TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gentinetta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

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

SOMMARIO

Incarico....4
Premessa....4
Lotto 1....5
Descrizione....6
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....7
Completezza documentazione ex art. 567....7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....7
Titolarità....7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....8
Confini....8
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....8
Consistenza....9
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....9
Dati Catastali....10
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....11
Precisazioni....12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....12
Patti....12
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....12
Stato conservativo....13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....13
Parti Comuni....13

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

Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....13
Servitù, censo, livello, usi civici....13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....13
Caratteristiche costruttive prevalenti....13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....14
Stato di occupazione....15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....15
Provenienze Ventennali....15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....16
Formalità pregiudizievoli....17
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....18
Normativa urbanistica....18
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....20
Regolarità edilizia....21
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....23
Vincoli od oneri condominiali....24
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI....24
Stima / Formazione lotti....25
Riserve e particolarità da segnalare....27
Riepilogo bando d'asta....28
Lotto 1....28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E....31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 190.823,50....31

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

INCARICO

All'udienza del 19/11/2024, il sottoscritto Arch. Gentinetta Alessandro, con studio in Piazza Martiri della Libertà, 1 - 12084 - Mondovì (CN), email alessandro.gentinetta@gmail.com, PEC alessandro.gentinetta@archiworldpec.it, Tel. 349 2232649, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI (Coord. Geografiche: 44,396339 - 7,3993780)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI (Coord. Geografiche: 44,396339 - 7,3993780)

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

LOTTO 1

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Trattasi d' immobile a destinazione d'uso artigianale sito nel Comune di Ceva (cn) in via Luigi Enaudi in zona artigianale del predetto Comune.

L'edificio è libero su 4 lati e la sua volumetria si sviluppa su due piani fuori terra, un piano interrato ed al suo interno troviamo i seguenti ambienti:

-Piano Sotterraneo: Ampio Magazzino e locale tecnico, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4),

-Piano Sotterraneo (soppalco): piccolo Magazzino, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4),

-Piano Terreno: magazzino, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4) ;locale spogliatoio, bagno, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 5 (ex sub. 4),

-Piano Primo: Ufficio allo stato grezzo, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 5 (ex sub. 4),

-Piano Primo (tetto rialzato): ampio terrazzo ,riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4)

I livelli sopra descritti sono collegati internamente da una scala in cemento armato, si specifica altresì che esternamente l'immobile risulta essere completato mentre al suo interno gli ambienti sono allo stato grezzo, quindi privi delle principali finiture.

Esternamente all'edificio è stata realizzata una tettoia aperta su due lati la quale è stata edificata senza il rilascio di titoli autorizzativi (vedere capitolo specifico) la medesima è stata censita al Foglio 3 mappale 275 sub. 8.

L' immobile è circondato da un'ampia zona verde e da spazi di manovra, corsia e rampa debitamente asfaltate. Il lotto è dotato d'ingresso pedonale e carrario direttamente da pubblica via ed i confini sono meterializzati tramite muretto di recinzione perimetrale.

L'edificio oggetto di studio dista circa 4 km dal centro del Comune di Ceva il quale si sviluppa per 42,96 kmq su un territorio prevalentemente collinare. Il centro storico è situato in una sorta di conca naturale, circondata da colline costituite prevalentemente da marna ed altri sedimenti di origine alluvionale. Altre aree, specialmente negli ultimi decenni, hanno iniziato a svilupparsi in zone caratterizzate da piane alluvionali. Ceva è attraversata dal fiume Tanaro, che nel suo territorio riceve il torrente Cevetta (suo affluente di destra), che a sua volta capta le acque del torrente Bovina.

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

Nel centro della città, che dista circa 4/5 km, si trovano i principali servizi di prima necessità quali ufficio postale, ristoranti, Banca, piccoli negozi di alimentari, farmacia ecc.... inoltre, l'immobile, dista circa 6 km dal casello dell'Autostrada Torino –Savona e dalla strada statale che collega la città piemontese con la regione Liguria.

Il sottoscritto C.T.U. in data 26 Novembre 2024 ha inviato all'esecutato la lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali e la presa visione degli immobili.

Il 05 Dicembre 2024 alle ore 14.30 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Sig. ***** Omissis ***** in qualità di legale rappresentate della ditta ***** Omissis ***** in tale occasione il sottoscritto ha potuto visionare i beni oggetto di perizia.

Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 14.30 del 05 Dicembre 2024 e si sono concluse alle ore 16.30 del medesimo giorno.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Trattasi di deposito chiuso su tre lati sito nel Comune di Ceva (cn) in via Luigi Enaudi in zona artigianale del predetto Comune.

L'edificio è libero su 4 lati e la sua volumetria si sviluppa su un piano fuori terra ed al suo interno vi è un unico ambiente.

L' immobile è circondato da un'ampia zona verde e da spazi di manovra, corsia e rampa debitamente asfaltate. Il lotto è dotato d'ingresso pedonale e carraio direttamente da pubblica via ed i confini sono meterializzati tramite muretto di recinzione perimetrale.

L'edificio oggetto di studio dista circa 4 km dal centro del Comune di Ceva il quale si sviluppa per 42,96 kmq su un territorio prevalentemente collinare. Il centro storico è situato in una sorta di conca naturale, circondata da colline costituite prevalentemente da marna ed altri sedimenti di origine alluvionale. Altre aree, specialmente negli ultimi decenni, hanno iniziato a svilupparsi in zone caratterizzate da piane alluvionali. Ceva è attraversata dal fiume Tanaro, che nel suo territorio riceve il torrente Cevetta (suo affluente di destra), che a sua volta capta le acque del torrente Bovina.

Nel centro della città, che dista circa 4/5 km, si trovano i principali servizi di prima necessità quali ufficio postale, ristoranti, Banca, piccoli negozi di alimentari, farmacia ecc.... inoltre, l'immobile, dista circa 6 km dal casello dell'Autostrada Torino –Savona e dalla strada statale che collega la città piemontese con la regione Liguria.

Il sottoscritto C.T.U. in data 26 Novembre 2024 ha inviato all'esecutato la lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali e la presa visione degli immobili.

Il 05 Dicembre 2024 alle ore 14.30 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Sig. ***** Omissis ***** in qualità di legale rappresentate della ditta ***** Omissis ***** in tale occasione il sottoscritto ha potuto visionare i beni oggetto di perizia.

Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 14.30 del 05 Dicembre 2024 e si sono concluse alle ore 16.30 del medesimo giorno.

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

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto di studio è censito al Catasto Terreni al Foglio n°3 mappale 275 e confina con:

-Nord: Foglio n°3 mappali n° 278-41-30- 191,

-Est: Foglio n°3 mappali n° 30-191,

-Sud: Foglio n°3 mappali n° 191-243-278,

-Ovest: Foglio n°3 mappali n° 243-278,

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Il lotto su cui insiste il fabbricato oggetto di studio è censito al Catasto Terreni al Foglio n°3 mappale 275 e confina con:

-Nord: Foglio n°3 mappali n° 278-41-30- 191,

-Est: Foglio n°3 mappali n° 30-191,

-Sud: Foglio n°3 mappali n° 191-243-278,

-Ovest: Foglio n°3 mappali n° 243-278,

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

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	160,40 mq	174,75 mq	1	174,75 mq	4,23 m	Piano interrato
Locale tecnico	12,90 mq	16,80 mq	0,2	3,36 mq	2,20 m	Piano interrato
Tettoia esterna	15,60 mq	18,20 mq	0,6	10,92 mq	0,00 m	Esterno
Vano scala	4,77 mq	4,50 mq	1	4,50 mq	0,00 m	
Deposito Ammezzato	11,51 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,00 m	Piano ammezzato
Magazzino	130,40 mq	121,80 mq	1	121,80 mq	4,50 m	Piano Terra
Vano scala	6,65 mq	13,85 mq	1	13,85 mq	0,00 m	
Bagno	4,50 mq	5,70 mq	1	5,70 mq	3,10 m	Piano Terra
Ingresso-disimpegno	11,40 mq	14,60 mq	1	14,60 mq	3,10 m	Piano Terra
Spogliatoio	13,78 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	3,10 m	Piano Terra
Ufficio	31,25 mq	41,86 mq	1	41,86 mq	3,52 m	Piano primo
Lastrico solare	130,00 mq	141,80 mq	0,20	28,36 mq	0,00 m	Piano primo
Area esterna	849,50 mq	849,50 mq	0,10	84,95 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**536,65 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**536,65 mq**		

La superficie Netta è determinata dalla sommatoria dei singoli vani interni al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisori interni (se presenti). La superficie lorda è stata determinata conteggiando anche i muri esterni ed i tramezzi interni(se presenti). La superficie convenzionale deriva dall'applicazione di coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso del fabbricato. La superficie ottenuta viene utilizzata per il calcolo del valore del bene stimato.

Per quanto riguarda la zona esterna e nello specifico, rampe, strada interna e zona verde, si specifica che l'area è stata conteggiata al 50% tra i due beni facenti parte del lotto oggetto di studio.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	78,15 mq	81,80 mq	1	81,80 mq	0,00 m	Piano terra
			Totale superficie convenzionale:	81,80 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	81,80 mq		

La superficie Netta è determinata dalla sommatoria dei singoli vani interni al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi divisori interni (se presenti). La superficie lorda è stata determinata conteggiando anche i muri esterni ed i tramezzi interni(se presenti). La superficie convenzionale deriva dall'applicazione di coefficienti correttivi a seconda della destinazione d'uso del fabbricato. La superficie ottenuta viene utilizzata per il calcolo del valore del bene stimato.

Per quanto riguarda la zona esterna e nello specifico, rampe, strada interna e zona verde, si specifica che l'area è stata conteggiata al 50% tra i due beni facenti parte del lotto oggetto di studio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	275	5		F4						
	3	275	6		C2	1	337	354 mq	365,5 €	S1-T-1	
	3	275	7		E						
	3	275	8		C7	1	16	18 mq	3,97 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	275				Ente Urbano		1980 mq			

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

Corrispondenza catastale

In riferimento alla corrispondenza catastale, si specifica che in fase di sopralluogo avvenuto in data 05 Dicembre 2024 alle ore 14.30 alla presenza del legale rappresentante della ditta proprietaria degli immobili, il sottoscritto C.T.U. appurava che la scheda catastale n° CN0008868 del 26/01/2016 presentava alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi. Al fine di aggiornare le planimetrie catastali si è provveduto, previa autorizzazione del G.E. (in data 11/12/2024), alla redazione di debita variazione catastale di aggiornamento ed all'accatastamento della tettoia esterna (attuale subalterno n°8).

A seguito di tale variazione il subalterno 4 è stato soppresso e ne sono stati costituiti di nuovi e nello specifico:

-il bene censito al Foglio 3 particella 275 subalterno 5 categoria F4 riguarda la porzione direzionale, attualmente allo stato grezzo, posta al piano terreno e primo dell'immobile,

-il bene censito al Foglio 3 particella 275 subalterno 6 categoria C2 riguarda i magazzini,

-il bene censito al Foglio 3 particella 275 subalterno 7 categoria Ente urbano riguarda gli spazi esterni comuni ai due beni del presente lotto,

-il bene censito al Foglio 3 particella 275 subalterno 8 categoria C7 riguarda la piccola tettoia apera posta sul lato Nord del manufatto,

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	275	3		C7	2	75	81 mq	21,69 €	Piano Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	275				Ente Urbano		1980 mq			

Corrispondenza catastale

In riferimento alla corrispondenza catastale, si specifica che in fase di sopralluogo avvenuto in data 05 Dicembre 2024 alle ore 14.30 alla presenza del legale rappresentante della ditta proprietaria degli immobili, il sottoscritto C.T.U. appurava che la scheda catastale n° CN0289664 del 30/08/2012 presentava alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi. Al fine di aggiornare le planimetrie catastali si è provveduto, previa autorizzazione del G.E. (in data 11/12/2024), alla redazione di debita variazione catastale di aggiornamento.

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Alla data della redazione della presente perizia si precisa che all'interno dei locali e sul lastrico solare facenti del presente lotto, sono presenti mezzi di trasporto privati, materiale edile ed attrezzatura di vario genere.

Anche nell'area esterna pertinenziale alla struttura sono presenti materiali edili in stato di abbandono e sul lato sud è stata piazzata una Gru, la quale è sprovvista di debita recinzione.

All'ingresso del lotto è presente una baracca metallica ed un piccolo deposito attrezzi in legno, si precisa altresì che i medesimi risultano essere abusivi e oltretutto posati in fascia di rispetto dei confini, quindi dovranno essere rimossi (vedere planimetria).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Alla data della redazione della presente perizia si precisa che all'interno del locale sono presenti materiali edili ed attrezzatura di vario genere.

Anche nell'area esterna pertinenziale alla struttura sono presenti materiali edili in stato di abbandono e sul lato sud è stata piazzata una Gru, la quale è sprovvista di debita recinzione.

All'ingresso del lotto è presente una baracca metallica ed un piccolo deposito attrezzi in legno, si precisa altresì che i medesimi risultano essere abusivi e oltretutto posati in fascia di rispetto dei confini, quindi dovranno essere rimossi (vedere planimetria).

PATTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Alla data della redazione della presente perizia non risultano in essere stati stipulati patti o contratti verso terzi.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Alla data della redazione della presente perizia non risultano in essere stati stipulati patti o contratti verso terzi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Alla data del sopralluogo peritale avvenuto il 05 Dicembre 2024, l'immobile oggetto di perizia risulta essere occupato dalla ditta ******* Omissis ******* ed il medesimo si presenta nella sua globalità, in discrete condizioni di manutenzione. Si precisa altresì che alcuni ambienti interni come ad esempio lo spogliatoio, bagno al piano terreno e l'ufficio al piano primo sono allo stato grezzo, quindi privi delle principali finiture.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Alla data del sopralluogo peritale avvenuto il 05 Dicembre 2024, l'immobile oggetto di perizia risulta essere occupato dalla ditta ******* Omissis ******* ed il medesimo si presenta nella sua globalità, in discrete condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

L'edificio oggetto di perizia presenta alcune spazi comuni con il bene n°2 e nello specifico si tratta di viabilità interna al lotto e spazi verdi.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

L'edificio oggetto di perizia presenta alcune spazi comuni con il bene n°1 e nello specifico si tratta di viabilità interna al lotto e spazi verdi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Il bene pignorato non è gravato da servitù di passaggio, censo, usi civici ecc...

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Il bene pignorato non è gravato da servitù di passaggio, censo, usi civici ecc...

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

L'immobile oggetto di studio si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato e gli stessi sono collegati tra di loro da una scala interna in cemento armato.

Nel complesso l'immobile si presenta nella sua globalità, in discrete condizioni di manutenzione e si precisa altresì che alcuni ambienti interni (spogliatoio, bagno al piano terreno e l'ufficio al piano primo) sono allo stato grezzo, quindi privi delle principali finiture.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di perizia sono di seguito riassunte:

Struttura: Parte della struttura portante è in cemento armato e parte in elementi prefabbricati,

Pavimenti: Nei locali magazzino i pavimenti sono in battuto elicotterato, mentre negli ambienti a destinazione d'uso direzionale (spogliatoio, bagno e ufficio) i pavimenti sono mancanti,

Rivestimenti interni: I muri ed i soffitti sono sprovvisti di intonaco e rivestimenti,

Rivestimenti esterni: I tamponamenti esterni a blocchi faccia a vista,

Serramenti esterni: Sono presenti i portoni esterni e tapparelle nelle finestre, ma l'immobile è sprovvisto dei serramenti apribili esterni (finestre e porte finestre),

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

Serramenti interni: in alcuni locali sono presenti porte di recupero ed in altri locali non sono presenti porte divisorie,

Impianto idrico-sanitario: Impianto sottotraccia con alimentazione diretta dalla rete idrica comunale, salvo interventi non dichiarati e/o visibili all'esterno dei muri risale all'epoca di costruzione dell'edificio,

Impianto elettrico: Impianto elettrico, salvo interventi non dichiarati e/o visibili all'esterno dei muri risale all'epoca di costruzione dell'edificio, il medesimo risulta essere incompleto ed in alcuni ambienti è stato modificato,

Impianto di raffrescamento e ricircolo dell'aria: Non presente,

Impianto di riscaldamento: non presente,

Impianto Tv: non presente,

Ascensore: Non presente,

Fognatura: Il fabbricato è collegato alla rete fognaria comunale.

Acquedotto: l'immobile non è allacciato all'acquedotto comunale,

Come ribadito più volte l'interno dell'immobile si trova allo stato grezzo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

L'immobile oggetto di studio si sviluppa su un unico piano fuori terra e nel complesso l'immobile si presenta nella sua globalità, in discrete condizioni di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di perizia sono di seguito riassunte:

Struttura: Struttura portante in ferro, il tetto è stato realizzato con la posa di orditura secondaria portante in legno e manto di copertura in elementi in laterizio,

Pavimenti: il pavimento è in battuto elicotterato,

Rivestimenti interni: nessuno,

Rivestimenti esterni: murature in blocchetti,

Serramenti esterni: nessuno,

Serramenti interni: nessuno,

Impianto idrico-sanitario: nessuno,

Impianto elettrico: Sono presenti alcuni punti luce,

Impianto di raffrescamento e ricircolo dell'aria: Non presente,

Impianto di riscaldamento: non presente,

Impianto Tv: non presente,

Ascensore: non presente,

Fognatura: non presente,

Acquedotto: non presente,

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

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Alla data della redazione della presente perizia il fabbricato è occupato della ditta esecutata ******* Omissis *******

Il sottoscritto C.T.U. in data 6 Dicembre 2024 ha provveduto a verificare presso l'Agenzia delle Entrate se sull'immobile vi erano contratti di locazione.

L'ufficio preposto, in data 09 Dicembre 2024, ha comunicato al C.T.U. che non risultano esserci contratti di locazione sull'immobile oggetto di studio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Alla data della redazione della presente perizia il fabbricato è occupato della ditta esecutata ******* Omissis *******

Il sottoscritto C.T.U. in data 6 Dicembre 2024 ha provveduto a verificare presso l'Agenzia delle Entrate se sull'immobile vi erano contratti di locazione.

L'ufficio preposto, in data 09 Dicembre 2024, ha comunicato al C.T.U. che non risultano esserci contratti di locazione sull'immobile oggetto di studio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 17/02/1996 al 18/10/2005</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI PERMUTA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>PARISI G.</td><td>17/02/1996</td><td>77133</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Mondovì</td><td>01/03/1996</td><td>645</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 18/10/2005</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>PAOLO VIGLINO</td><td>18/10/2005</td><td>13168</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/10/2005		17262.1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data della redazione della presente perizia non risultano essere stati effettuati passaggi di proprietà successivi al pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/02/1996** al **18/10/2005**	**** Omissis ****	**ATTO DI PERMUTA**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PARISI G.	17/02/1996	77133	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Mondovì	01/03/1996	645	
Dal **18/10/2005**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PAOLO VIGLINO	18/10/2005	13168	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/10/2005		17262.1

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data della redazione della presente perizia non risultano essere stati effettuati passaggi di proprietà successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
  Iscritto a CUNEO il 09/08/2023
  Reg. gen. 6493 - Reg. part. 495
  Quota: 1/1
  Importo: € 88.084,49
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 85.202,01
  Interessi: € 2.882,48
  Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
  Data: 20/07/2023
  N° repertorio: 966

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA
  Iscritto a SAVONA il 17/06/2024
  Reg. gen. 4499 - Reg. part. 355
  Quota: 1/1
  Importo: € 18.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 11.617,62
  Rogante: TRIBUNALE DI SAVONA
  Data: 06/11/2023
  N° repertorio: 1008

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

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 05/11/2024
  Reg. gen. 7861 - Reg. part. 6555
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 10/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da 0283 SENTENZA DI CONDANNA
  Iscritto a SAVONA il 17/06/2024
  Reg. gen. 4499 - Reg. part. 355
  Quota: 1/1
  Importo: € 18.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 11.617,62
  Rogante: TRIBUNALE DI SAVONA
  Data: 06/11/2023
  N° repertorio: 1008

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
  Trascritto a 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 05/11/2024
  Reg. gen. 7861 - Reg. part. 6555
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Per quanto riguarda la normativa urbanistica il C.T.U. in data 20/11/2024 ha inviato istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente.

Il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceva (cn) attesta e certifica quanto segue:

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

"Visti gli atti d'Ufficio

Su richiesta del Sig. GENTINETTA ALESSANDRO

CERTIFICA

Che in base al P.R.G.C. approvato con delibera della Giunta Regionale del 10/4/1986 n.68-4496, e successive: variante n.1 approvata con delibera della Giunta Regionale del 3/2/1992 n.67-12462, variante n.2 approvata con delibera della Giunta Regionale del 9/11/1992 n. 95-19777, variante n.3 approvata con delibera della Giunta Regionale del 28/9/1998 n.26-25541, variante n.6 approvata con delibera del Consiglio Comunale del 4/9/2000 n.62, variante n.7 approvata con delibera del Consiglio Comunale del 10/9/2001 n.31, variante n.8 al P.R.G.C. approvata con deliberazione C.C. del 23/12/2002 n.51, variante n.9 approvata con delibera C.C. del 18/09/2003 n.29, variante n.10 approvata con delibera della G.R. del 12/09/2005 n.20-803, variante n.11 approvata con delibera C.C. del 03/09/2004 n.53, variante n.12 approvata con delibera della G.R. del 30/10/2006 n.7-4151, variante n.13 approvata con delibera C.C. del 30/09/2005 n.34, variante n.14 approvata con delibera C.C. del 29/09/2006 n.39, variante n.15 approvata con delibera C.C. del 04/06/2008 n.24, alla Variante n.16 approvata con delibera C.C. 29/11/2011 n.46, alla Variante n.17 approvata con delibera C.C. 30/11/2010 n. 83, alla Variante n.18 approvata con delibera C.C. del 29/05/2012 n.06 e alla Variante n.19 approvata con delibera C.C. del 10/04/2019 n.14, gli appezzamenti di terreno descritti a catasto come segue:

Foglio 3 mappale 275Risulta essere così destinato e normato:

(per quanto riguarda le prescrizioni si rimanda agli articoli delle norme di attuazione come di seguito indicate)

Foglio 3 mappale 275

"AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO"

Art 5.10 DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Vincoli:

Foglio 3 mappale 275 in parte (6,9%)

CLASSE I

Foglio 3 mappale 275 in parte (78,5%)

CLASSE IIa

Foglio 3 mappale 275 in parte (14,6%)

CLASSE III

Foglio 3 mappale 275

"AREA SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO"

Foglio 3 mappale 275

"AREA DOVE NON È CONSENTITA L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI TELERADIOCOMUNICAZIONE"

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

Si rilascia, ai sensi dell'art.30 della DPR n.380 del 6/6/2001, in carta bollata, pertanto il Richiedente si è avvalso della facoltà prevista dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 10/11/2011 e dagli art. 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 75 del D.P.R. citato e dall'art. 483 del Codice Penale in caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti e che gli estremi dei bolli necessari al rilascio del presente Certificato sono i seguenti : Importo di Bollo : € 16,00 – data di emissione: 20/11/2024 – Ora di Emissione:

18:14:38 – Identificativo : 01191899845471."

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Per quanto riguarda la normativa urbanistica il C.T.U. in data 20/11/2024 ha inviato istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente.

Il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceva (cn) attesta e certifica quanto segue:

"Visti gli atti d'Ufficio

Su richiesta del Sig. GENTINETTA ALESSANDRO

CERTIFICA

Che in base al P.R.G.C. approvato con delibera della Giunta Regionale del 10/4/1986 n.68-4496, e successive: variante n.1 approvata con delibera della Giunta Regionale del 3/2/1992 n.67-12462, variante n.2 approvata con delibera della Giunta Regionale del 9/11/1992 n. 95-19777, variante n.3 approvata con delibera della Giunta Regionale del 28/9/1998 n.26-25541, variante n.6 approvata con delibera del Consiglio Comunale del 4/9/2000 n.62, variante n.7 approvata con delibera del Consiglio Comunale del 10/9/2001 n.31, variante n.8 al P.R.G.C. approvata con deliberazione C.C. del 23/12/2002 n.51, variante n.9 approvata con delibera C.C. del 18/09/2003 n.29, variante n.10 approvata con delibera della G.R. del 12/09/2005 n.20-803, variante n.11 approvata con delibera C.C. del 03/09/2004 n.53, variante n.12 approvata con delibera della G.R. del 30/10/2006 n.7-4151, variante n.13 approvata con delibera C.C. del 30/09/2005 n.34, variante n.14 approvata con delibera C.C. del 29/09/2006 n.39, variante n.15 approvata con delibera C.C. del 04/06/2008 n.24, alla Variante n.16 approvata con delibera C.C. 29/11/2011 n.46, alla Variante n.17 approvata con delibera C.C. 30/11/2010 n. 83, alla Variante n.18 approvata con delibera C.C. del 29/05/2012 n.06 e alla Variante n.19 approvata con delibera C.C. del 10/04/2019 n.14, gli appezzamenti di terreno descritti a catasto come segue:

Foglio 3 mappale 275Risulta essere così destinato e normato:

(per quanto riguarda le prescrizioni si rimanda agli articoli delle norme di attuazione come di seguito indicate)

Foglio 3 mappale 275

"AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO"

Art 5.10 DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Vincoli:

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

Foglio 3 mappale 275 in parte (6,9%)

CLASSE I

Foglio 3 mappale 275 in parte (78,5%)

CLASSE IIa

Foglio 3 mappale 275 in parte (14,6%)

CLASSE III

Foglio 3 mappale 275

"AREA SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO"

Foglio 3 mappale 275

"AREA DOVE NON È CONSENTITA L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI TELERADIOCOMUNICAZIONE"

Si rilascia, ai sensi dell'art.30 della DPR n.380 del 6/6/2001, in carta bollata, pertanto il Richiedente si è avvalso della facoltà prevista dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 10/11/2011 e dagli art. 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 75 del D.P.R. citato e dall'art. 483 del Codice Penale in caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti e che gli estremi dei bolli necessari al rilascio del presente Certificato sono i seguenti : Importo di Bollo : € 16,00 – data di emissione: 20/11/2024 – Ora di Emissione:

18:14:38 – Identificativo : 01191899845471."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito d'Istanza di accesso per la presa visione dei documenti amministrativi ai sensi della Legge 241/90 eseguita dal C.T.U. in data 20 Novembre 2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceva (CN), il sottoscritto ha visionato le pratiche edilizie assentite e nello specifico:

-Pratica S.u.a.p. n° 4976.05 del 10 Dicembre 2005,

-Parere A.S.L. con esito favorevole prot. 106 del 09 Gennaio 2006,

-Permesso di Costruire n° 75/2005 del 26 Aprile 2006 per l'esecuzione di COSTRUZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE,

-Provvedimento Unico Autorizzativo n°36/2006 del 28 Aprile 2006,

-Inizio Lavori (su Permesso di Costruire) prot. 8519 del 30 Agosto 2006,

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

-Parere A.S.L. con esito favorevole prot. 3560 del 25 Novembre 2008,

-Permesso di Costruire n° 71/2008 del 09 Gennaio 2009 VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER LA REALIZZAZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE,

-Istanza proroga fine lavori prot. 7979 del 20 Agosto 2009,

-Pratica S.u.a.p.n° 879.11 del 26 Aprile 2011,

-Permesso di Costruire n° 10/2011 del 01 Giugno 2011 per COMPLETAMENTO DI CAPANNONE ARTIGIANALE,

-Comunicazione di Inizio Lavori prot. 380 del 12 Gennaio 2012,

-Comunicazione di Fine Lavori prot. 201 del 09 Gennaio 2015,

-C.I.L.A. Prot. 10862 del 30 Novembre 2015,

-Denuncia ai sensi dell'art. 93 D.P.R. 6 Giugno 2001 n°380 prot. 10389 del 23 Ottobre 2013 (opere strutturali)

-Fine lavori opere strutturali il 24 Luglio 2015,

-Collaudo statico

-Comunicazione di fine lavori parziale data ultimazione dati 24 Agosto 2015,

-Agibilità parziale che interessa solo i locali magazzino al piano interrato e terra del 3 Settembre 2015,

-Agibilità totale che interessa tutto l'edificio del 19 Febbraio 2016,

-Fine lavori in data 20 Gennaio 2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi e confrontato con gli elaborati grafici a corredo dell'ultima pratica presentata (C.I.L.A. Prot. 10862 del 30 Novembre 2015,) si sono rilevate le seguenti difformità:

-PIANO INTERRATO: diversa posizione della scala interna di collegamento tra i piani, realizzazione di locale tecnico e tettoia esterna (sub.8) in struttura lignea, edificati senza alcun titolo abilitativo,

-PIANO TERRA: leggere modifiche alle tramezzature interne e mancata realizzazione di finestre sul prospetto Ovest,

-PIANO PRIMO: leggere modifiche alle tramezzature interne e mancata realizzazione di finestre sul prospetto Ovest,

-PROSPETTI: mancata realizzazione di pensilina sul prospetto nord (posizione altimetrica del primo solaio), al piano primo mancata realizzazione di parapetto metallico il quale è stato sostituito con parapetto pieno.

Sul prospetto Ovest ed Est diversa realizzazione delle finestre.

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

Come già riportato nei precedenti capitoli, internamente l'immobile si presenta allo stato grezzo.

Per quanto concerne la tettoia censita al Foglio 3 mappale 275 sub.8 si precisa che è stata realizzata senza il rilascio di alcun titolo abilitativo, oltretutto la stessa è posizionata in fascia di rispetto dei confini (7 metri) e non a debita distanza dal deposito censito al Foglio 3 mappale 275 sub.3 (10 metri). A tal proposito la presente tettoia dev'essere rimossa, oppure può essere sanata a seguito delle seguenti condizioni:

1)stipula di rogito presso un Notaio per ottenere il consenso scritto da parte del vicino a edificare a distanza inferiore da quanto prescritto dal P.R.G.C.,

2)realizzazione di pensilina di collegamento con il deposito censito al Sub.3, in quanto la tettoia (sub.8) è stata realizzata a distanza inferiore di 10 m. dal medesimo.

Per sanare la situazione effettivamente realizzata si dovrà presentare debita pratica edilizia di sanatoria e completamento presso gli uffici comunali, con conseguente ammenda. L'entità dell'oblazione sarà calcolata dall'Ufficio Comunale al momento della presentazione della pratica di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Si precisa altresì che la porzione di edificio "direzionale" oggetto di studio non è soggetta alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto è in categoria catastale F/4.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito d'Istanza di accesso per la presa visione dei documenti amministrativi ai sensi della Legge 241/90 eseguita dal C.T.U. in data 20 Novembre 2024 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceva (CN), il sottoscritto ha visionato le pratiche edilizie assentite e nello specifico:

-Pratica S.u.a.p. n° 4976.05 del 10 Dicembre 2005,

-Parere A.S.L. con esito favorevole prot. 106 del 09 Gennaio 2006,

-Permesso di Costruire n° 75/2005 del 26 Aprile 2006 per l'esecuzione di COSTRUZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE,

-Provvedimento Unico Autorizzativo n°36/2006 del 28 Aprile 2006,

-Inizio Lavori (su Permesso di Costruire) prot. 8519 del 30 Agosto 2006,

-Parere A.S.L. con esito favorevole prot. 3560 del 25 Novembre 2008,

-Permesso di Costruire n° 71/2008 del 09 Gennaio 2009 VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER LA REALIZZAZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE,

-Istanza proroga fine lavori prot. 7979 del 20 Agosto 2009,

-Pratica S.u.a.p.n° 879.11 del 26 Aprile 2011,

-Permesso di Costruire n° 10/2011 del 01 Giugno 2011 per COMPLETAMENTO DI CAPANNONE ARTIGIANALE,

-Comunicazione di Inizio Lavori prot. 380 del 12 Gennaio 2012,

-Comunicazione di Fine Lavori prot. 201 del 09 Gennaio 2015,

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

-Denuncia ai sensi dell'art. 93 D.P.R. 6 Giugno 2001 n°380 prot. 10389 del 23 Ottobre 2013 (opere strutturali)

-Fine lavori opere strutturali il 24 Luglio 2015,

-Collaudo statico

-Comunicazione di fine lavori parziale data ultimazione dati 24 Agosto 2015,

-Agibilità parziale che interessa solo i locali magazzino al piano interrato e terra del 3 Settembre 2015,

-Agibilità totale che interessa tutto l'edificio del 19 Febbraio 2016,

-Fine lavori in data 20 Gennaio 2016.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

A seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi confrontato con gli elaborati grafici a corredo dell'ultima pratica presentata si sono rilevate le seguenti difformità:

-Mancata realizzazione del pilastro posto nel mezzo del deposito,

-Realizzazione di tamponamento di tre lati eseguito con blocchetti.

-Realizzazione di modesta pensilina sul lato est.

Per sanare la situazione effettivamente realizzata si dovrà presentare debita pratica edilizia di sanatoria presso gli uffici comunali, con conseguente ammenda. L'entità dell'oblazione sarà calcolata dall'Ufficio Comunale al momento della presentazione della pratica di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Il presente deposito non è soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CEVA (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Trattasi d' immobile a destinazione d'uso artigianale sito nel Comune di Ceva (cn) in via Luigi Enaudi in zona artigianale del predetto Comune. L'edificio è libero su 4 lati e la sua volumetria si sviluppa su due piani fuori terra, un piano interrato ed al suo interno troviamo i seguenti ambienti: -Piano Sotterraneo: Ampio Magazzino e locale tecnico, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4), -Piano Sotterraneo (soppalco): piccolo Magazzino, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4), -Piano Terreno: magazzino, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4) ;locale spogliatoio, bagno, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 5 (ex sub. 4), -Piano Primo: Ufficio allo stato grezzo, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 5 (ex sub. 4), -Piano Primo (tetto rialzato): ampio terrazzo ,riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4) I livelli sopra descritti sono collegati internamente da una scala in cemento armato, si specifica altresì che esternamente l'immobile risulta essere completato mentre al suo interno gli ambienti sono allo stato grezzo, quindi privi delle principali finiture. Esternamente all'edificio è stata realizzata una tettoia aperta su due lati la quale è stata edificata senza il rilascio di titoli autorizzativi (vedere capitolo specifico) la medesima è stata censita al Foglio 3 mappale 275 sub. 8. L' immobile è circondato da un'ampia zona verde e da spazi di manovra, corsia e rampa debitamente asfaltate. Il lotto è dotato d'ingresso pedonale e carrario direttamente da pubblica via ed i confini sono meterializzati tramite muretto di recinzione perimetrale. L'edificio oggetto di studio dista circa 4 km dal centro del Comune di Ceva il quale si sviluppa per 42,96 kmq su un territorio prevalentemente collinare. Il centro storico è situato in una sorta di conca naturale, circondata da colline costituite prevalentemente da marna ed altri sedimenti di origine alluvionale. Altre aree, specialmente negli ultimi decenni, hanno iniziato a svilupparsi in zone caratterizzate da piane alluvionali. Ceva è attraversata dal fiume Tanaro, che nel suo territorio riceve il torrente Cevetta (suo affluente di destra), che a sua volta capta le acque del torrente Bovina. Nel centro della città, che dista circa 4/5 km, si trovano i principali servizi di prima necessità quali ufficio postale, ristoranti, Banca, piccoli negozi di alimentari, farmacia ecc…. inoltre, l'immobile, dista circa 6 km dal casello dell'Autostrada Torino –Savona e dalla strada statale che collega la città piemontese con la regione Liguria. Il sottoscritto C.T.U. in data 26 Novembre 2024 ha inviato all'esecutato la lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali e la presa visione degli immobili. Il 05 Dicembre 2024 alle ore 14.30 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Sig. ***** Omissis ****** in qualità di legale rappresentate della ditta ***** Omissis ****** in tale occasione il sottoscritto ha potuto visionare i beni oggetto di perizia. Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 14.30 del 05 Dicembre 2024 e si sono concluse alle ore 16.30 del medesimo giorno.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 275, Sub. 5, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 275, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 275, Sub. 7, Categoria E - Fg. 3, Part. 275, Sub. 8, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 275, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 187.827,50

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Trattasi di deposito chiuso su tre lati sito nel Comune di Ceva (cn) in via Luigi Enaudi in zona artigianale del predetto Comune. L'edificio è libero su 4 lati e la sua volumetria si sviluppa su un piano fuori terra ed al suo interno vi è un unico ambiente. L' immobile è circondato da un'ampia zona verde e da spazi di manovra, corsia e rampa debitamente asfaltate. Il lotto è dotato d'ingresso pedonale e carrario direttamente da pubblica via ed i confini sono materializzati tramite muretto di recinzione perimetrale. L'edificio oggetto di studio dista circa 4 km dal centro del Comune di Ceva il quale si sviluppa per 42,96 kmq su un territorio prevalentemente collinare. Il centro storico è situato in una sorta di conca naturale, circondata da colline costituite prevalentemente da marna ed altri sedimenti di origine alluvionale. Altre aree, specialmente negli ultimi decenni, hanno iniziato a svilupparsi in zone caratterizzate da piane alluvionali. Ceva è attraversata dal fiume Tanaro, che nel suo territorio riceve il torrente Cevetta (suo affluente di destra), che a sua volta capta le acque del torrente Bovina. Nel centro della città, che dista circa 4/5 km, si trovano i principali servizi di prima necessità quali ufficio postale, ristoranti, Banca, piccoli negozi di alimentari, farmacia ecc…. inoltre, l'immobile, dista circa 6 km dal casello dell'Autostrada Torino –Savona e dalla strada statale che collega la città piemontese con la regione Liguria. Il sottoscritto C.T.U. in data 26 Novembre 2024 ha inviato all'esecutato la lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali e la presa visione degli immobili. Il 05 Dicembre 2024 alle ore 14.30 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Sig. ******* Omissis ******* in qualità di legale rappresentate della ditta ******* Omissis ******* in tale occasione il sottoscritto ha potuto visionare i beni oggetto di perizia. Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 14.30 del 05 Dicembre 2024 e si sono concluse alle ore 16.30 del medesimo giorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 275, Sub. 3, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 275, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 17.996,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI	536,65 mq	350,00 €/mq	€ 187.827,50	100,00%	€ 187.827,50
Bene N° 2 - Deposito Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI	81,80 mq	220,00 €/mq	€ 17.996,00	100,00%	€ 17.996,00
				Valore di stima:	€ 205.823,50

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

Valore di stima: € 205.823,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SPESE PER LA REGOLAZIZZAZIONE URBANISTICA DEL FABBRICATO	15000,00	€

Valore finale di stima: € 190.823,50

(centonovantamileottocentoventitre virgola cinquanta euro)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mondovì, li 15/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gentinetta Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1 - P.R.G.C. E N.T.A.
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2 -EDM- VISURE CATASTALI - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3 - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4-VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5 - DOCUMENTI ANAGRAFE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6 - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7- RILIEVO EDIFICI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 9 -CERTIFICATO DI DESTIAZIONE URBANISTICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10 -COMUNICAZIONI E AUTORIZZAZIONI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Trattasi d' immobile a destinazione d'uso artigianale sito nel Comune di Ceva (cn) in via Luigi Enaudi in zona artigianale del predetto Comune. L'edificio è libero su 4 lati e la sua volumetria si sviluppa su due piani fuori terra, un piano interrato ed al suo interno troviamo i seguenti ambienti: -Piano Sotterraneo: Ampio Magazzino e locale tecnico, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4), -Piano Sotterraneo (soppalco): piccolo Magazzino, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4), -Piano Terreno: magazzino, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4) ;locale spogliatoio, bagno, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 5 (ex sub. 4), -Piano Primo: Ufficio allo stato grezzo, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 5 (ex sub. 4), -Piano Primo (tetto rialzato): ampio terrazzo ,riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4) I livelli sopra descritti sono collegati internamente da una scala in cemento armato, si specifica altresì che esternamente l'immobile risulta essere completato mentre al suo interno gli ambienti sono allo stato grezzo, quindi privi delle principali finiture. Esternamente all'edificio è stata realizzata una tettoia aperta su due lati la quale è stata edificata senza il rilascio di titoli autorizzativi (vedere capitolo specifico) la medesima è stata censita al Foglio 3 mappale 275 sub. 8. L' immobile è circondato da un'ampia zona verde e da spazi di manovra, corsia e rampa debitamente asfaltate. Il lotto è dotato d'ingresso pedonale e carrario direttamente da pubblica via ed i confini sono meterializzati tramite muretto di recinzione perimetrale. L'edificio oggetto di studio dista circa 4 km dal centro del Comune di Ceva il quale si sviluppa per 42,96 kmq su un territorio prevalentemente collinare. Il centro storico è situato in una sorta di conca naturale, circondata da colline costituite prevalentemente da marna ed altri sedimenti di origine alluvionale. Altre aree, specialmente negli ultimi decenni, hanno iniziato a svilupparsi in zone caratterizzate da piane alluvionali. Ceva è attraversata dal fiume Tanaro, che nel suo territorio riceve il torrente Cevetta (suo affluente di destra), che a sua volta capta le acque del torrente Bovina. Nel centro della città, che dista circa 4/5 km, si trovano i principali servizi di prima necessità quali ufficio postale, ristoranti, Banca, piccoli negozi di alimentari, farmacia ecc…. inoltre, l'immobile, dista circa 6 km dal casello dell'Autostrada Torino –Savona e dalla strada statale che collega la città piemontese con la regione Liguria. Il sottoscritto C.T.U. in data 26 Novembre 2024 ha inviato all'esecutato la lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali e la presa visione degli immobili. Il 05 Dicembre 2024 alle ore 14.30 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Sig. ******* Omissis ****** in qualità di legale rappresentate della ditta ******* Omissis ****** in tale occasione il sottoscritto ha potuto visionare i beni oggetto di perizia. Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 14.30 del 05 Dicembre 2024 e si sono concluse alle ore 16.30 del medesimo giorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 275, Sub. 5, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 275, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 275, Sub. 7, Categoria E - Fg. 3, Part. 275, Sub. 8, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 275, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la normativa urbanistica il C.T.U. in data 20/11/2024 ha inviato istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente. Il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceva (cn) attesta e certifica quanto segue: "Visti gli atti d'Ufficio Su richiesta del Sig. GENTINETTA ALESSANDRO CERTIFICA Che in base al P.R.G.C. approvato con delibera della Giunta Regionale del 10/4/1986 n.68-4496, e successive: variante n.1 approvata con delibera della Giunta Regionale del 3/2/1992 n.67-12462, variante n.2 approvata con delibera della Giunta Regionale del 9/11/1992 n. 95-19777, variante n.3 approvata con delibera della Giunta Regionale del 28/9/1998 n.26-25541, variante n.6 approvata con delibera del Consiglio Comunale del 4/9/2000 n.62, variante n.7 approvata con delibera del Consiglio Comunale del 10/9/2001 n.31, variante n.8 al P.R.G.C. approvata con deliberazione C.C. del 23/12/2002 n.51, variante n.9 approvata con delibera C.C. del 18/09/2003 n.29, variante n.10

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

approvata con delibera della G.R. del 12/09/2005 n.20-803, variante n.11 approvata con delibera C.C. del 03/09/2004 n.53, variante n.12 approvata con delibera della G.R. del 30/10/2006 n.7-4151, variante n.13 approvata con delibera C.C. del 30/09/2005 n.34, variante n.14 approvata con delibera C.C. del 29/09/2006 n.39, variante n.15 approvata con delibera C.C. del 04/06/2008 n.24, alla Variante n.16 approvata con delibera C.C. 29/11/2011 n.46, alla Variante n.17 approvata con delibera C.C. 30/11/2010 n. 83, alla Variante n.18 approvata con delibera C.C. del 29/05/2012 n.06 e alla Variante n.19 approvata con delibera C.C. del 10/04/2019 n.14, gli appezzamenti di terreno descritti a catasto come segue: Foglio 3 mappale 275Risulta essere così destinato e normato: (per quanto riguarda le prescrizioni si rimanda agli articoli delle norme di attuazione come di seguito indicate) Foglio 3 mappale 275 "AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO" Art 5.10 DELLE NORME DI ATTUAZIONE Vincoli: Foglio 3 mappale 275 in parte (6,9%) CLASSE I Foglio 3 mappale 275 in parte (78,5%) CLASSE IIa Foglio 3 mappale 275 in parte (14,6%) CLASSE III Foglio 3 mappale 275 "AREA SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO" Foglio 3 mappale 275 "AREA DOVE NON È CONSENTITA L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI TELERADIOCOMUNICAZIONE" Si rilascia, ai sensi dell'art.30 della DPR n.380 del 6/6/2001, in carta bollata, pertanto il Richiedente si è avvalso della facoltà prevista dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 10/11/2011 e dagli art. 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 75 del D.P.R. citato e dall'art. 483 del Codice Penale in caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti e che gli estremi dei bolli necessari al rilascio del presente Certificato sono i seguenti : Importo di Bollo : € 16,00 – data di emissione: 20/11/2024 – Ora di Emissione: 18:14:38 – Identificativo : 01191899845471."

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI

Trattasi di deposito chiuso su tre lati sito nel Comune di Ceva (cn) in via Luigi Enaudi in zona artigianale del predetto Comune. L'edificio è libero su 4 lati e la sua volumetria si sviluppa su un piano fuori terra ed al suo interno vi è un unico ambiente. L' immobile è circondato da un'ampia zona verde e da spazi di manovra, corsia e rampa debitamente asfaltate. Il lotto è dotato d'ingresso pedonale e carrario direttamente da pubblica via ed i confini sono meterializzati tramite muretto di recinzione perimetrale. L'edificio oggetto di studio dista circa 4 km dal centro del Comune di Ceva il quale si sviluppa per 42,96 kmq su un territorio prevalentemente collinare. Il centro storico è situato in una sorta di conca naturale, circondata da colline costituite prevalentemente da marna ed altri sedimenti di origine alluvionale. Altre aree, specialmente negli ultimi decenni, hanno iniziato a svilupparsi in zone caratterizzate da piane alluvionali. Ceva è attraversata dal fiume Tanaro, che nel suo territorio riceve il torrente Cevetta (suo affluente di destra), che a sua volta capta le acque del torrente Bovina. Nel centro della città, che dista circa 4/5 km, si trovano i principali servizi di prima necessità quali ufficio postale, ristoranti, Banca, piccoli negozi di alimentari, farmacia ecc…. inoltre, l'immobile, dista circa 6 km dal casello dell'Autostrada Torino –Savona e dalla strada statale che collega la città piemontese con la regione Liguria. Il sottoscritto C.T.U. in data 26 Novembre 2024 ha inviato all'esecutato la lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali e la presa visione degli immobili. Il 05 Dicembre 2024 alle ore 14.30 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Sig. ******* Omissis ****** in qualità di legale rappresentate della ditta ******* Omissis ****** in tale occasione il sottoscritto ha potuto visionare i beni oggetto di perizia. Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 14.30 del 05 Dicembre 2024 e si sono concluse alle ore 16.30 del medesimo giorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 275, Sub. 3, Categoria C7 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 275, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Per quanto riguarda la normativa urbanistica il C.T.U. in data 20/11/2024 ha inviato istanza per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente. Il Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ceva (cn) attesta e certifica quanto segue: "Visti gli atti d'Ufficio Su richiesta del Sig. GENTINETTA ALESSANDRO CERTIFICA Che in base al P.R.G.C. approvato con delibera della Giunta Regionale del 10/4/1986 n.68-4496, e successive: variante n.1 approvata con delibera della Giunta Regionale del 3/2/1992 n.67-12462, variante n.2 approvata con delibera della Giunta Regionale del 9/11/1992 n. 95-19777, variante n.3 approvata con delibera della Giunta Regionale del 28/9/1998 n.26-25541, variante n.6 approvata con delibera del Consiglio Comunale del 4/9/2000 n.62, variante n.7 approvata con delibera del Consiglio Comunale del 10/9/2001 n.31, variante n.8 al P.R.G.C. approvata con deliberazione

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

C.C. del 23/12/2002 n.51, variante n.9 approvata con delibera C.C. del 18/09/2003 n.29, variante n.10 approvata con delibera della G.R. del 12/09/2005 n.20-803, variante n.11 approvata con delibera C.C. del 03/09/2004 n.53, variante n.12 approvata con delibera della G.R. del 30/10/2006 n.7-4151, variante n.13 approvata con delibera C.C. del 30/09/2005 n.34, variante n.14 approvata con delibera C.C. del 29/09/2006 n.39, variante n.15 approvata con delibera C.C. del 04/06/2008 n.24, alla Variante n.16 approvata con delibera C.C. 29/11/2011 n.46, alla Variante n.17 approvata con delibera C.C. 30/11/2010 n. 83, alla Variante n.18 approvata con delibera C.C. del 29/05/2012 n.06 e alla Variante n.19 approvata con delibera C.C. del 10/04/2019 n.14, gli appezzamenti di terreno descritti a catasto come segue: Foglio 3 mappale 275Risulta essere così destinato e normato: (per quanto riguarda le prescrizioni si rimanda agli articoli delle norme di attuazione come di seguito indicate) Foglio 3 mappale 275 "AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO" Art 5.10 DELLE NORME DI ATTUAZIONE Vincoli: Foglio 3 mappale 275 in parte (6,9%) CLASSE I Foglio 3 mappale 275 in parte (78,5%) CLASSE IIa Foglio 3 mappale 275 in parte (14,6%) CLASSE III Foglio 3 mappale 275 "AREA SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO" Foglio 3 mappale 275 "AREA DOVE NON È CONSENTITA L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI DI TELERADIOCOMUNICAZIONE" Si rilascia, ai sensi dell'art.30 della DPR n.380 del 6/6/2001, in carta bollata, pertanto il Richiedente si è avvalso della facoltà prevista dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 10/11/2011 e dagli art. 46 e 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28/12/2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 75 del D.P.R. citato e dall'art. 483 del Codice Penale in caso di dichiarazioni non veritiere e di falsità in atti e che gli estremi dei bolli necessari al rilascio del presente Certificato sono i seguenti : Importo di Bollo : € 16,00 – data di emissione: 20/11/2024 – Ora di Emissione: 18:14:38 – Identificativo : 01191899845471."

Prezzo base d'asta: **€ 190.823,50**

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

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.823,50

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 275, Sub. 5, Categoria F4 - Fg. 3, Part. 275, Sub. 6, Categoria C2 - Fg. 3, Part. 275, Sub. 7, Categoria E - Fg. 3, Part. 275, Sub. 8, Categoria C7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 275, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	536,65 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo peritale avvenuto il 05 Dicembre 2024, l'immobile oggetto di perizia risulta essere occupato dalla ditta ****Omissis**** ed il medesimo si presenta nella sua globalità, in discrete condizioni di manutenzione. Si precisa altresì che alcuni ambienti interni come ad esempio lo spogliatoio, bagno al piano terreno e l'ufficio al piano primo sono allo stato grezzo, quindi privi delle principali finiture.		
Descrizione:	Trattasi d' immobile a destinazione d'uso artigianale sito nel Comune di Ceva (cn) in via Luigi Enaudi in zona artigianale del predetto Comune. L'edificio è libero su 4 lati e la sua volumetria si sviluppa su due piani fuori terra, un piano interrato ed al suo interno troviamo i seguenti ambienti: -Piano Sotterraneo: Ampio Magazzino e locale tecnico, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4), -Piano Sotterraneo (soppalco): piccolo Magazzino, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4), -Piano Terreno: magazzino, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4) ;locale spogliatoio, bagno, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 5 (ex sub. 4), -Piano Primo: Ufficio allo stato grezzo, riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 5 (ex sub. 4), -Piano Primo (tetto rialzato): ampio terrazzo ,riferimenti catastali Foglio 3 mappale 275 sub. 6 (ex sub. 4) I livelli sopradescritti sono collegati internamente da una scala in cemento armato, si specifica altresì che esternamente l'immobile risulta essere completato mentre al suo interno gli ambienti sono allo stato grezzo, quindi privi delle principali finiture. Esternamente all'edificio è stata realizzata una tettoia aperta su due lati la quale è stata edificata senza il rilascio di titoli autorizzativi (vedere capitolo specifico) la medesima è stata censita al Foglio 3 mappale 275 sub. 8. L' immobile è circondato da un'ampia zona verde e da spazi di manovra, corsia e rampa debitamente asfaltate. Il lotto è dotato d'ingresso pedonale e carrario direttamente da pubblica via ed i confini sono meterializzati tramite muretto di recinzione perimetrale. L'edificio oggetto di studio dista circa 4 km dal centro del Comune di Ceva il quale si sviluppa per 42,96 kmq su un territorio prevalentemente collinare. Il centro storico è situato in una sorta di conca naturale, circondata da colline costituite prevalentemente da marna ed altri sedimenti di origine alluvionale. Altre aree, specialmente negli ultimi decenni, hanno iniziato a svilupparsi in zone caratterizzate da piane alluvionali. Ceva è attraversata dal fiume Tanaro, che nel suo territorio riceve il torrente Cevetta (suo affluente di destra), che a sua volta capta le acque del torrente Bovina. Nel centro della città, che dista circa 4/5 km, si trovano i principali servizi di prima necessità quali ufficio postale, ristoranti, Banca, piccoli negozi di alimentari, farmacia ecc…. inoltre, l'immobile, dista circa 6 km dal casello dell'Autostrada Torino –Savona e dalla strada statale che collega la città piemontese con la regione Liguria. Il sottoscritto C.T.U. in data 26 Novembre 2024 ha inviato all'esecutato la lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali e la presa visione degli immobili. Il 05 Dicembre 2024 alle ore 14.30 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Sig. ****Omissis**** in qualità di legale rappresentate della ditta ****Omissis**** in tale occasione il sottoscritto ha potuto visionare i beni oggetto di perizia. Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 14.30 del 05 Dicembre 2024 e si sono concluse alle ore 16.30 del medesimo giorno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

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

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Ceva (CN) - VIA LUIGI EINAUDI		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 275, Sub. 3, Categoria C7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 275, Qualità Ente Urbano	**Superficie**	81,80 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo peritale avvenuto il 05 Dicembre 2024, l'immobile oggetto di perizia risulta essere occupato dalla ditta ****Omissis**** ed il medesimo si presenta nella sua globalità, in discrete condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di deposito chiuso su tre lati sito nel Comune di Ceva (cn) in via Luigi Enaudi in zona artigianale del predetto Comune. L'edificio è libero su 4 lati e la sua volumetria si sviluppa su un piano fuori terra ed al suo interno vi è un unico ambiente. L' immobile è circondato da un'ampia zona verde e da spazi di manovra, corsia e rampa debitamente asfaltate. Il lotto è dotato d'ingresso pedonale e carrario direttamente da pubblica via ed i confini sono meterializzati tramite muretto di recinzione perimetrale. L'edificio oggetto di studio dista circa 4 km dal centro del Comune di Ceva il quale si sviluppa per 42,96 kmq su un territorio prevalentemente collinare. Il centro storico è situato in una sorta di conca naturale, circondata da colline costituite prevalentemente da marna ed altri sedimenti di origine alluvionale. Altre aree, specialmente negli ultimi decenni, hanno iniziato a svilupparsi in zone caratterizzate da piane alluvionali. Ceva è attraversata dal fiume Tanaro, che nel suo territorio riceve il torrente Cevetta (suo affluente di destra), che a sua volta capta le acque del torrente Bovina. Nel centro della città, che dista circa 4/5 km, si trovano i principali servizi di prima necessità quali ufficio postale, ristoranti, Banca, piccoli negozi di alimentari, farmacia ecc.... inoltre, l'immobile, dista circa 6 km dal casello dell'Autostrada Torino –Savona e dalla strada statale che collega la città piemontese con la regione Liguria. Il sottoscritto C.T.U. in data 26 Novembre 2024 ha inviato all'esecutato la lettera di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali e la presa visione degli immobili. Il 05 Dicembre 2024 alle ore 14.30 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Sig. ****Omissis**** in qualità di legale rappresentate della ditta ****Omissis**** in tale occasione il sottoscritto ha potuto visionare i beni oggetto di perizia. Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 14.30 del 05 Dicembre 2024 e si sono concluse alle ore 16.30 del medesimo giorno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

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

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

OGGETTO: INTEGRAZIONE AD ELABORATO PERITALE DEPOSITATO IN DATA 17 FEBBRAIO 2025

In riferimento all' Esecuzione Immobiliare **143/2024** del R.G.E, il sottoscritto C.T.U. Arch. Gentinetta Alessandro trasmetto la presente integrazione, facendone parte integrante dell'elaborato peritale depositato.

L'integrazione riguarda la **Formalità Pregiudizievole** gravante sul **terreno** all'epoca censito al C**atasto Terreni al Foglio 3 mappale 197 di mq. 1.980** (attuale Foglio 3 mappale 275) sul quale sono stati realizzati i beni 1 e 2 facenti parte del Lotto 1.

Si riporta di seguito la Formalità Pregiudizievole :

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
  Iscritto a CEVA il 01/06/2011
  Reg. gen. 4492 - Reg. part. 587
  Quota: 1/1
  Importo: € 240.000,00
  A favore di ******* Omissis *******
  Contro ******* Omissis *******
  Capitale: € 120.000,00
  Percentuale interessi: 6,20 %
  Rogante: ******* Omissis *******
  Data: 30/05/2011
  N° repertorio: 24471
  N° raccolta: 14946

Annotazioni a iscrizioni

- **809 EROGAZIONE PARZIALE**
  Iscritto a CEVA il 06/03/2012
  Reg. gen. 1734 - Reg. part. 125
  A favore di ******* Omissis *******
  Contro ******* Omissis *******

- **809 EROGAZIONE PARZIALE**
  Iscritto a CEVA il 22/01/2013
  Reg. gen. 420 - Reg. part. 84
  A favore di ******* Omissis *******
  Contro ******* Omissis *******

- **808 EROGAZIONE A SALDO**
  Iscritto a CEVA il 13/06/2016
  Reg. gen. 6634 - Reg. part. 645

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

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si allega alla presente la visura Ipotecaria e le relative annotazioni all'iscrizione sopra citata.

Si precisa altresì che nell' elenco dei creditori intervenuti non compare l'Istituto Bancario **** Omissis ****

Mondovì 18 Febbraio 2025

Il C.T.U.

FIRMATO DIGITALMENTE

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