E 98 DEL POGLIO 17 DI MAPPA DEL COMUNE DI MARINER DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' [] CON SEDE IN MARINER, VIA ROMA 734A CONCESSIONE DETTE PARTI-CELLE IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER ANNI 66,44, DATA DAL 13 OTTOBRE 1991, CON ATTO ROCCO ROCCO CASARERA IN DATA 13 OTTOBRE 1991, REPERTORIO NUMERO 65444411, REGISTRATO A CATANZARO IL 11 LUGLIO 1995 AL VOLUME 445 FOLIO 17 E 18 E 19 E 20 E 21 E 22 E 23 E 24 E 25 E 26 E 27 E 28 E 29 E 30 E 31 E 32 E 33 E 34 E 35 E 36 E 37 E 38 E 39 E 40 E 41 E 42 E 43 E 44 E 45 E 46 E 47 E 48 E 49 E 50 E 51 E 52 E 53 E 54 E 55 E 56 E 57 E 58 E 59 E 60 E 61 E 62 E 63 E 64 E 65 E 66 E 67 E 68 E 69 E 70 E 71 E 72 E 73 E 74 E 75 E 76 E 77 E 78 E 79 E 80 E 81 E 82 E 83 E 84 E 85 E 86 E 87 E 88 E 89 E 90 E 91 E 92 E 93 E 94 E 95 E 96 E 97 E 98 E 99 E 100 E 101 E 102 E 103 E 104 E 105 E 106 E 107 E 108 E 109 E 110 E 111 E 112 E 113 E 114 E 115 E 116 E 117 E 118 E 119 E 120 E 121 E 122 E 123 E 124 E 125 E 126 E 127 E 128 E 129 E 130 E 131 E 132 E 133 E 134 E 135 E 136 E 137 E 138 E 139 E 140 E 141 E 142 E 143 E 144 E 145 E 146 E 147 E 148 E 149 E 150 E 151 E 152 E 153 E 154 E 155 E 156 E 157 E 158 E 159 E 160 E 161 E 162 E 163 E 164 E 165 E 166 E 167 E 168 E 169 E 170 E 171 E 172 E 173 E 174 E 175 E 176 E 177 E 178 E 179 E 180 E 181 E 182 E 183 E 184 E 185 E 186 E 187 E 188 E 189 E 190 E 191 E 192 E 193 E 194 E 195 E 196 E 197 E 198 E 199 E 200 E 201 E 202 E 203 E 204 E 205 E 206 E 207 E 208 E 209 E 210 E 211 E 212 E 213 E 214 E 215 E 216 E 217 E 218 E 219 E 220 E 221 E 222 E 223 E 224 E 225 E 226 E 227 E 228 E 229 E 230 E 231 E 232 E 233 E 234 E 235 E 236 E 237 E 238 E 239 E 240 E 241 E 242 E 243 E 244 E 245 E 246 E 247 E 248 E 249 E 250 E 251 E 252 E 253 E 254 E 255 E 256 E 257 E 258 E 259 E 260 E 261 E 262 E 263 E 264 E 265 E 266 E 267 E 268 E 269 E 270 E 271 E 272 E 273 E 274 E 275 E 276 E 277 E 278 E 279 E 280 E 281 E 282 E 283 E 284 E 285 E 286 E 287 E 288 E 289 E 290 E 291 E 292 E 293 E 294 E 295 E 296 E 297 E 298 E 299 E 300 E 301 E 302 E 303 E 304 E 305 E 306 E 307 E 308 E 309 E 310 E 311 E 312 E 313 E 314 E 315 E 316 E 317 E 318 E 319 E 320 E 321 E 322 E 323 E 324 E 325 E 326 E 327 E 328 E 329 E 330 E 331 E 332 E 333 E 334 E 335 E 336 E 337 E 338 E 339 E 340 E 341 E 342 E 343 E 344 E 345 E 346 E 347 E 348 E 349 E 350 E 351 E 352 E 353 E 354 E 355 E 356 E 357 E 358 E 359 E 360 E 361 E 362 E 363 E 364 E 365 E 366 E 367 E 368 E 369 E 370 E 371 E 372 E 373 E 374 E 375 E 376 E 377 E 378 E 379 E 380 E 381 E 382 E 383 E 384 E 385 E 386 E 387 E 388 E 389 E 390 E 391 E 392 E 393 E 394 E 395 E 396 E 397 E 398 E 399 E 400 E 401 E 402 E 403 E 404 E 405 E 406 E 407 E 408 E 409 E 410 E 411 E 412 E 413 E 414 E 415 E 416 E 417 E 418 E 419 E 420 E 421 E 422 E 423 E 424 E 425 E 426 E 427 E 428 E 429 E 430 E 431 E 432 E 433 E 434 E 435 E 436 E 437 E 438 E 439 E 440 E 441 E 442 E 443 E 444 E 445 E 446 E 447 E 448 E 449 E 450 E 451 E 452 E 453 E 454 E 455 E 456 E 457 E 458 E 459 E 460 E 461 E 462 E 463 E 464 E 465 E 466 E 467 E 468 E 469 E 470 E 471 E 472 E 473 E 474 E 475 E 476 E 477 E 478 E 479 E 480 E 481 E 482 E 483 E 484 E 485 E 486 E 487 E 488 E 489 E 490 E 491 E 492 E 493 E 494 E 495 E 496 E 497 E 498 E 499 E 500 E 501 E 502 E 503 E 504 E 505 E 506 E 507 E 508 E 509 E 510 E 511 E 512 E 513 E 514 E 515 E 516 E 517 E 518 E 519 E 520 E 521 E 522 E 523 E 524 E 525 E 526 E 527 E 528 E 529 E 530 E 531 E 532 E 533 E 534 E 535 E 536 E 537 E 538 E 539 E 540 E 541 E 542 E 543 E 544 E 545 E 546 E 547 E 548 E 549 E 550 E 551 E 552 E 553 E 554 E 555 E 556 E 557 E 558 E 559 E 560 E 561 E 562 E 563 E 564 E 565 E 566 E 567 E 568 E 569 E 570 E 571 E 572 E 573 E 574 E 575 E 576 E 577 E 578 E 579 E 580 E 581 E 582 E 583 E 584 E 585 E 586 E 587 E 588 E 589 E 590 E 591 E 592 E 593 E 594 E 595 E 596 E 597 E 598 E 599 E 600 E 601 E 602 E 603 E 604 E 605 E 606 E 607 E 608 E 609 E 610 E 611 E 612 E 613 E 614 E 615 E 616 E 617 E 618 E 619 E 620 E 621 E 622 E 623 E 624 E 625 E 626 E 627 E 628 E 629 E 630 E 631 E 632 E 633 E 634 E 635 E 636 E 637 E 638 E 639 E 640 E 641 E 642 E 643 E 644 E 645 E 646 E 647 E 648 E 649 E 650 E 651 E 652 E 653 E 654 E 655 E 656 E 657 E 658 E 659 E 660 E 661 E 662 E 663 E 664 E 665 E 666 E 667 E 668 E 669 E 670 E 671 E 672 E 673 E 674 E 675 E 676 E 677 E 678 E 679 E 680 E 681 E 682 E 683 E 684 E 685 E 686 E 687 E 688 E 689 E 690 E 691 E 692 E 693 E 694 E 695 E 696 E 697 E 698 E 699 E 700 E 701 E 702 E 703 E 704 E 705 E 706 E 707 E 708 E 709 E 710 E 711 E 712 E 713 E 714 E 715 E 716 E 717 E 718 E 719 E 720 E 721 E 722 E 723 E 724 E 725 E 726 E 727 E 728 E 729 E 730 E 731 E 732 E 733 E 734 E 735 E 736 E 737 E 738 E 739 E 740 E 741 E 742 E 743 E 744 E 745 E 746 E 747 E 748 E 749 E 750 E 751 E 752 E 753 E 754 E 755 E 756 E 757 E 758 E 759 E 760 E 761 E 762 E 763 E 764 E 765 E 766 E 767 E 768 E 769 E 770 E 771 E 772 E 773 E 774 E 775 E 776 E 777 E 778 E 779 E 780 E 781 E 782 E 783 E 784 E 785 E 786 E 787 E 788 E 789 E 790 E 791 E 792 E 793 E 794 E 795 E 796 E 797 E 798 E 799 E 800 E 801 E 802 E 803 E 804 E 805 E 806 E 807 E 808 E 809 E 810 E 8

10) Desunto da Trascrizione r.g. 1359 r.n. 1112 del 03/03/1993 – Atto Notarile pubblico del 04/12/1991

Borro Fiorella res. 18344 Trasferimento diritti fabbricabilità per vincolo

LA SOCIETÀ ■■■■■ HA DICHIARATO DI VINCIERE A FAVORE DELLA CUP INIZIATIVA DEL CARABINIERE DA REALIZZARE SU PARTE DELLE PARTICELLE 96 E 50 DEL POGLIO 17 DI MARITIMESE (SA) ■■■■■ CON SEDE IN MARITIME, VIA ROMA 77 ■■■■

DATA DAL 13 GENNAIO 1991, CON ATTO NOTARILE NOTARIO GABRIELLA DI DATA 11 GENNAIO 1991, REPERTORIO NUMERO 41244/91, REGISTRATO A SANIUSCARI 11.1 - LUNGO 1991 AL NUMERO 457 PER IL 1° E TRASCRITTO A SALIZADA IL 15 GENNAIO 1991 AL NUMERO 19907/91 ALLA SOCIETÀ [REDACTED] PARTE DEI DIRITTI DI FABBRICABILITÀ ED EDIFICABILITÀ RELATIVI A UNA PORZIONE DELL'APPREZZAMENTO DI TERRENO DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ CONCESSIONE, COME DISAMBI DEDICATO, E DEDICATO DELLA PORZIONE COME DEDICATO NEL PRESENTE QUADRO "G" NELLA MISURA DI METRI QUADRATI 65,120 DI SUPERFICIE COPERTA, DI MANIERA DA POTER GARANTIRE UNA COPERTURA SUFFICIENTE PER PROCEDERE ALLA ESECUZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE PER L'AMPLIAMENTO O DELL'AMBIENTE DA REALIZZARE DALLA SOCIETÀ [REDACTED] A DIMOSTRAZIONE DELLA CONFORMITÀ DEI FONDI INTERESSATI LA PARTI HANNO FATTO RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA IN SCALA 1:2000, OVE IL LOTTO DI TERRENO DI PROPRIETÀ DELLA DITTA [REDACTED] ASPETTA EVIDENZIATO DI COLORE GIALLO, INDICANDO IL LOTTO DI TERRENO DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ [REDACTED] CONCESSO IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA DITTA [REDACTED] SULLA EVIDENZIATO DI COLORE MARRONE, DETTA PLANIMETRIA TROVATA ALLEGATA ALL'ATTO CHE QUI SI TRASCRIVE SOTTO LA LETTERA "G".

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura

4.2.1 - Iscrizioni:

1) Iscritta a Saluzzo al n. reg. generale: 4642; reg. particolare: 509 del 11/07/2012

Ipoteca volontaria derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario

Atto notarile pubblico rep 27687/14798 del 05/07/2012 notaio Testa Michele con sede a Busca (CN)

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ' Per la quota di 1/1

Soggetto contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ' Per la quota di 1/1

Importo totale: 1.200.000,00 €

Importo capitale: 600.000,00 €

durata: 10 anni

Unità negoziale n. 1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Marene	F	17	52	8	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	F	17	52	11	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129

Annotazione n. 320 del 25/05/2023 (restrizione beni)

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 18/05/2023 Numero di repertorio 38807/23793

Notaio TESTA MICHELE Codice fiscale TST MHL 50A071470 M

Sede BUSCA (CN)

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Marene	F	17	146	9	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	F	17	107	9	F/1	1080	Via Guglielmo Marconi n. 129

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1

2) Iscritta a Saluzzo al n. reg. generale: 5917; reg. particolare: 691 del 02/08/2019

Ipoteca volontaria derivante da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario

Atto notarile pubblico rep 35712/21428 del 31/07/2019 notaio Testa Michele con sede a Busca (CN)

Soggetto n. 1 In qualità di [REDACTED]

██████████ Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO ██████████

██████████ Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Importo totale: 2.400.000,00 €

Importo capitale: 1.200.000,00 €

durata: 10 anni

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Marene	F	17	146	2	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	F	17	146	4	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	F	17	146	7	Ente comune		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	F	17	107	4	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	F	17	146	-	ente urbano		Via Guglielmo Marconi n. 129

Annotazione n. 321 del 25/05/2023 (restrizione beni)

Descrizione SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Data 18/05/2023 Numero di repertorio 38807/23793

Notaio TESTA MICHELE Codice fiscale TST MHL 50A071470 M

Sede BUSCA (CN)

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Marene	F	17	146	9	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	F	17	107	9	F/1	1080	Via Guglielmo Marconi n. 129

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale ██████████

██████████ Relativamente all'unità negoziale n. 1

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale ██████████

██████████ Relativamente all'unità negoziale n. 1

4.2.2. Pignoramenti/Trascrizione sentenza liquidazione:

Trascritto a Saluzzo ai n. reg. generale: 1351; reg. particolare: 1100 del 27/02/2024

Atto Giudiziario Tribunale Ordinario Cuneo del 15/02/2024 rep. n. 652 derivante da Verbale di pignoramento immobili

Soggetto Favore: ██████████

██████████ ██████████ Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto Contro: ██████████

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Marene	F	17	146	8	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	F	17	107	8	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129

Trascritto a Saluzzo ai n. reg. generale: 3709; reg. particolare: 3064 del 29/05/2024

Trascrizione sentenza apertura della liquidazione giudiziale a firma di Tribunale di Cuneo cf. 96001240041, atto giudiziario del 14/05/2024, rep.28 trascritto a Cuneo in data 29/5/2024, ai R.G. 3709, R.P. 3064

Favore Massa Creditori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] a:
unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] Diritto di: Proprietà
per 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Marene	F	17	146	8	D7	-	Via G. Marconi, 129 P.T.
Marene	F	17	107	8	D7	-	Via G. Marconi, 129 P.T.1
Marene	T	17	69		terreno	6.221 mq	

unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà per l'area, per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] Diritto di: Proprietà
per l'area per 1/1

A firma di Tribunale di Cuneo cf. 96001240041, atto giudiziario del 14/05/2024, rep.28 trascritto a Cuneo in data 29/5/2024, ai R.G. 3709, R.P. 3064

Unità negoziale n.2:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Marene	F	17	107	7	D1	-	Via G. Marconi, 129 P.T.2

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia visionata e recuperata nell'archivio comunale, meglio descritte nel capitolo 7 che segue, il sottoscritto ha rilevato alcune irregolarità edilizie regolarizzabili tramite la presentazione di pratica edilizia in sanatoria per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi e/o ripristino stato dei luoghi, nel dettaglio:

- All'interno delle unità oggetto si sono rilevati lievi spostamenti di tramezzature interne

Oblazione stimate: € 3.000,00

Oneri totali stimati: € 17.000,00

(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso al tecnico, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei necessari adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'Ufficio dell'edilizia, non essendo alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti, e di cui si è tenuto conto.

rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni:

Non vi sono irregolarità a catasto terreni.

Oneri catastali totali stimati:

€ 0

(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

Catasto Fabbricati:

Alla luce delle considerazioni di cui al punto 4.3.1, ad avvenuta regolarizzazione della parte edilizia sarà necessario predisporre una variazione catastale docfa per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

A giudizio dello scrivente, le difformità di cui sopra non incidono in modo significativo sull'attribuzione della rendita catastale, pertanto in questa fase di stima non è stata predisposta variazione catastale docfa.

Oneri catastali totali stimati per variazione catastale:

€ 6.000,00

(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

CORPO B

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura:

4.2.1 - Iscrizioni: nessuna

4.2.2. Pignoramenti: nessuno

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione sentenza di apertura della liquidazione giudiziale: a favore Massa Creditori della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] relativamente a:

unità negoziale n.1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] Diritto di Proprietà
per 1/1

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

A firma di Tribunale di Cuneo cf. 96001240041, atto giudiziario del 14/05/2024, rep.28/24 trascritto a Cuneo in data 29/05/2024, ai R.G. 3.709, R.P. 3.064.

- Unità negoziale n.1:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Marene	F	17	146	8	D7	-	Via G. Marconi, 129 P.T.
Marene	F	17	107	8	D7	-	Via G. Marconi, 129 P.T.1
Marene	T	17	69		terreno	6.221 mq	

unità negoziale n.2, per il diritto di proprietà per l'area, per la quota di 1/1

Contro [REDACTED] Diritto di: Proprietà per l'area per 1/1

A firma di Tribunale di Cuneo cf. 96001240041, atto giudiziario del 14/05/2024, rep.28/24 trascritto a Cuneo in data 29/05/2024, ai R.G. 3.709, R.P. 3.064.

- Unità negoziale n.2:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Marene	F	17	107	7	D1	-	Via G. Marconi, 129 P.T.2

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: nessuna difformità rilevata.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni:

Non sono state rilevate difformità.

Catasto Fabbricati:

Trattasi di terreni non iscritti al Catasto Fabbricati

5. ALTRE INFORMAZIONI:

CORPO A

Si precisa che la copertura di una parte del capannone ospita un impianto fotovoltaico di proprietà di terzi, con diritto di utilizzo esclusivo su detta superficie. (vedasi elaborato planimetrico con chiara individuazione part 107 sub 7)

CORPO B

Nulla da segnalare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

CORPO A

6.1 Attuali proprietari:

Trascrizione Saluzzo ai n. reg. generale: 5950; reg. particolare: 4733 del 14/10/2015
ATTO NOTARILE PUBBLICO del 05/10/2025 rep. n. 1128/17 100 estate Testa Michele in Busca CN

Favore

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' PER L'AREA Per la quota di 1/1

Contro

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' PER L'AREA Per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Marene	F	17	146	2	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	F	17	107	4	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	F	17	146	4	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	T	17	69			6221	

Unità negoziale n.2:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Marene	F	17	107	7	D1		Via Guglielmo Marconi n. 129

Cronistoria particelle Catasto Terreni:

FG. 17 PART. 146

dall'impianto al 06/02/1978

Comune di MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 51 R.D. Euro 28,66

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01 Superficie: 3.264 m2

Impianto meccanografico del 26/10/1977

dal 06/02/1978 al 30/01/2001

Comune di MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 51 R.D. Euro 9,52

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01 Superficie: 1.084 m2

FRAZIONAMENTO del 06/02/1978 in atti dal 21/01/1988 MARIO PORTERA (n. 185378)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 17 Particella 94

dal 30/01/2001 al 11/02/2002

Comune di MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 133

R.D. Euro 4,30 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01 Superficie: 490 m2

FRAZIONAMENTO del 30/01/2001 Pratica n. 204881 in atti dal 30/01/2001 (n. 6293.1/2000)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: MARENE (E939) (CN)

Foglio 17 Particella 137 Foglio 17 Particella 141 Foglio 17 Particella 95 Foglio 17 Particella 72 Foglio 17 Particella 70 Foglio 17 Particella 139 Foglio 17 Particella 135 Foglio 17 Particella 135 Foglio 17 Particella 51 Foglio 17 Particella 52 Foglio 17 Particella 116 Foglio 17 Particella 144 Foglio 17 Particella 136 Foglio 17 Particella 143 Foglio 17 Particella 142 Foglio 17 Particella 114 Foglio 17 Particella 143 Foglio 17 Particella 140 Foglio 17 Particella 134 Foglio 17 Particella 132

dal 11/02/2002 al 11/02/2002

Immobile attuale

Comune di MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 146 Particella con qualità: ENTE URBANO
Superficie: 490 m2

Tipo Mappale del 11/02/2002 Pratica n. 418317 in atti dal 11/02/2002 (n. 6293.2/2001)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili Foglio 17 Particella 133

dal 11/02/2002 al 17/07/2008

Immobile attuale

Comune di MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 146 Particella con qualità: ENTE URBANO
Superficie: 6.127 m²

Tipo Mappale del 11/02/2002 Pratica n. 418317 in atti dal 11/02/2002 (n. 866.2/2002) Annotazione di immobile: comprende il fg. 17 n. 135,137,139,145

dal 17/07/2008 al 23/10/2013

Immobile attuale Comune di MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 146 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 5.641 m²

Tipo Mappale del 17/07/2008 Pratica n. CN0252711 in atti dal 17/07/2008 (n. 252711.1/2008) Annotazione di immobile: comprende il fg. 17 n. 135,137,139,145 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 173

dal 23/10/2013 al 14/12/2016

Immobile attuale Comune di MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 146

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 11.576 m²

Tipo Mappale del 23/10/2013 Pratica n. CN0256080 in atti dal 23/10/2013 presentato il 22/10/2013 (n. 256080.1/2013) Annotazione di immobile: comprende il fg. 17 n. 132,134,136,138,173

dal 14/12/2016 al 23/05/2019

Immobile attuale

Comune di MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 146 Particella con qualità: ENTE URBANO
Superficie: 10.533 m²

FRAZIONAMENTO del 14/12/2016 Pratica n. CN0208721 in atti dal 14/12/2016 presentato il 14/12/2016 (n. 208721.1/2016) Annotazione di immobile: comprende il fg. 17 n. 132,134,136,138,173

dal 23/05/2019

Immobile attuale

Comune di MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 146 Particella con qualità: ENTE URBANO
Superficie: 5.023 m²

FRAZIONAMENTO del 23/05/2019 Pratica n. CN0072579 in atti dal 23/05/2019 presentato il 23/05/2019 (n. 72579.1/2019) Annotazione di immobile: comprende il fg. 17 n. 132,134,136,138,173

FG. 17 PART. 107

dall'Impianto al 30/07/1980

Comune di MARENE (E939) (CN)

Foglio 17 Particella 70 Redditi: dominicale Euro 148,99 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 16.970 m²

Impianto meccanografico del 26/10/1977

dal 30/07/1980 al 18/01/1995

Comune di MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 107 RD. Euro 10,63 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 01 Superficie: 1.211 m²

FRAZIONAMENTO del 30/07/1980 in atti dal 20/12/1991 (n. 12.1/1980) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Foglio 17 Particella 70

dal 18/01/1995 al 24/11/2008

Immobile attuale

Comune di MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 107

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.211 m²

Tipo MAPPABLE in atti dal 18/01/1995 (n. 846.1/1981)

dal 24/11/2008

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Immobile attuale

Comune di MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 107 Particella con qualità: ENTE URBANO
Superficie: 10.906 m2

Tipo Mappale del 24/11/2008 Pratica n. CN0411191 in atti dal 24/11/2008 (n. 411191.1/2008) Annotazione di immobile: comprende il fg. 17 n. 115,117,118,140,141,142,143,144.

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 140 Foglio 17 Particella 142 Foglio 17 Particella 117 Foglio 17 Particella 144 Foglio 17 Particella 143 Foglio 17 Particella 141 Foglio 17 Particella 118 Foglio 17 Particella 115

dal 04/02/2011 al 04/02/2011

Immobile attuale

Comune di MARENE (E939) (CN)

Foglio 17 Particella 107

Variatione del 04/02/2011 Pratica n. CN0511907 in atti dal 04/02/2011 presentato il 23/12/2010 (n. 511907.1/2010) Annotazione di immobile: comprende il fg. 17 n. 115,117,118,140,141,142,143,144

dal 04/02/2011

Immobile attuale Comune di MARENE (E939) (CN) Foglio 17 Particella 107

Tipo Mappale del 04/02/2011 Pratica n. CN0511907 in atti dal 04/02/2011 presentato il 23/12/2010 (n. 511907.1/2010) Annotazione di immobile: comprende il fg. 17 n. 115,117,118,140,141,142,143,144

6.2 Precedenti proprietari:

Trascrizione Saluzzo ai n. reg. generale: 2840, reg. particolare: 2074 del 04/04/2007

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 12/03/2007 rep. n. 46458/17228 notaio Bonanno Carlo in Saluzzo CN

Favore

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' PER L'AREA Per la quota di 1/1
Contro

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' PER L'AREA Per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Marene	T	17	132			594	
Marene	T	17	134			238	
Marene	T	17	144			568	
Marene	T	17	115			450	
Marene	T	17	117			1465	
Marene	T	17	118			2737	
Marene	T	17	140			1094	
Marene	T	17	142			2936	
Marene	T	17	143			281	
Marene	F	17	52	2	C/3	693	
Marene	F	17	52	3	C/3	2520	
Marene	F	17	107	1	D/7		
Marene	F	17	52	6	ENTE COMUNE		
Marene	T	17	107		E.U.	1211	
Marene	T	17	141			164	
Marene	T	17	136			175	
Marene	T	17	138			2540	

Marene F 17 52 5 E.U.

Unità negoziale n.2:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Marene	F	17	52	7	ENTE COMUNE		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	F	17	52	10	E.U.		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	F	17	52	8	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	F	17	52	9	D/7		Via Guglielmo Marconi n. 129
Marene	T	17	146		E.U.	6127	

NB: OLTRE VENTENNIO

A) - in parte con atto rogito Notaio Mario Portera in data 19 dicembre 1973, repertorio numero 21.065/2470, registrato a Savigliano il giorno 8 gennaio 1974 al numero 15 volume 191, trascritto a Saluzzo il 5 gennaio 1974 ai numeri 113/106, dalla Spettabile [REDACTED]

[REDACTED] e successivo atto di divisione rogito Notaio Mario Portera in data 6 febbraio 1978, repertorio numero 31560/4258, trascritto a Saluzzo il 14 febbraio 1978 ai numeri 864/720.

Successivamente all'acquisto sopra citato:

1) la Spettabile [REDACTED]

[REDACTED] con atto di fusione rogito Notaio Carlo Manera in data 30 dicembre 1976, repertorio numero 9552/5136, registrato a Bra il 4 gennaio 1977 al numero 27 volume 163, trascritto a Saluzzo il 14 gennaio 1977 ai numeri 360/316;

2) con atto rogito Notaio Gloria Francesco in data 28 novembre 1981, repertorio numero 18156/4409, registrato a Torino il 4 dicembre 1981 al numero 50542, serie I.a, trascritto a Saluzzo il giorno 8 gennaio 1982 ai numeri 107/87 la Spettabile [REDACTED]

B) per la restante parte con atto rogito Notaio Francesco Gloria in data 20 gennaio 1992, repertorio numero 45127/14101, registrato a Torino il 7 febbraio 1992 al numero 6646 serie IV, trascritto a Saluzzo il 19 febbraio 1992 ai numeri 1544/1322 dalla Spettabile [REDACTED]

CORPO B

6.3 Attuali proprietari:

- [REDACTED] Diritto di:
Proprietà per 1/1

A fronte di atto di fusione di società per incorporazione, del 05/10/2015 rep 31285/17719, Rogante: Notaio Michele Testa (CN), trascritto a Saluzzo in data 14/10/2015 ai n. R.G. 5950 R.P. 4733.

Contro: Sorim srl, sede Marene, C.F. 03159580046, proprietario per la quota di 1/1

Beni in oggetto:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Marene	T	17	69		terreno	6.221 mq	

Oltre ad altri beni non oggetto della presente valutazione.

6.4 Precedenti proprietari: - oltre ventennio:

6.4.1 Sorim srl, sede Marene, C.F. 03159580046, proprietario per la quota di 1/1 dal 29/7/2013 fino al 05/10/2015.

A seguito di Atto di compravendita a rogito Notaio Testa Michele in Busca del 29/7/2013 rep. 29023/15873, trascritto a Saluzzo il 05/08/2013 ai R.G. 5210 R.P. 4080.

Contro:

Diritto di: Proprieta' per 1/5

Diritto di: Proprieta' per 1/5

Diritto di: Proprieta' per 1/5

Diritto di: Proprieta' per 1/5

Diritto di: Proprieta' per 1/15

Diritto di: Proprieta' per 1/15

Diritto di: Proprieta' per 1/15

Beni in oggetto:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Marene	T	17	69		terreno	6.221 mq	

6.4.2

[redacted] di: Proprieta' per 1/15

[redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/15

[redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/15

proprietari per la quota complessiva di 1/5 dal 03/04/2008 fino al 29/07/2013.

A seguito di Accettazione espressa di eredità con atto a rogito Notario Fiorella Borro in Cavallermaggiore del 23/11/2011 rep 41231/18778, trascritto a Saluzzo il 05/12/2011 ai R.G. 8445 R.P. 6428. (successione testamentaria data morte 03/04/2008)

Contro:

Diritto di: Proprieta' per 1/5

U.N. 3 Beni in oggetto:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Marene	T	17	69		terreno	6.221 mq	

Oltre ad altri beni ed unità negoziali non oggetto della presente valutazione.

6.4.3

[redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/15

[redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/15

[redacted] Diritto di: Proprieta' per 1/15

proprietari per la quota complessiva di 1/5 dal 03/04/2008 fino al 29/07/2013.

A seguito di Certificato di denuncia successione con atto Amministrativo Ufficio del Registro in Savigliano del 15/04/2008 rep 98/414/8, trascritto a Saluzzo il 19/06/2008 ai R.G. 4678 R.P. 3559. (successione testamentaria data morte 03/04/2008)

Contro:

Diritto di: Proprieta' per 1/5

U.N. 3 Beni in oggetto:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Marene	T	17	69		terreno	6.221 mq	

Oltre ad altri beni ed unità negoziali non oggetto della presente valutazione.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Diritto di: Proprieta' per 1/10

Diritto di: Proprieta' per 1/10

Diritto di: Proprieta' per 1/10

Diritto di: Proprieta' per 1/10

Diritto di: Proprieta' per 1/10

proprietari per la quota complessiva di 1/2 dal 01/09/2005 fino al 29/07/2013.

A seguito di Accettazione espressa di eredità con atto a rogito Notaio Fiorella Boero in Cavallermaggiore del 09/05/2006 rep 35911, trascritto a Saluzzo il 30/5/2006 ai R.G. 4339 R.P. 3112. (successione testamentaria data morte 01/09/2005)

Contro:

Diritto di: Proprieta' per 1/2

U.N. 1 Beni in oggetto:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Marene	T	17	69		terreno	6.221 mq	

Oltre ad altri beni ed unità negoziali non oggetto della presente valutazione.

6.4.5

Diritto di: Proprieta' per 1/10

Diritto di: Proprieta' per 1/10

Diritto di: Proprieta' per 1/10

Diritto di: Proprieta' per 1/10

Diritto di: Proprieta' per 1/10

proprietari per la quota complessiva di 1/2 dal 01/09/2005 fino al 29/07/2013.

A seguito di Certificato di denunciata successione con atto Ufficio del registro di Savigliano del 15/11/2005 rep 91/405, trascritto a Saluzzo il 25/05/2006 ai R.G. 4193 R.P. 2995. (successione testamentaria data morte 01/09/2005)

Contro:

Diritto di: Proprieta' per 1/2

U.N. 1 Beni in oggetto:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Marene	T	17	69		terreno	6.221 mq	

Oltre ad altri beni ed unità negoziali non oggetto della presente valutazione.

6.4.6

Diritto di: Proprieta' per 1/10

Diritto di: Proprieta' per 1/10

Diritto di: Proprieta' per 1/10

Diritto di: Proprieta' per 1/10

██████████ Diritto di: Proprietà' per 1/10
proprietari per la quota complessiva di 1/2 dal 25/01/2001 fino al 29/07/2013.

A seguito di Accettazione espressa di eredità con atto a rogito Notaio Fiorella Borro in Cavallermaggiore del 09/05/2006 rep 35911, trascritto a Saluzzo il 30/5/2006 ai R.G. 4339 R.P. 3112. (successione testamentaria data morte 01/09/2005)

Contro:

██████████
Diritto di: Proprietà' per 1/2

U.N. 2 Beni in oggetto:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Marene	T	17	69		terreno	6.221 mq	

Oltre ad altri beni ed unità negoziali non oggetto della presente valutazione.

Nb: rinuncia eredità di Bosio Agnese (congiuge superstite) con atto notaio Cesare Carrara regist. a Savigliano il 603/2001 al n 72 serie 1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

CORPO A

In base alla ricerca svolta presso gli archivi comunali del Comune di Marene sono state rilevate pratiche edilizie di seguito meglio descritte:

1974_Licenza n. 19/74 del 19/04/1974, Costruzione nuovo edificio uso ufficio e alloggio custode, intestata alla SO.R.M.E.C – Rilasciata abitabilità il 20/05/77

1976_Concessione edilizia n. 51 del 7/05/1976 variante alla ricerca N.19/74, Nuova costruzione uffici e costruzione capannone uso industriale- Rilasciata agibilità il 20/05/1977

1979_Concessione gratuita n. 62/79 del 18/06/1979 in capo a ██████████
trattasi di concessione edilizia per nuova realizzazione di recinzione sud

1980_Concessione edilizia n. 18 de 11/03/1980 variante planimetrica alla Concessione edilizia n.19 del 19.04.1974 e successiva C.E. n.51/76, in capo a Ditta ██████████,
trattasi di concessione edilizia per nuova costruzione di capannone industriale

1980_Concessione gratuita n. 133/80 del 12/12/1980 per varianti prospettiche costruzione capannone rif. Concessione gratuita n. 19/1974 e variante 51/76 in capo a ██████████
S.n.c.,

1981_Concessione gratuita n. 3/81 del 15/02/1981 in capo a ██████████, trattasi di pratica edilizia per costruzione muretto recinzione nord e fognatura di raccolta acque piovane

1992_Concessione edilizia n. 23/92 del 26/03/1992 in capo a ██████████
sistemazione ingresso stabilimento.

1997_Autorizzazione edilizia n. 12/97, Prot. N. 18/98 del 14/12/1998 in capo a ██████████
██████████ per Demolizione di tratto di recinzione esistente e ricostruzione con nuovo
locale tecnico uso centrale termica.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

2000_DIA n. 2901 del 21/07/2000 in capo a [REDACTED] per installazione di impianto termico a servizio di capannone industriale impianto a tubo radiante collegati con tubazione esterna in ferro alla rete del Metano.

2001_Concessione edilizia n. 3/2001 del 9/01/2001, in capo a [REDACTED] trattasi di concessione edilizia per nuova costruzione capannone industriale (Locafit), in Via Marconi 129

-Concessione edilizia n. 59/2001 del 5/12/2001 variante alla Concessione edilizia n.3/2001 (Locafit)

2006 Permessi di Costruire N. 41/2006 DEL 3/10/2006 in capo a [REDACTED] realizzazione tettoia in struttura metallica ad uso artigianale

-Comunicazione inizio lavori del 25/10/2006 prot. 4751

-Voltura permesso di costruire da [REDACTED] del 17/07/2008

2009 DIA PROT. N. 4868 del 15/09/2010 in capo a [REDACTED]

[REDACTED] per rimozione eternit e sostituzione lamiera

2010_Permesso di costruire n. 29 del 28/09/2010 in capo a [REDACTED]

[REDACTED] per nuova realizzazione di manufatto leggero per protezione solare per autovetture- richiesta di patto unilaterale di impegno a smantellamento n. 5013 del 24/09/2010

2010_Permesso di costruire n. 21/2010 del 27/07/2010 in capo a [REDACTED]

[REDACTED] per costruzione di cabina ENEL per trasformazione energia elettrica con voltura del 03/11/2010 in capo a [REDACTED] prot. 5097 del 30/09/2010

-Comunicazione inizio lavori del 30/09/2010 prot. 5098

2011_Sanatoria per opere in difformità a Pdc n. 21 del 2010

2012_DIA prot. n. 3007 del 12/06/2012 in capo a [REDACTED] sostitutiva al pdc per ristrutturazione spogliatoi

-Comunicazione fine lavori del 22/11/2013 prot. 5896

-Agibilità del 22/11/2013 prot. 5897

-2012_SCIA IN VARIANTE prot. 6558 del 14/12/2012

2020_CILA n. 48 prot. 7896 del 23/12/2020 in capo a in capo a Ditta [REDACTED] per modificazioni dell'assetto planimetrico dell'unità immobiliare manutenzione straordinaria per modifica spazi interni.

2022_Segnalazione certificata di Agibilità a CILA prot.7896 del 23/12/2020 e alla SCIA prot.3425 del 17/05/2022

2020_SCIA n. 24 prot. 3425 del 17/05/2022 in capo a [REDACTED] di [REDACTED] trattasi di pratica edilizia per manutenzione straordinaria per tamponamento aperture esterne sala riunioni posta a piano primo opere in variante alla CILA prot. 7896 del 23.12.2020

2022_CILA n. 31 prot. 6383 del 19/09/2022 in capo a [REDACTED]

trattasi di pratica edilizia per realizzazione di canalizzazione interrata per posizionamento nuovi impianti e realizzazione di basamento per installazione di nuova macchina utensile.

CORPO B

Non sono presenti fabbricati o manufatti che insistono sui terreni in oggetto.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

CORPO A

Dati desunti da Geoportale GisMasterWeb

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Variante n° 37 - Art. 17 c. 5 L.R. 56/77 s.m.i. -

- Informazioni
 - Cartografia catastale
 - Terreni
 - MARENE Foglio 17 Num. 107**
 - Sup. catastale mq. 10906
 - Fabbricati
 - Foglio 17 Num. 107
 - Strumenti urbanistici
 - Variante Parziale 37
 - Destinazioni urbanistiche
 - D - Area ed impianti produttivi, artigianali ed industriali e confermati e di nuovo impianto - Art. 22, Art. 23, Art. 24, Tab.D4
 - Classi
 - I - Classe I - Art. 32
 - Commercio
 - Aree ove sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato - AS - Art. 40
- Informazioni
 - Cartografia catastale
 - Terreni
 - MARENE Foglio 17 Num. 146**
 - Sup. catastale mq. 5023
 - Fabbricati
 - Foglio 17 Num. 146
 - Strumenti urbanistici
 - Variante Parziale 37
 - Destinazioni urbanistiche
 - D - Area ed impianti produttivi, artigianali ed industriali e confermati e di nuovo impianto - Art. 22, Art. 23, Art. 24, Tab.D4
 - Classi
 - I - Classe I - Art. 32
 - Commercio
 - Aree ove sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato - AS - Art. 40

CORPO B

Dati desunti da Geoportale GisMasterWeb

Comune di MARENE

Cartografia Catastale aggiornata al 11/01/2024

P.R.G.C.: Variante Parziale n.37 Approvata con D.C.C. n° 34 del 14.11.2022

Terreni : MARENE Foglio 17 Num. 69 Sup. catastale mq. 6221

Destinazioni urbanistiche

D - Area ed impianti produttivi, artigianali ed industriali e confermati e di nuovo impianto - Art. 22, Art. 23, Art. 24, Tab.D4

ES - Aree agricole di salvaguardia ambientale e aree di futura espansione del centro abitato - Art. 29, Tab.En

GSP - Strade in progetto - Art.31

Vincoli: SUB - Strumento urbanistico produttivo

Per i terreni oggetto della presente procedura è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) emesso il 14/06/2024 con il numero 14/2024, che si allega alla presente nella sezione allegati.

9. CONSISTENZE:

CORPO A

Destinazione	Dati catastali	Piano	Parametro	Sup. lorda di pavimento	Coefficiente	Sup. Commerciale mq
Capannone CAPh=7,45 mt	mapp. 107	T	Sup. lorda mq	1.240,00	1,00	1.240,00
Capannone Ferro h=10,30 mt	mapp. 107	T	Sup. lorda mq	2.448,00	1,00	2.448,00
Ufficio PT h=3,00mt	mapp. 107	T	Sup. lorda mq	318,00	1,00	318,00
Ufficio 1Ph=3,00mt	mapp. 107	T	Sup. lorda mq	318,00	1,00	318,00
Capannone CAPh=8,45 mt	mapp. 146	T	Sup. lorda mq	1.882,00	1,00	1.882,00
TOTALE PARZIALE			Sup. lorda reale	6.206,00		6.206,00
Aree esterne verde				3.813,00	0,10	381,30
Aree esterne piazzali				3.466,00	0,10	346,60
TOTALE PARZIALE			Sup. lorda reale	7.279,00		727,90
TOTALE GENERALE						6.933,90

N.B.: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco.

CORPO B

Corpo	Destinazione	Dati catastali	Piano	Parametro	Sup. lorda di pavimento	Coefficiente	Sup. Commerciale mq
-	terreno	mapp. 69	-	sup. lorda reale	6.221,00	1,00	6.221,00
TOTALE GENERALE				Sup. lorda reale	6.221,00		6.221,00

N.B.: Le consistenze dei terreni sono desunte dalle visure catastali.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

CORPO A

Uffici

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: struttura in cls in parte condizioni: non rilevabili.
Strutture verticali:	materiale: muratura di laterizio condizioni: discrete.
Solai/copertura:	tipologia: piano con fotovoltaico, cls, condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: serramenti in PVC in parte al piano primo, e alluminio a piano terra con doppio vetro condizioni: buone a p1, discrete a pt.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
Manto di copertura:	tipologia: struttura: cls con fotovoltaico, condizioni: discreto
Pareti esterne:	materiale: tamponamento muratura di laterizio,intonaco, condizioni: discrete.
Pavim. interna:	materiale: piastrelle, gres porcellanato, laminato, condizioni: discrete
Porte di ingresso:	tipologia: in alluminio condizioni: sufficiente.

Impianti:

Citofonico:	presente
Gas:	presente alimentazione: tubi in acciaio, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 230V: condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Fognatura:	tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura, ispezionabilità: discreta, condizioni: non rilevabili, conformità: non definibile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Antincendio:	presente con vasca interrata all'interno del cortile di proprietà
Telefonico:	presente, conformità: non definibile.
Riscaldamento:	tipologia: ventil condizioni: funzionanti, conformità: non definibile
ACS:	tipologia: caldaie murale a gas, condizioni: funzionante conformità: non definibile
Condizionatori:	Presenti condizioni: funzionante conformità: non definibile
Ascensore:	assente, è presente solo un montacarichi
Antifurto:	rilevatori volumetrici

Capannoni in Ferro

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: struttura in ferro condizioni: non rilevabile
Strutture verticali:	materiale: ferro e muratura condizioni: discrete
Solai/copertura:	tipologia: shed in ferro condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: ferro condizioni: discrete.
Infissi interni:	tipologia: ferro, condizioni: discrete.
Manto di copertura:	tipologia: a shed, struttura: ferro, condizioni: discreto
Pareti esterne:	materiale: tamponamento muratura di laterizio condizioni: discrete
Pavim. interna:	materiale: battuto a cemento polido, in discrete
Rivestimento:	materiale: nessun

Porte di ingresso: tipologia: in ferro condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico: assente
Gas: tipologia: tubazioni a vista, tubi in acciaio, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Elettrico: tipologia: tubazioni a vista 220/380 V condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Fognatura: tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura, ispezionabilità: discreta, condizioni: non rilevabili, conformità: non definibile.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Antincendio: presente con vasca interrata all'interno del cortile di proprietà
Aria compressa: presente
Telefonico: assente
Riscaldamento: tipologia: piastre riscaldanti, condizioni: funzionanti, conformità: non definibile
ACS: tipologia: caldaie murale a gas, condizioni: funzionante conformità: non definibile
Ascensore: assente
Antifurto: rilevatori volumetrici
Carroponti: presenti



Capannoni in CAP

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: struttura in cls in parte condizioni: discrete
Strutture verticali: materiale: muratura di laterizio condizioni: discrete
Solai/copertura: tipologia: laterizio, cls, isolamento barriera al vapore condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: serramenti alluminio condizioni: discrete.
Infissi interni: tipologia: serramenti alluminio condizioni: discrete.
Manto di copertura: tipologia: a falda, struttura: cap, condizioni: discreto
Pareti esterne: materiale: cap condizioni: discrete.
Pavim. interna: materiale: battuto cemento condizioni: discrete.
Porte di ingresso: tipologia: metallico a scorrimento, a pacchetto condizioni: discrete.

Impianti:

Citofonico: assente
Gas: tipologia: tubazioni a vista, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Elettrico: tipologia: tubazioni a vista tensione: 220/380V: condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Fognatura: tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non definibile.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Antincendio: presente con vasca interrata all'interno del cortile di proprietà
Aria compressa: presente
Telefonico: assente
Riscaldamento: tipologia: piastre riscaldanti, condizioni: funzionanti, conformità: non definibile

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

ACS:	tipologia: caldaie murale a gas, condizioni: funzionante conformità: non definibile
Ascensore:	assente
Antifurto:	rilevatori volumetrici
Carroponti:	presenti

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

La struttura ad uso uffici si sviluppa su due piani e presenta una struttura in discrete condizione d'uso. Le condizioni generali sono discrete, con finiture interne e impianti (elettrico e idraulico) funzionanti. Tuttavia, sono state rilevate infiltrazioni d'acqua localizzate nel capannone di cui alla part 146.

Annesso agli uffici si trova un capannone con struttura in ferro, dotato di tetto a shed. Questa struttura risale agli anni '70 e si presenta in condizioni sufficienti. L'ossatura metallica è stabile, ma evidenzia segni invecchiamento tipici delle strutture di questo tipo. La copertura a shed, pur garantendo la funzionalità e l'illuminazione naturale risulta datata.

In adiacenza al capannone principale è stato realizzato un ampliamento con struttura prefabbricata. Tale sezione risulta in buone condizioni, Le superfici e gli impianti si presentano in discreto stato.

Nel cortile del complesso immobiliare si trova un ulteriore capannone prefabbricato, realizzato negli anni '80. Le condizioni manutentive sono discrete.

Nel complesso lo stabilimento si trova in sufficiente stato d'uso

CORPO B

Complessivamente i terreni si trovano coltivati, in buone condizioni manutentive, a nord confina con muretto di recinzione stabilimento insistente sulla part 71, sui restanti lati verso altri terreni agricoli coltivati.



11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CORPO A

11.1. Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, come definiti dalla normativa UNI 11612/2015 e UNI 11558/2014, nonché nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, da quanto riportato da Banca D'Italia e dalle Linee Guida ABI.

Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà, dove per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale un immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Vista la tipologia del bene in esame e la sua dimensione si è ricorso in particolare:

- al metodo del confronto di mercato (o Market Comparison Approach), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- al metodo del costo (Cost Approach) procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Il primo metodo è stato applicato per determinare il valore di mercato dello stabilimento con riferimento a comparabili riscontrabili sul mercato immobiliare locale tramite ricerca su web, agenzie immobiliari della zona e professionisti del settore.

Mentre il metodo del costo prevede l'applicazione di valori unitari di ricostruzione (euro/mq) alla superficie edificate esistenti, oltre ad attribuire un valore al suolo sottostante. I valori unitari attribuiti nella presente analisi, sono stati opportunamente abbattuti in funzione della vita residua dell'immobile e allo stato d'uso.

Il parametro di superficie preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Per superficie lorda commerciale (valore reale/potenziale), si intende la superficie esterna lorda (compreso il 100% dei muri interni e dei muri esterni, il 50% dei muri di divisione tra unità immobiliari, il 50% del locale di sgombero).

Nel complesso, l'unità in esame si trova in condizioni manutentive sufficienti; i materiali e le finiture risalenti agli anni '70-'80, mostrano segni di usura e richiedono interventi di manutenzione per garantire il mantenimento delle prestazioni.

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la città di Marene in zona Valori OMI 2023/2 Comune MARENE Zona OMI D1/Periferia/PERIFERIA per un Valore di Mercato OMI 2023/2 pari a:

Prezzo (€/mq):

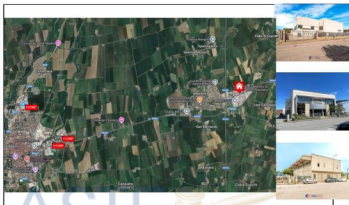
- Capannoni tipici da 360 a 540 €/mq



Da indagini di mercato effettuate nella zona di Savigliano (dove si sono trovati immobili di più grandi dimensioni), ed in assenza di comparabili simili nel Comune di Marene, si è rilevato quanto segue:

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

ANALISI DEL MERCATO - 25/10/2024



	1	2	3
Categoria	Serviziato	Serviziato	Serviziato
Posizione	Via della Cartiere	Via Martiri della Felce 3	Via Dell'Arciglianato
Origine del dato	Agente	Privato	Agente
Tipo fabbricato	capannoni	capannoni	capannoni
Destinazione	Industriale	produttivo	artigianale
Stile costruttivo	attimo	ottimo	buono
Livello impiantistico	Adatto	Adatto	Adatto
Livello di piano	T	T	T
Balconi	NO	NO	NO
Box auto	NO	NO	NO
Cantina	NO	NO	NO
Area esterna	SI	SI	SI
Superficie commerciale mq	1.780	1.400	480
Prezzo richiesto €	349.000,00	390.000,00	249.000,00
Prezzo richiesto €/mq	195,97	278,57	518,75
Utilizzazione	-10%	-10%	-10%
Caratteristiche generali Destinazione	0%	0%	0%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione piano piano)	-10%	-10%	-15%
Dimensioni	-25%	-25%	-40%
Accessori	0%	0%	0%
Piano	0%	0%	0%
Trattativa	-10%	-10%	-10%
AGGIUSTAMENTO	-55%	-55%	-75%
VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	215,00	283,00	140,00
MEDIA euro/mq			212,67
che si arrotonda ad Euro			220,00

I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la razionalità del bene stesso.

Nello specifico si è preso in esame:

- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, la sua vicinanza a mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto al centro urbano, la sua esposizione.

- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, verde, le urbanizzazioni presenti,
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc.,
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di cui sono destinati, si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc.
- la posizione dell'unità immobiliare in relazione a piano, orientamento
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo

Alla luce delle informazioni raccolte, il grado di commerciabilità dell'immobile situato nel Comune di Marene appare discreto. Sebbene la struttura presenti alcune caratteristiche positive, come la destinazione d'uso industriale e una buona posizione logistica, emergono fattori che potrebbero influenzare negativamente la sua attrattiva sul mercato (vetustà dei capannoni in ferro e impianto fotovoltaico in copertura in capo a terzi soggetti)

Le condizioni manutentive generali, classificate come sufficienti, evidenziano la necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

In sintesi, il grado di commerciabilità dell'immobile risulta discreto con tempi di vendita minori di 1 anno

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

- capannone tipo industriale 220,00 €/mq

La valutazione si riferisce alla data del 12/11/2024.

CORPO B

11.1. Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, come definiti dalla normativa UNI 11612/2015 e UNI 11558/2014, nonché nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, da quanto riportato da Banca D'Italia e dalle Linee Guida ABI.

Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà, dove per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale un immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Vista la tipologia del bene in esame si è ricorso in particolare:

- al metodo del confronto di mercato (o Market Comparison Approach), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Si determina un valore di mercato della proprietà oggetto di analisi con metodo di comparazione diretta, facendo specifico riferimento alla destinazione urbanistica attuale, che tramite SUE, potrebbe diventare edificabile ad uso artigianale/produttivo.

Il valore di mercato dell'area risulta pari a 20 euro/mq. di superficie territoriale, parametro che risultano sostanzialmente allineato con alcuni parametri valutati e offerti in valori comparabili

nonché con i risultati emersi dalle indagini di mercato effettuate per terreni attualmente in vendita aventi caratteristiche simili alla proprietà:

- Atto Compravendita Repertorio numero 10.889 Raccolta numero 7.280 del 21/10/2022 Notaio Marazzi Roberto Torino;
- Atto Compravendita Repertorio n. 10.944 Raccolta n. 7.315 del 15.11.2022 Notaio Marazzi Roberto Torino;
- Atto Compravendita Repertorio n. 11.802 Raccolta n. 7.910 del 23.10.2023 Notaio Marazzi Roberto Torino.

I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, le servitù aeree, e la tempistica per la trasformazione dell'area in artigianale/produttiva.

Il parametro di superficie preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Per superficie lorda commerciale (valore reale/potenziabile), si intende la superficie indicata in visura catastale.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Alla luce dell'analisi di mercato sopra indicata, si individua un valore di mercato del terreno in esame pari ad euro/mq 20,00

Per il bene in oggetto si esprime un giudizio di commerciabilità discreto con tempi di vendita contenuti entro 12 mesi.

La valutazione si riferisce alla data del 12/11/2024

CORPO A

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

CORPO B

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

CORPO A

11.3. Valutazione propria

VALORE DI MERCATO COMPARABILI

ID	Immobile	Sup. Commerciale mq	euro/mq	Valore di mercato complessivo
mapp. 107	Capannone CAP h=7,45 mt	1.240,00	220,00	272.800,00
mapp. 107	Capannone Ferro h=10,30 mt	2.465,00	220,00	542.300,00
mapp. 107	Ufficio PT h=4,00mt	215,00	220,00	47.300,00
mapp. 107	Ufficio LP h=3,00mt	215,00	220,00	47.300,00
mapp. 145	Capannone CAP h=8,45 mt	1.882,00	220,00	414.040,00
-	-	-	-	-
TOTALE PARZIALE		6.207,00		1.364.340,00
	Area esterne verde	281,30	220,00	61.886,00
	Area esterne piazzali	246,60	220,00	54.252,00
TOTALE PARZIALE		727,90		166.138,00
TOTALE GENERALE				1.530.478,00
TOTALE GENERALE		Valore a Corpo		1.530.478,00
		Valore diritto e quota 1/1		1.530.478,00
	dep. Fotovoltaico altra prop. di abbattimento per procedura		8%	122.036,64
			15%	228.818,70
	a dedurre:	adeguamenti edifici/catastali		26.000,00
		Base d'Asta	Euro	1.175.602,66
		che si arrotonda	Euro	1.176.000,00

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

VALORE METODO DEL COSTO

ID	Immobile	Sup. Commerciale mq	Costo a nuovo euro/mq (struttura: inopia ed iventi (edilizia))	grad	V.M stato attuale euro/mq	Valore di mercato complessivo Euro
MAIP.107	Deposito GAP	1.440,00	566,00	30%	186,00	323.880,00
MAIP.107	Deposito Ferro	3.440,00	144,00	30%	186,00	344.880,00
MAIP.107	Ufficio IP	315,00	726,00	30%	339,00	71.685,00
MAIP.107	Ufficio IP	315,00	726,00	30%	339,00	71.685,00
MAIP.107	Deposito GAP	1.380,00	566,00	30%	186,00	323.880,00
-	-	-	-	-	-	-
TOTALE PARZIALE		6.890,00				349.950,00
-	-	-	-	-	-	-
-	Area esterna verde	3.814,00	36,00	30%	9,00	34.317,00
-	Area esterna piazzali	3.460,00	56,00	30%	31,00	73.780,00
-	-	-	-	-	-	-
-	Bar/ingress	420,00	326,00	60%	186,00	42.000,00
-	Casselli	9,00	5.000,00	30%	1.440,00	5.000,00
TOTALE PARZIALE		7.703,00				155.095,00
-	-	-	-	-	-	-
-	Terreno Edilizia	3.310,00			46,00	145.050,00
-	Terreno Edilizia	5.797,00			46,00	245.350,00
TOTALE PARZIALE		9.107,00				390.400,00
-	-	-	-	-	-	-
TOTALE GENERALE						1.694.778,00
TOTALE GENERALE		Valore a Corpo				1.694.778,00
TOTALE GENERALE		Valore diritto a quota 1/3				1.694.778,00
-	Dep. Polverificio altri progetti abbattimento per procedura			8%	130.486,04	
-	ad dedurre:	adeguamenti edilizi/catastali		15%	25.418,70	
-	-	-	-	-	-	105.067,34
Totale che si arrotonda a						1.279.690,66
-	-	-	-	-	-	1.279.690,66

Per una media pari a (Euro 1.149.000+ Euro 1.279.000)/2 = Euro 1.214.000,00

CORPO B

11.3. Valutazione proprietà

ID	Immobile	Sup. Commerciale mq	Valore di mercato complessivo
-	terreno	6.220,00	20,00
-	-	-	-
TOTALE GENERALE		6.220,00	124.420,00
TOTALE GENERALE		Valore a Corpo	124.420,00
TOTALE GENERALE		Valore diritto a quota 1/3	124.420,00
-	abbattimento per procedura		15%
-	-	-	Euro
-	ad dedurre:	adeguamenti edilizi/catastali	
-	-	-	-
Base d'Asta che si arrotonda a			106.000,00
-	-	-	106.000,00

Che si arrotonda ad Euro 106.000,00 (centocemila,00)

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

CORPO A

11.4. Valutazione finale:

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- Si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese inavase, ulteriori irregolarità edilizie/catastali non rilevate, demolizione tettoie posticce in metallo, bonifica e rimozione cisterne interrato, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- Si è proceduto a un deprezzamento del valore di mercato dell'immobile del 8% a causa della presenza di impianto fotovoltaico di proprietà di terzi installati sul tetto, che possono limitare l'uso e la gestione della copertura da parte del proprietario.
- Al fine di regolarizzare le difformità rilevate in fase di sopralluogo rispetto alla disamina dei documenti edilizio/catastali in atti, si è decurtata la somma di 26.000,00 euro.

Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera da vincoli, assegnazioni e pesi ed ipoteche**, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi a carico di chi compra.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

CORPO B

11.4. Valutazione finale:

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- La quota oggetto di stima rappresenta 1/1 dell'intero valore di mercato.
- Si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese inavase, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera da vincoli, assegnazioni e pesi ed ipoteche**, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi a carico dell'aggiudicatario.

Sui terreni in esame non si sono effettuate opere di riconfinamento e/o verifica di confini, allo stesso modo non si sono effettuate indagini di carattere ambientale.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

11.5. Valutazione complessiva:

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato delle Unità Immobiliari in esame alla data del 25/10/2024 è:

CORPO A

Euro 1.214.000,00 (unmilione duecentoquattordicimila,00)

CORPO B

Euro 106.000,00 (centoseimila,00)

TOTALE GENERALE

Euro 1.320.000,00 (unmilione trecentoventimila,00)

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa
- 4 - visure catastali
- 5 - elaborato planimetrico
- 6 - elenco subalterni
- 7 - scheda catastale
- 8 - estratto PRGC e relative NTA
- 9 - fotocopia frontespizio pratiche edilizie
- 10 - note di trascrizione atti di provenienza
- 11 - atto diritto superficie

Distinti saluti

Savigliano li 12/11/2024

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariando



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione