

TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Fallimento n° 68/2015



XXXXXX

G.D.: Dott.ssa Cecilia MARINO

Curatore: Dott. Andrea GINO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI
SITE NEL COMUNE DI NARZOLE (CN)**

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Marco Crepaldi, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata.

Preliminarmente lo scrivente ha effettuato ricerche ipotecarie su tutto il territorio nazionale, accertando che la società fallita è repertoriata presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì; presso quest'ultimo Ufficio ha poi acquisito tutte le trascrizioni ritenute di interesse appurando che la società è proprietaria di unità abitative e di locali autorimessa siti nel Comune di Narzole (CN), nonché di un'unità abitativa sita nel Comune di Mondovì (CN).

Delle risultanze dei predetti accertamenti è stata resa edotta la Curatela



con specifica relazione illustrativa trasmessa.

All'esito di quanto accertato lo scrivente ha provveduto a:

- espletare accertamenti presso il Catasto di Cuneo, con acquisizione di visure, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie delle entità immobiliari;
- sono state espletate ispezioni ipotecarie sui danti causa della società fallita presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì;
- predisporre la trascrizione della Sentenza di Fallimento;
- acquisire copia di titoli di proprietà oltre a contratti preliminari di compravendita presso il Notaio Massimo Martinelli di Cuneo;
- acquisire copia del Regolamento di Condominio presso l'attuale Amministratore;
- acquisire, per il tramite dell'Agenzia delle Entrate di Alba, copia dei contratti di locazione delle entità immobiliari;
- espletare verifiche edilizie ed urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole.

Al completamento degli accertamenti documentali, è stato necessario coordinare i sopralluoghi su tutte le entità immobiliari in Narzole, con:

- un accesso in data 13.07.2015 in cui sono stati visionati internamente n. 9 unità abitative e n. 6 locali autorimessa;
- un accesso in data 22.07.2015 in cui sono stati visionati internamente n. 6 unità abitative e n. 2 locali autorimessa.

Ulteriori tentativi di sopralluogo sulle restanti entità non hanno sortito esito positivo ma considerata la recente realizzazione del compendio immobiliare e l'omogeneità delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, tenuto anche conto delle modalità di cessione con Decreto di Trasferimento

(e non con atto Notarile) gli accertamenti espletati sono stati ritenuti, anche dalla Curatela, sufficienti a procedere con la predisposizione di perizia estimativa.

Per l'unità abitativa sita in Mondovì è stato espletato un tentativo di sopralluogo esterno in data 22.07.2015, rilevando un apparente stato di abbandono e l'impossibilità di accedere al suo interno; pertanto la trattazione che segue riguarda esclusivamente le entità immobiliari site nel Comune di Narzole.

Completati gli accertamenti documentali ed espletati i sopralluoghi, lo scrivente procede alla seguente

TRATTAZIONE

PREMESSA

Le entità immobiliari oggetto di trattazione sono ubicate nel medesimo complesso residenziale; risultano pertanto comuni alle stesse entità alcune informative che lo scrivente ritiene di potere trattare congiuntamente in quanto riferibili a tutti gli immobili in esame.

Trattasi nello specifico dei seguenti capitoli:

- ubicazione del fabbricato;
- individuazioni catastali generali;
- coerenze generali;
- titolo di provenienza delle entità immobiliari;
- precisazione sulle cantine pertinenziali;
- titoli di proprietà pregressi;

- titoli di acquisto anteriori al ventennio;
- regolamento di Condominio;
- formalità pregiudizievoli da cancellare;
- situazione amministrativa ed urbanistica;
- descrizione;
- conformità degli impianti;
- IVA/Imposta di Registro;
- certificazione energetica;
- determinazione delle superfici;
- criteri di valutazione.

Considerata la natura delle entità immobiliari ed in funzione di una più agevole alienazione, non trascurati i contenuti dei contratti preliminari di compravendita, si procederà a trattazione per lotti. E precisamente verranno individuati con i Lotti da 1 a 4 le unità abitative ed i locali autorimessa oggetto di preliminari di compravendita trascritti, con i Lotti n.ri 5 e 6 le unità abitative ed i locali autorimessa oggetto di preliminari di compravendita non trascritti e con i Lotti da 7 a 40 le restanti entità immobiliari, come da elenco che segue:

- LOTTO 1: Unità abitativa piano terreno sub 21 e box sub 37.
- LOTTO 2: Unità abitativa piano terreno sub 20 e box subb. 29 e 38.
- LOTTO 3: Unità abitativa piano primo sub 25 e box sub 30.
- LOTTO 4: Unità abitativa piano primo sub 15 e box sub 64.
- LOTTO 5: Unità abitativa duplex sub 11 e box sub 36.
- LOTTO 6: Unità abitativa piano primo sub 24 e box subb. 26 e 50.
- LOTTO 7: Unità abitativa duplex sub 9.
- LOTTO 8: Unità abitativa duplex sub 10.

- LOTTO 9: Unità abitativa duplex sub 12.
- LOTTO 10: Unità abitativa duplex sub 13.
- LOTTO 11: Unità abitativa al piano terreno sub 14.
- LOTTO 12: Unità abitativa al piano terreno sub 16.
- LOTTO 13: Unità abitativa al piano terreno sub 17.
- LOTTO 14: Unità abitativa al piano primo sub 18.
- LOTTO 15: Unità abitativa al piano primo sub 19.
- LOTTO 16: Unità abitativa al piano terreno sub 22.
- LOTTO 17: Unità abitativa al piano primo sub 23.
- LOTTO 18: Box al piano terreno sub 27.
- LOTTO 19: Box al piano terreno sub 28.
- LOTTO 20: Box al piano interrato sub 33.
- LOTTO 21: Box al piano interrato sub 34.
- LOTTO 22: Box al piano interrato sub 35.
- LOTTO 23: Box al piano interrato sub 39.
- LOTTO 24: Box al piano interrato sub 40.
- LOTTO 25: Box al piano interrato sub 41.
- LOTTO 26: Box al piano interrato sub 42.
- LOTTO 27: Box al piano interrato sub 43.
- LOTTO 28: Box al piano interrato sub 44.
- LOTTO 29: Box al piano interrato sub 45.
- LOTTO 30: Box al piano interrato sub 46.
- LOTTO 31: Box al piano interrato sub 47.
- LOTTO 32: Box al piano interrato sub 48.
- LOTTO 33: Box al piano interrato sub 49.
- LOTTO 34: Cantina al piano interrato sub 51.

- LOTTO 35: Cantina al piano interrato sub 52.
- LOTTO 36: Cantina al piano interrato sub 53.
- LOTTO 37: Cantina al piano interrato sub 54.
- LOTTO 38: Cantina al piano interrato sub 55.
- LOTTO 39: Cantina al piano interrato sub 56.
- LOTTO 40: Area urbana sub 57.



▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

INFORMATIVE COMUNI
A TUTTI I LOTTI

- UBICAZIONE DEL FABBRICATO

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni (*già Via Cesare Battisti*) n.ri 10-12-14-16-18-20-22-24 (ingressi pedonali) angolo Via Giuseppe Garibaldi (*già Via Don Gagna*) n.ri 56-58-60 (ingresso pedonale e ingressi carrai).

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI GENERALI

Le entità immobiliari trattate nella presente relazione fanno parte di un complesso di corpi di fabbrica censito al N.C.T., unitamente all'area scoperta di pertinenza, al Foglio 25, particella n. 365 di are 21.76, ente urbano senza reddito, in forza di Tipo Mappale n. 454117.1/2008 del 29.12.2008 (protocollo n. CN0454117).

Al N.C.E.U. il compendio immobiliare è censito con i medesimi Foglio e particella ed è suddiviso nei seguenti subalterni:

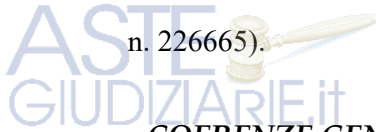
- da sub 9 a sub 25, corrispondenti a n. 17 unità abitative di Categoria A/2;
- da sub 26 a sub 29, corrispondenti a n. 4 box in basso fabbricato al piano terreno;
- da sub 30 a sub 50 (31 e 32 esclusi), corrispondenti a n. 19 box al piano interrato;
- sub 64, corrispondente a box al piano interrato nascente da fusione degli originari subalterni 31 e 32;
- sub 57, corrispondente ad un'area urbana che di fatto costituisce porzione della Via Garibaldi;

- da sub 58 a sub 63, corrispondenti a beni comuni non censibili, in forza di Denuncia di Variazione per ampliamento, demolizione parziale, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione n. 1843.1/2009 del 05.02.2009 (protocollo n. CN0036264) e, limitatamente al sub 64, di Variazione per fusione dei preesistenti subalterni 31 e 32, presentata il 19.11.2012 e registrata al n. 75315.1/2012 (protocollo n. CN0426659).

Come rilevabile dal titolo di provenienza, precedentemente le entità immobiliari erano censite al N.C.E.U. Foglio 25, particella n. 451 e particella n. 452 subalterni 1 e 2 e al Foglio 31, particella n. 365 subalterni 3-4-5-6-7-8, con la precisazione che:

- le unità p.lla 365 subalterni 3-4-5 erano state originate da Variazione n. 6944.1/2011 del 21.08.2001 (prot. n. 247800) per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione;
- le unità p.lla 365 subalterni 6-7-8 erano state originate da Denuncia n. 3021.1/2001 del 03.09.2001 (prot. n. 262564), quali unità afferenti edificate su aree di corte;
- le unità individuate al Catasto Fabbricati Fg. 31 n. 365 subalterni 3-4-5-

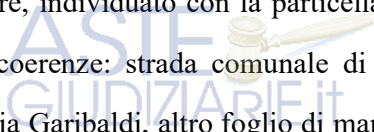
6-7-8 insistono, unitamente alle porzioni residue del medesimo fabbricato censite al Catasto Fabbricati Fg. 25 n. 451 e n. 452 subalterni 1-2, su terreno distinto al Catasto Terreni Fg. 25 n. 365 di are 21.76, oggetto di trattazione con Tipo Mappale n. 4170.1/2001 del 31.08.2001 (prot. n. 226665).



- COERENZE GENERALI

Come indicato nel titolo di provenienza in capo alla fallita, i corpi di fabbrica e l'area scoperta che costituiscono il condominio di cui fanno parte le entità immobiliari trattate nella presente relazione sono posti alle seguenti coerenze: Via Garibaldi, Via Don Pio Giovanni, proprietà Sarotto [o aventi causa] e proprietà Dellatorre [o aventi causa].

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il suddetto compendio immobiliare, individuato con la particella n. 365 del Foglio 25, presenta le seguenti coerenze: strada comunale di Circonvallazione (Via Don Pio Giovanni), Via Garibaldi, altro foglio di mappa e particella n. 1305 del Foglio 25.



- TITOLO DI PROVENIENZA DELLE ENTITA' IMMOBILIARI

Da visura storica acquisita presso la CCIAA di Torino, risulta che la societàvenne costituita in data 14.09.2000 nella forma sociale di S.p.A. con unico socio e venne iscritta nella Sezione Ordinaria bdel Registro delle Imprese di Torino (provenienza da Cuneo) in data 21.05.2014 con il numero



Dati societari:

- sede in Torino,
- codice fiscale e partita IVA



- numero REA

Le entità immobiliari trattate nella presente relazione pervennero alla società in allora nella forma sociale di S.p.A. con unico socio e con sede in Cuneo, per acquisto da, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Martinelli di Fossano del rep., registrato in Fossano al n. serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il ai numeri

Successivamente:

- con atto a rogito Notaio Giulio Biino di Torino del, repertorio n., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il ai numeri la società si trasformò in s.r.l.;

- con atto a rogito Notaio Giulio Biino di Torino del repertorio n., registrato in Torino il al n. serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il ai numeri la società trasferì la sede sociale a Torino;

- con atto del Notaio Gabriele Gili di Torino in data rep. registrato in Torino al n. la società venne posta in liquidazione, con nomina di quale liquidatore, poi sostituito da

La in liquidazione è stata poi dichiarata fallita dal Tribunale Ordinario di Torino con Sentenza del 10.03.2015.

- PRECISAZIONE SULLE CANTINE PERTINENZIALI

Lo scrivente evidenzia che le cantine da considerare quale pertinenza

delle unità abitative trattate nella presente relazione sono quelle raffigurate nelle allegate planimetrie depositate presso il Catasto e nell'allegato elaborato planimetrico catastale.

- TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

A le entità immobiliari erano pervenute, nello stato e nella consistenza anteriori alla citata variazione catastale del 05.02.2009 (cfr. capitolo "Individuazioni catastali generali") ed unitamente ad altro terreno in Narzole, per successione ex lege in morte di, apertasi il 09.03.2001, Dichiarazione di Successione n. volume registrata presso l'Agenzia delle Entrate (ex Ufficio del Registro) di Bra il e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì ai numeri

L'accettazione tacita di eredità da parte dei chiamati risulta da trascrizione numeri del, correlata all'atto di vendita disposto a favore della società con unico socio (cfr. capitolo "Titolo di provenienza delle entità immobiliari").

A (Narzole,) il compendio immobiliare era pervenuto in data anteriore al ventennio, in forza di titolo/i non ispezionabile/i telematicamente.

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il Regolamento di Condominio è stato depositato con verbale del Notaio Luca Palumbo di Fossano del 26.04.2013, rep. 159/119, registrato in Cuneo il 03.05.2013 al n. 3848 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il 03.05.2013 ai numeri 2968/2311, allegato in copia

alla presente relazione.

Il Condominio è costituito da un fabbricato principale elevato a due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ad uso cantine e autorimesse, servito da n. 6 scale, di cui una avente accesso da Via Don Pio Giovanni n. 24 (Scala A) e cinque dal cortile interno con accesso da Via Garibaldi n. 56 (Scale B, C, D, E, F).

Come disposto dall'art. 10, nelle unità immobiliari sono previste le funzioni residenziali, nonché le attività di servizio compatibili del settore professionale, terziario e dell'artigianato di servizio, così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Narzole.

Ed inoltre, come si rileva dall'art. 12:

- il cortile comune esterno adiacente alla Via Don Pio Giovanni ed il vano scala A (sub 59) sono in uso esclusivo ai subalterni dal 20 a 25 compresi;
- il portico e l'androne appartenenti al vano scala C (sub 60) sono in uso esclusivo ai subalterni 14 e 15;
- il portico e il vano scala ubicati sul lato sud del complesso (sub 61) sono in uso esclusivo ai subalterni 18 e 19;
- la rampa di accesso alle autorimesse, l'area di manovra interrata, i relativi vani scala posti a sud del complesso e la via di fuga del piano terreno post a nord ovest del complesso (sub 62) sono in uso esclusivo ai subalterni dal 30 al 50 compresi;
- il corridoio delle cantine del piano interrato (sub 63) è in uso esclusivo ai subalterni dal 9 al 19, del sub 23 e dei subalterni dal 51 al 56.

Verranno riportate, nella trattazione di singoli lotti, le quote indicate nelle tabelle millesimali accluse al Regolamento condominiale e le spese di gestione ordinaria comunicate dall'attuale Amministratore del Condominio.

- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Negli archivi informatizzati della Conservatoria dei RR.II. di Mondovì, a tutto il 18.12.2015 sulle entità immobiliari di cui trattasi risultano gravare



le seguenti formalità pregiudizievole da cancellare, con costi (onorari professionali e tributi ipotecari dovuti per legge) a carico dell'aggiudicatario:

1) ISCRIZIONE N.RI 5564/810 del 15.06.2006 di IPOTECA VOLONTARIA per complessivi € 3.000.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario trentennale di € 1.500.000,00, atto a rogito Notaio Massimo Martinelli di Cuneo del 14.06.2006, rep. 169613/27624, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A, con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, contro con sede in Cuneo, codice fiscale

A seguito di Annotazione di frazionamento in quota n.ri 278/26 del 12.01.2010, l'ipoteca grava sulle entità immobiliari individuate nella presente relazione con i Lotti da 1 a 17 e con i Lotti 32 e 33, con l'eccezione del locale autorimessa sub 64 facente parte del Lotto 4. Quest'ultimo locale è stato infatti liberato dal gravame ipotecario, unitamente alle entità immobiliari individuate con i Lotti da 18 a 31 e da 34 a 39, con Annotazione per restrizione di beni n.ri 279/27 del 12.01.2010.

2) TRASCRIZIONE N.RI 4872/3968 del 04.08.2015 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 70/2015 emessa dal Tribunale di Torino il 10.03.2015, a favore della massa dei creditori del Fallimento in liquidazione, contro, con sede in Torino, codice fiscale



- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, l'incaricato dell'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- Domanda di permesso di costruzione n. 1438 del 04.07.1963, presentata da Ciravegna Giuseppe per "*piccolo complesso commerciale con annesso abitazione*", all'angolo tra Via Garibaldi e Via C. Battisti;
- Licenza Edilizia del 15.08.1969 (Pratica Edilizia n. 249/69), rilasciata a Ciravegna Giuseppe per "*ampliamento magazzino*", indicata in alcuni documenti come "Pratica Edilizia n. 243/1969";
- Certificato di Agibilità del 17.03.1971, relativo al "*capannone*", con richiamo alla Licenza di Costruzione n. 243 del 15.08.1969;
- Concessione Edilizia n. 18 - Prot. n. 1085 del 23.02.1984, rilasciata a Ciravegna Giuseppe per "*costruzione di servizi e opere varie di sistemazione*";
- Concessione Edilizia n. 37 - Prot. n. 1927 del 14.05.1984, rilasciata a Ciravegna Giuseppe per "*costruzione di basso fabbricato ad uso autorimesse*";
- Permesso in Sanatoria n. 2004/57 dell'08.02.2005, rilasciato a per opere eseguite in difformità dalla L.E. n. 243/69, dalla C.E. n. 18/1984 e dalla C.E. n. 38/1984 (quest'ultima indicata nella richiesta, correttamente, come 37/84);
- Permesso di Costruire n. 2004/59 dell'08.02.2005 con correlata Autorizzazione Edilizia n. 2004/8 dell'08.02.2005, rilasciati, rispettivamente, a (in qualità di legale rappresentante della) per "*ristrutturazione edilizia finalizzata alla*

creazione di struttura ricettiva";

- Permesso di Costruire n. 2006/4 del 27.06.2006, rilasciato a
per variante al P.C. n. 59/2004;
- Permesso di Costruire n. 2006/38 del 16.10.2006, rilasciato a
..... per variante ai P.C. n. 4/2006 e n. 59/2004 per
modifiche interne e ricollocazione di porzioni di fabbricati nel cortile;
- Permesso di Costruire n. 2008/22 del 24.12.2008 (data di notifica),
rilasciato a per variante al P.C. n. 59/2004;
- Permesso di Costruire n. 2009/28 del 04.09.2009, rilasciato a
..... per variante al P.C. n. 59/2004 "*con sanatoria per
sopraelevazione basso fabbricato e realizzazione marciapiede lungo la
Via Garibaldi parzialmente su suolo pubblico*";
- Richiesta di Certificato di Agibilità Prot. n. 556 del 24.01.2011, a cui
e non hanno avuto seguito né richieste di integrazioni documentali
da parte del Comune di Narzole, né il rilascio del richiesto Certificato
da parte del suddetto Ente. Si evidenzia che il Permesso di Costruire
n. 2005/12 del 15.09.2005, indicato nella richiesta di Agibilità, non
ha trovato riscontro nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico
Comunale;
- Comunicazione di attività edilizia libera (ai sensi dell'art. D.P.R. n. 380/01
e s.m.i.) Prot. n. 8600 del 16.11.2012, presentata per interventi di
manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione di un divisorio
tra due locali autorimessa (originari subalterni 31 e 32), con formazione
di un unico locale (attuale sub 64).

Nel vigente P.R.G.C. del Comune di Narzole il compendio immobiliare
ricade in zona 1/R4.9 (aree di recente edificazione a capacità insediativa

residua).

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare, ubicato nel centro storico del Comune di Narzole (CN) all'angolo tra Via Garibaldi e Via Don Pio Giovanni, sorge su un'area risultante dalla demolizione di un preesistente complesso di trasformazione, confezionamento e commercializzazione di prodotti vitivinicoli.

Dell'originario complesso:

- è stata conservata una palazzina abitativa d'angolo elevata a due piani fuori terra oltre piano interrato (attuali subalterni 20-21-22-23-24-25);
- è stato trasformato in abitazioni il capannone elevato a due piani fuori terra oltre piano interrato (subalterni 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19);
- è stato riattato il basso fabbricato nel cortile che oggi ospita n. 4 locali autorimessa (subalterni 26-27-28-29);
- sono stati ricavati locali autorimessa al piano interrato (restanti subalterni catastali).

La palazzina abitativa venne realizzata negli anni '60 del Novecento con struttura portante in c.a., tamponamenti in laterizi, rivestimenti ad intonaco tinteggiato, tetto a falde con copertura in tegole.

Il capannone è coevo alla palazzina ed è stato ampliato nella seconda metà degli anni '60; come si evince da documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale, la costruzione possiede struttura in c.a., tamponamenti in laterizi intonacati e originaria copertura realizzata con volte circolari.

La costruzione del basso fabbricato risale alla metà degli anni '80.

I vari corpi di fabbrica sono disimpegnati da un cortile pavimentato in autobloccanti.

A seguito di recenti interventi di ristrutturazione edilizia formalmente ultimati nell'ottobre 2009, il compendio immobiliare ha assunto natura residenziale, con unità abitative caratterizzate da un discreto livello di finitura ricomprendenti:

- portoncini di ingresso misti, blindati o semplicemente in legno;
- pavimenti prevalentemente in gres porcellanato;
- serramenti interni in legno per lo più ad anta cieca;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetrocamera;
- gelosie in legno;
- bagni completi di apparecchi sanitari

e i tradizionali impianti idrico, igienico-sanitario, elettrico, di riscaldamento autonomo con radiatori alimentati da caldaie a gas e citofonico.

L'altezza utile dei locali è di mt 3,00/3,10 circa per la palazzina d'angolo e di mt 2,70 circa nei locali delle unità abitative subb. 14-15-16-17-18-19.

Le unità abitative subb. 9-10-11-12-13 racchiudono locali disposti su due livelli (terreno e primo) collegati da scala interne in legno, possiedono altezza utile di mt 2,70 circa al piano terreno mentre al piano primo mansardato risulta variabile da mt 2,15 circa a mt 3,40/3,50 circa.

I locali autorimessa hanno accesso da rampa scoperta chiusa, in prossimità dell'area di manovra, con cancello automatizzato, e sono dotati di portoni metallici basculanti, pavimenti in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls a vista nei locali al piano interrato ed in muratura intonacata nel basso fabbricato e dispongono di impianto elettrico di illuminazione.

L'altezza dei locali del basso fabbricato è di mt 2,70 circa (ridotta a mt

2,35/2,40 circa a basculante aperto), quella dei locali al piano interrato è di mt 2,50 circa (ridotta a mt 2,20 circa a basculante aperto).

Infine le cantine (h=mt 2,55 circa), chiude da porte tagliafuoco, possiedono pavimenti piastrellati, pareti e soffitti intonacati.

Il rilievo fotografico effettuato in sede di verifiche peritali, non idoneo (per ridotta capacità di memoria del sistema PCT) alla trasmissione in telematico, verrà consegnato su supporto informatico alla Curatela.

- CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione delle entità immobiliari vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

Le entità immobiliari fanno parte di fabbricati abitativi e relative pertinenze non di lusso realizzati da impresa costruttrice e ultimati da oltre cinque anni. Il trasferimento è dunque soggetto ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), laddove si opti in tal senso, e ad Imposta di Registro in misura fissa.

- DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Le superfici commerciali da porre a base dei conteggi estimativi - da intendersi comunque indicative - sono state determinate con l'ausilio delle planimetrie catastali e dei progetti comunali e sono state verificate in loco con rilievo di quote a campione (con tradizionale strumento laser), assumendo a riferimento i contenuti del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, computando i muri interni ed i muri perimetrali per intero ed i muri in

comunione con unità immobiliare attigua e con parti comuni al 50%, nonché:

- i balconi ed i terrazzi per il 30% della superficie;
- le cantine per il 25% della superficie;
- le aree scoperte delle unità al piano terreno per il 10% della superficie fino alla concorrenza della superficie dell'unità abitativa e per il 2% della superficie relativamente alla parte eccedente.

In considerazione dei modesti scostamenti tra superfici autonomamente conteggiate dallo scrivente e superfici catastali indicate nella visura acquisita presso il Catasto di Torino, si è ritenuto di dovere assumere a riferimento la misura della superficie indicata nel citato documento catastale.

- CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile, quale criterio di stima, il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate da Enti riconosciuti di settore tra cui:

- *"Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico - immobiliare"* - versione II 2008, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa dove, il valore di mercato con riferimento all'International Valuation Standards (IVS) e all'European Valuation Standards (EVS), viene indicato come *"il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere*

compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione";

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- la norma UNI 10839 definisce il valore di mercato come "il più probabile prezzo di vendita di un bene. Viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il prezzo, o valore di scambio, rappresenta la quantità di moneta alla quale un determinato bene viene compravenduto. E pertanto un dato storico grazie al quale si constata che, in un determinato luogo, in date circostanze, una certa quantità di moneta ed un determinato bene sono stati giudicati equivalenti".

Tanto premesso, lo scrivente ha ricercato ed analizzato i prezzi di vendita di immobili simili nel territorio comunale e, in particolare, nella zona di ubicazione delle entità immobiliari prese in esame.

Al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo, sono stati inoltre esaminati alcuni report immobiliari, tra cui la *Nota del III trimestre 2015* ed il *Rapporto Immobiliare 2015 - Settore residenziale - Dati regionali Piemonte e Valle d'Aosta*, entrambi pubblicati dall'OMI.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Completata la predetta sezione generale, si procede di seguito a specifica trattazione per ognuna delle entità immobiliari riconducibili alla società fallita.


ASTE
GIUDIZIARIE.it

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 1

Piena proprietà

L.1 - UBICAZIONE




Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 24 (ingresso unità abitativa) e Via Giuseppe Garibaldi n. 56 (ingresso carraio locale autorimessa).

L.1 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare ad uso abitativo al piano terreno (1° f.t.), composta da ingresso, cucina, camera, disimpegno-bagno, balcone e porzione indivisa di cortile, oltre cantina pertinenziale al piano interrato; il tutto con una superficie di mq 42.
2. Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 16.

L.1 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI



Le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Narzole con i seguenti identificativi catastali:


1. L'unità abitativa:

Foglio 25, particella n. 365 sub 21, Via Don Pio Giovanni n. 24, piani S1-T, categoria A/2, classe 2, vani 3, rendita € 224,66

2. Il locale autorimessa:

Foglio 25, particella n. 365 sub 37, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 14, rendita € 26,75

e sono intestate alla società con sede in Torino, codice fiscale



Si evidenzia che la planimetria catastale dell'unità abitativa non raffigura la scala di collegamento tra il balcone ed il sottostante cortile. Sarà

pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di una pratica di variazione catastale con aggiornamento della planimetria, sostenendo i relativi costi per onorari e tributi.

L.1 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- l'alloggio: unità abitativa sub 22, bene comune non censibile sub 59, unità abitativa sub 20 e bene comune non censibile sub 58;
- la cantina: bene comune non censibile sub 58, bene comune non censibile sub 59, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 20 e terrapieno;
- il locale autorimessa: cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 18, terrapieno, intercapedine verso locale autorimessa sub 38, bene comune non censibile sub 62 e locale autorimessa sub 36.

L.1 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, alle unità immobiliari competono le seguenti quote:

Unità abitativa

- > 29/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali;
- > 89/1000 di concorso alle spese relative alle scale.

Locale autorimessa

- > 5/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 230,01 relativo all'unità abitativa e di € 26,34 per il locale

autorimessa;

- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.



L.1 - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Anteriormente alla dichiarazione di Fallimento, l'unità abitativa ed il locale autorimessa sono stati promessi dalla società General Power s.r.l., a Dogliani Elia, con contratto preliminare di compravendita autenticato dal Notaio Massimo Martinelli di Cuneo in data 01.07.2009, rep. 178341/31750, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il 30.07.2009 ai numeri 5669/4363.

Prezzo pattuito: € 55.360,00 oltre IVA 4%.

Come indicato nel suddetto contratto, il promissario acquirente venne immesso nella materiale detenzione degli immobili a partire dal 01.07.2009.

Su indicazione della Curatela (d'intesa con il Legale della Procedura), lo scrivente ha provveduto alla stima delle predette entità immobiliari senza entrare nel merito di aspetti di natura legale.

L.1 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa, valutando a corpo in € 8.000,00 il locale autorimessa.

Ne discende il seguente conteggio:



Unità abitativa

mq 42 x €/mq 1.100,00 = € 46.200,00

Autorimessa

a corpo € 8.000,00

SOMMANO € 54.200,00



Tenuto conto che la società fallita aveva immesso il promissario acquirente nel possesso delle entità immobiliari, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 5%, pervenendo così ad una valutazione di € 54.200,00 x 0,95 = € 51.490,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari individuate nella presente relazione come LOTTO N. 1, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 50.000,00

(euro cinquantamila/00)



L.1 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole, relativa all'unità abitativa trattata nel presente Lotto.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0015 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) l'08.11.2009.

Per il locale autorimessa non corre obbligo di predisposizione dell'ACE (ora Attestato di Prestazione Energetica, in sigla APE).




▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 2


Piena proprietà

L.2 - UBICAZIONE



Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 24 (ingresso unità abitativa) e Via Giuseppe Garibaldi n. 60 (ingresso carraio locale autorimessa piano terreno) e n. 56 (ingresso carraio locale autorimessa piano interrato).

L.2 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare ad uso abitativo al piano terreno (1° f.t.), composta da ingresso su soggiorno, cucina, camera, disimpegno-bagno, due balconi, porzioni indivise di giardino e cortile, oltre a due cantine pertinenziali affiancate al piano interrato; il tutto con una superficie di mq 96.
 2. Locale ad uso autorimessa al piano terreno e attigua porzione di cortile, con una superficie di mq 26.
 3. Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 22.
- 

L.2 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Narzole con i seguenti identificativi catastali:

1. L'unità abitativa:

Foglio 25, particella n. 365 sub 20, Via Don Pio Giovanni n. 24, piani S1-T, categoria A/2, classe 2, vani 4.5, rendita € 336,99

2. Il locale autorimessa al piano terreno:

Foglio 25, particella n. 365 sub 29, Via Garibaldi n. 60, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 20, rendita € 38,22

3. Il locale autorimessa al piano interrato:

Foglio 25, particella n. 365 sub 38, Via Garibaldi n. 56, piano S1,
categoria C/6, classe 2, mq 18, rendita € 34,40

e sono intestate alla con sede in Torino, codice fiscale

.....



L.2 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- l'alloggio: Via Don Pio Giovanni, bene comune non censibile sub 62, bene comune non censibile sub 58, unità abitativa sub 21 e bene comune non censibile sub 59;
- le due cantine, in un solo corpo: bene comune non censibile sub 59, cantine di pertinenza dell'unità abitativa sub 24, terrapieno a due lati e cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 21;
- il locale autorimessa al piano terreno e l'attiguo cortile: bene comune non censibile sub 58, area urbana sub 57, altra proprietà (da preliminare di compravendita di cui infra: Dellatorre Giuseppe) e locale autorimessa sub 28;
- il locale autorimessa al piano interrato: terrapieno, bene comune non censibile sub 58, bene comune non censibile sub 62 ed intercapedine verso locale autorimessa sub 37.

L.2 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, alle unità immobiliari competono le seguenti quote:

Unità abitativa



- > 61/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali;
- > 177/1000 di concorso alle spese relative alle scale.

Locale autorimessa piano terreno

- > 5/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Locale autorimessa piano interrato

- > 5/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, dal quale risulta un importo di € 398,60 relativo all'unità abitativa e di € 26,34 per ciascun locale autorimessa;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, dal quale risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L.2 - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Anteriormente alla dichiarazione di Fallimento, Le entità immobiliari sono state promesse dalla società a (sic) e coniugi in regime di comunione legale dei beni, con contratto preliminare di compravendita autenticato dal Notaio Massimo Martinelli di Cuneo in data, rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il ai numeri

Prezzo pattuito: € 128.280,00 oltre IVA 10%.

Come indicato nel suddetto contratto, il promissario acquirente venne immesso nella materiale detenzione degli immobili a partire dal 01.07.2009.

Su indicazione della Curatela (d'intesa con il Legale della Procedura), lo

scrivente ha provveduto alla stima delle predette entità immobiliari senza entrare nel merito di aspetti di natura legale.

L.2 - VALUTAZIONE



Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa, valutando a corpo in € 15.000,00 il locale autorimessa al piano terreno e in € 11.000,00 il locale autorimessa al piano interrato.

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa

$$\text{mq } 96 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 105.600,00$$

Autorimessa P.T.

$$\text{a corpo} \quad \text{€ } 15.000,00$$

Autorimessa P.INT.

$$\text{a corpo} \quad \text{€ } \underline{11.000,00}$$

$$\text{SOMMANO} \quad \text{€ } 131.600,00$$

Tenuto conto che la società fallita aveva immesso il promissario acquirente nel possesso delle entità immobiliari, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 5%, pervenendo così ad una valutazione di € 131.600,00 x 0,95 = € 125.020,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari individuate nella presente relazione come LOTTO N. 2, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 125.000,00

(euro centoventicinquemila/00)

L.2 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole, relativa all'unità abitativa trattata nel presente Lotto.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0016 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data 08.11.2009.

Per i locali autorimessa non corre obbligo di predisposizione dell'ACE (ora Attestato di Prestazione Energetica, in sigla APE).

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 3

Piena proprietà

L.3 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 24 (ingresso unità abitativa) e Via Giuseppe Garibaldi n. 56 (ingresso carraio locale autorimessa).

L.3 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo (2° f.t.), composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno-bagno, balcone e terrazzo, oltre cantina pertinenziale al piano interrato; il tutto con una superficie di mq 80.

2. Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 23.

L.3 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Narzole con i seguenti identificativi catastali:

1. L'unità abitativa:

Foglio 25, particella n. 365 sub 25, Via Don Pio Giovanni n. 24, piani S1-1, categoria A/2, classe 2, vani 4, rendita € 299,55

2. Il locale autorimessa:

Foglio 25, particella n. 365 sub 30, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 19, rendita € 36,31

e sono intestate alla con sede in Torino, codice fiscale

L.3 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- l'alloggio: soprassuolo cortile unità abitativa sub 22, bene comune non censibile sub 59, unità abitativa sub 24, soprassuolo bene comune non censibile sub 58 e unità abitativa sub 9;
- la cantina: terrapieno, cantine di pertinenza dell'unità abitativa sub 24 e bene comune non censibile sub 59;
- il locale autorimessa: cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 10, cantina sub 52, locale autorimessa sub 31, bene comune non censibile sub 62 e altra proprietà.

L.3 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio,

alle unità immobiliari competono le seguenti quote:

Unità abitativa

> 53/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali;

> 181/1000 di concorso alle spese relative alle scale.



Locale autorimessa

> 5/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, dal quale risulta un importo di € 356,45 relativo all'unità abitativa e di € 26,34 per il locale autorimessa;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, dal quale risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.



L.3 - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Anteriormente alla dichiarazione di Fallimento, l'unità abitativa ed il locale autorimessa sono stati promessi dalla società a, con contratto preliminare di compravendita autenticato dal Notaio Massimo Martinelli di Cuneo in data, rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il ai numeri

Prezzo pattuito: € 96.200,00 oltre IVA 10%.

Come indicato nel suddetto contratto, il promissario acquirente venne immesso nella materiale detenzione degli immobili a partire dal 01.07.2009.

Su indicazione della Curatela (d'intesa con il Legale della Procedura),



lo scrivente ha provveduto alla stima delle predette entità immobiliari senza entrare nel merito di aspetti di natura legale.

Per completezza di trattazione, si segnala inoltre che, all'atto del sopralluogo, l'accesso all'alloggio è stato consentito da tal Sig.
il quale ha riferito di occupare l'immobile in forza di contratto stipulato con il promissario acquirente.

L.3 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.200,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa, valutando a corpo in € 12.000,00 il locale autorimessa.

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa

$$\text{mq } 80 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 96.000,00$$

Autorimessa

$$\text{a corpo} \quad \quad \quad \text{€ } \underline{12.000,00}$$

$$\text{SOMMANO € } 108.000,00$$

Tenuto conto che la società fallita aveva immesso il promissario acquirente nel possesso delle entità immobiliari, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 5%, pervenendo così ad una valutazione di € 108.000,00 x 0,95 = € 102.600,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari individuate nella presente relazione come LOTTO N. 3, nello stato di fatto e di diritto in

cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 102.000,00

(euro centoduemila/00)

L.3 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole, relativa all'unità abitativa trattata nel presente Lotto.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0017 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data 08.11.2009.

Per il locale autorimessa non corre obbligo di predisposizione dell'ACE (ora Attestato di Prestazione Energetica, in sigla APE).

LOTTO N. 4

Piena proprietà

L.4 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 20 (ingresso unità abitativa) e Via Giuseppe Garibaldi n. 56 (ingresso carraio locale autorimessa).

L.4 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo (2° f.t.), con accesso da portico e androne in comune (sub 60) con l'unità abitativa sub 14 e da scala in proprietà esclusiva (v. infra "Preliminare di compravendita"),

composta da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, due balconi e terrazzo, oltre cantina pertinenziale al piano interrato; il tutto con una superficie di mq 131.

2. Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 33.



L.4 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Narzole con i seguenti identificativi catastali:

1. L'unità abitativa:

Foglio 25, particella n. 365 sub 15, Via Don Pio Giovanni n. 20, piani S1-T-1, categoria A/2, classe 2, vani 6, rendita € 449,32

2. Il locale autorimessa:

Foglio 25, particella n. 365 sub 64 (già subalterni 31 e 32), Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 1, mq 30, rendita € 48,03

e sono intestate alla con sede in Torino, codice fiscale



L.4 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- l'alloggio: terrazzo unità abitativa sub 13, soprassuolo bene comune non censibile sub 58, unità abitativa sub 19 e altra proprietà;
- la cantina: terrapieno, cantina sub 55, bene comune non censibile sub 63 e cantina sub 54;
- il locale autorimessa (individuato con i subalterni 31 e 32): cantina sub 52, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 12, cantina di pertinenza



dell'unità abitativa sub 14, locale autorimessa sub 33, bene comune non censibile sub 62 e locale autorimessa sub 30.

L.4 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, alle unità immobiliari competono le seguenti quote:

Unità abitativa

- > 67/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali;
- > 500/1000 di concorso alle spese relative alle scale.

Locale autorimessa (ex subb. 31-32)

- > 10/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, dal quale risulta un importo di € 430,21 relativo all'unità abitativa e di € 52,68 per il locale autorimessa, individuato nel prospetto con i subalterni 31 e 32;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, dal quale risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.4 - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

L'unità abitativa ed il locale autorimessa sono stati promessi dalla società, anteriormente alla dichiarazione di Fallimento, a con contratto preliminare di compravendita autenticato dal Notaio Massimo Martinelli di Cuneo in data, rep., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì il

.....ai numeri

Prezzo pattuito: € 150.000,00 oltre IVA.

L'unità abitativa promessa in vendita viene descritta come "alloggio (sub 15) ... così composto: piano terra portico ed androne in comune (sub 60) con l'unità sub 14 e scala in proprietà esclusiva ... piano primo: scala in proprietà esclusiva, cucina, soggiorno, due camere, due bagni, disimpegno, ripostiglio, due balconi e terrazzo...".

Come indicato nel suddetto contratto, il promissario acquirente venne immesso nella materiale detenzione degli immobili a partire dal 18.11.2009.

Su indicazione della Curatela (d'intesa con il Legale della Procedura), lo scrivente ha provveduto alla stima delle predette entità immobiliari senza entrare nel merito di aspetti di natura legale.

L.4 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.200,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa, valutando a corpo in € 16.000,00 il locale autorimessa.

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa

mq 131 x €/mq 1.200,00 = € 157.200,00

Autorimessa

a corpo € 16.000,00

SOMMANO € 173.200,00

Tenuto conto che la società fallita aveva immesso il promissario

acquirente nel possesso delle entità immobiliari, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 5%, pervenendo così ad una valutazione di € 173.200,00 x 0,95 = € 164.540,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari individuate nella presente relazione come LOTTO N. 4, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 165.000,00

(euro centosessantacinquemila/00)

L.4 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole, relativa all'unità abitativa trattata nel presente Lotto.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0011 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data 08.11.2009.

Per il locale autorimessa non corre obbligo di predisposizione dell'ACE (ora Attestato di Prestazione Energetica, in sigla APE).

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 5

Piena proprietà

L.5 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via

Don Pio Giovanni n. 14 (ingresso unità abitativa) e Via Giuseppe Garibaldi
n. 56 (ingresso carraio locale autorimessa).

L.5 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare ad uso abitativo articolata su due piani collegati da
scala interna, composta:

- al piano terreno (1° f.t.) da ingresso su cucina, disimpegno-bagno, terrazzo
e cortile;

- al piano primo mansardato (2° f.t.) da disimpegno, due camere, bagno e
balcone,

oltre cantina pertinenziale al piano interrato.

Il tutto con una superficie di mq 94.

2. Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 16.

L.5 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Narzole con i
seguenti identificativi catastali:

1. L'unità abitativa:

Foglio 25, particella n. 365 sub 11, Via Don Pio Giovanni n. 14, piani S1-
T-1, categoria A/2, classe 2, vani 4.5, rendita € 336,99

2. Il locale autorimessa:

Foglio 25, particella n. 365 sub 36, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1,
categoria C/6, classe 2, mq 14, rendita € 26,75

e sono intestate alla società . con sede in Torino....., codice
fiscale.....

Si evidenzia che la planimetria catastale dell'unità abitativa non raffigura
il vano esterno in cui è alloggiata la caldaia; sarà pertanto onere

dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di una pratica di variazione catastale con aggiornamento della planimetria, sostenendo i relativi costi per onorari e tributi.

L.5 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- la porzione di alloggio al piano terreno: Via Don Pio Giovanni, unità abitativa sub 10, bene comune non censibile sub 58 e unità abitativa sub 12;
- la porzione di alloggio al piano primo: soprassuolo cortile verso Via Don Pio Giovanni, unità abitativa sub 10, soprassuolo bene comune non censibile sub 58 e unità abitativa sub 12;
- la cantina: terrapieno, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 17, bene comune non censibile sub 63 e cantina sub 51;
- il locale autorimessa: cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 23, cantina sub 56, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 18, locale autorimessa sub 37, bene comune non censibile sub 62 e locale autorimessa sub 35.

L.5 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegata al Regolamento di Condominio, alle unità immobiliari competono le seguenti quote:

Unità abitativa

> 50/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

Locale autorimessa

> 5/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 340,64 relativo all'unità abitativa e di € 26,34 per il locale autorimessa;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.5 - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di contratti di locazione stipulati dalla società General Power per le entità immobiliari in esame.

Si evidenzia che:

- risulta a mani della Curatela un "contratto preliminare di compravendita immobiliare" privo di estremi di registrazione, stipulato tra la società ed il Sig., in cui le entità immobiliari in esame risultano promesse in vendita per il prezzo di € 100.000,00 oltre IVA;
- nella documentazione trasmessa dall'Amministratore di Condominio, il sig. è qualificato come "condomino";
- il sig., interpellato dallo scrivente, ha riferito di avere concesso (senza specificare se in locazione ovvero in comodato) l'unità abitativa alla sig.ra
- all'atto del sopralluogo lo scrivente ha rinvenuto l'indicazione dei cognomi

"....." in corrispondenza del citofono.

Su indicazione della Curatela (d'intesa con il Legale della Procedura), lo scrivente ha provveduto alla stima delle predette entità immobiliari senza entrare nel merito di aspetti di natura legale.



L.5 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa, valutando a corpo in € 8.000,00 il locale autorimessa.

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa

mq 94 x €/mq 1.100,00 = € 103.400,00

Autorimessa

a corpo € 8.000,00

SOMMANO € 111.400,00

Tenuto conto che la società fallita aveva immesso il promissario acquirente nel possesso delle entità immobiliari, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 5%, pervenendo così ad una valutazione di € 111.400,00 x 0,95 = € 105.830,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari individuate nella presente relazione come LOTTO N. 5, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 105.000,00

(euro centocinquemila/00)

L.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole, relativa all'unità abitativa trattata nel presente Lotto.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0005 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data 08.11.2009.

Per il locale autorimessa non corre obbligo di predisposizione dell'ACE (ora Attestato di Prestazione Energetica, in sigla APE).

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 6

Piena proprietà

L.6 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 24 (ingresso unità abitativa) e Via Giuseppe Garibaldi n. 60 (ingresso carraio locale autorimessa piano terreno) e n. 56 (ingresso carraio locale autorimessa piano interrato).

L.6 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo (2° f.t.), composta da ingresso-disimpegno, cucina, tre camere, bagno, disimpegno-bagno, balcone e terrazzo, oltre a due cantine pertinenziali affiancate al piano interrato; il tutto con una superficie di mq 112.

2. Locale ad uso autorimessa al piano terreno, con una superficie di mq 23.

3. Locale ad uso autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 61.

L.6 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del Comune di Narzole con i seguenti identificativi catastali:

1. L'unità abitativa:

Foglio 25, particella n. 365 sub 24, Via Don Pio Giovanni n. 24, piani S1-1, categoria A/2, classe 2, vani 6, rendita € 449,32

2. Il locale autorimessa al piano terreno:

Foglio 25, particella n. 365 sub 26, Via G. Garibaldi n. 60, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 20, rendita € 38,22

3. Il locale autorimessa al piano interrato:

Foglio 25, particella n. 365 sub 50, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 1, mq 54, rendita € 86,46

e sono intestate alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.6 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- l'alloggio: unità abitativa sub 25, bene comune non censibile sub 59, unità abitativa sub 23, soprassuolo bene comune non censibile sub 62 e soprassuolo bene comune non censibile sub 58;
- le due cantine, in un solo corpo: cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 25, terrapieno, cantine di pertinenza dell'unità abitativa sub 20 e bene comune non censibile sub 59;
- il locale autorimessa al piano terreno: bene comune non censibile sub 58,

locale autorimessa sub 27, altra proprietà e bene comune non censibile sub 62;

- il locale autorimessa al piano interrato: bene comune non censibile sub 62, terrapieno e locale autorimessa sub 49.



L.6 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, alle unità immobiliari competono le seguenti quote:

Unità abitativa

- > 70/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali;
- > 241/1000 di concorso alle spese relative alle scale.

Locale autorimessa piano terreno

- > 5/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

Locale autorimessa piano interrato

- > 7/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 446,01 relativo all'unità abitativa, di € 26,34 per il locale autorimessa al piano terreno e di € 36,88 per il locale autorimessa al piano interrato;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.6 - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di contratti di locazione per le entità immobiliari in esame. Si evidenzia che:

- risulta a mani della Curatela un "contratto preliminare di compravendita immobiliare" privo di estremi di registrazione, stipulato tra la società ed i signori, riguardante le entità immobiliari in esame, che sarebbero state promesse in vendita per il prezzo di € 118.000,00 oltre IVA 4%;
- nella documentazione trasmessa dall'Amministratore di Condominio i signori sono qualificati come "condomini";
- all'atto del sopralluogo peritale lo scrivente ha ricevuto conferma dell'occupazione delle predette entità immobiliari da parte dei predetti promissari acquirenti che, come si rileva dal citato "contratto preliminare di compravendita immobiliare", sono stati immessi nel possesso in data 31.07.2009.

Su indicazione della Curatela (d'intesa con il Legale della Procedura), lo scrivente ha provveduto alla stima delle predette entità immobiliari senza entrare nel merito di aspetti di natura legale.

L.6 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.200,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa, valutando a corpo in € 14.000,00 il locale autorimessa al piano terreno ed in € 30.000,00 il locale autorimessa al piano interrato.

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa

mq 112 x €/mq 1.200,00 = € 134.400,00

Autorimessa P.T.

a corpo € 14.000,00

Autorimessa P.INT.

a corpo € 30.000,00

SOMMANO € 178.400,00

Tenuto conto che la società fallita aveva immesso il promissario acquirente nel possesso delle entità immobiliari, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 5%, pervenendo così ad una valutazione di € 178.400,00 x 0,95 = € 169.480,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari individuate nella presente relazione come LOTTO N. 6, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 170.000,00

(euro centosettantamila/00)

L.6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole, relativa all'unità abitativa trattata nel presente Lotto.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0018 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data 08.11.2009.

Per i locali autorimessa non corre obbligo di predisposizione dell'ACE (ora Attestato di Prestazione Energetica, in sigla APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯



LOTTO N. 7

Piena proprietà

L.7 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 18.

L.7 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo articolata su due piani collegati da scala interna, composta:

- al piano terreno (1° f.t.) da ingresso su cucina, disimpegno-bagno, terrazzo e cortile;
- al piano primo mansardato (2° f.t.) da disimpegno, due camere, bagno e balcone,

oltre cantina pertinenziale al piano interrato.

Il tutto con una superficie di mq 93.

L.7 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 9, Via Don Pio Giovanni n. 18, piani S1-T-1, categoria A/2, classe 2, vani 4.5, rendita € 336,99 ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

.....



Si evidenzia che la planimetria catastale non raffigura il vano esterno in cui è alloggiata la caldaia. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di una pratica di variazione catastale con aggiornamento della planimetria, sostenendo i relativi costi per onorari e tributi.

L.7 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- la porzione di alloggio al piano terreno: Via Don Pio Giovanni, bene comune non censibile sub 58 e unità abitativa sub 10;
- la porzione di alloggio al piano primo: soprassuolo cortile verso Via Don Pio Giovanni, unità abitativa sub 25, soprassuolo bene comune non censibile sub 58 e unità abitativa sub 10;
- la cantina: terrapieno a due lati, cantina sub 51 e bene comune non censibile sub 63.

L.7 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, all'unità abitativa competono 51/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 345,91;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei

"condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.7 - STATO LOCATIVO



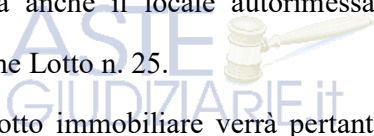
L'unità immobiliare è nella disponibilità di Raineri Daniela e di Bottazzi Carlo in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1 Legge n. 431/98) stipulato con la società

in data, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bra al n..... serie anno

Durata della locazione: anni 4 dal 01.01.2013 al 31.12.2016, con durata prorogata automaticamente per uguale periodo, salvo disdetta.

Canone pattuito: € 4.800,00 annuali, da pagare in n. 12 rate mensili anticipate da € 400,00 ciascuna.

La locazione riguarda anche il locale autorimessa sub 41 trattato nella presente relazione come Lotto n. 25.



Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a formali vincoli locativi.

L.7 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa.



Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 93 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 102.300,00$$

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene



applicata una riduzione del 10%, pervenendo così ad una valutazione di
€ 102.300,00 x 0,90 = € 92.070,00.

**E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore
attuale dell'unità abitativa individuata nella presente
relazione come LOTTO N. 7, nello stato di fatto e di diritto in
cui si trova, viene dallo scrivente determinato in**

€ 92.000,00

(euro novantaduemila/00)

L.7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di
Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del
Comune di Narzole.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497
0003 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data
08.11.2009.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 8

Piena proprietà

L.8 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don
Pio Giovanni n. 16.

L.8 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo articolata su due piani collegati da
scala interna, composta:

- al piano terreno (1° f.t.) da ingresso su cucina, disimpegno-bagno, terrazzo e cortile;
 - al piano primo mansardato (2° f.t.) da disimpegno, due camere, bagno e balcone,
- oltre cantina pertinenziale al piano interrato.

Il tutto con una superficie di mq 91.

L.8 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 10, Via Don Pio Giovanni n. 16, piani S1-T-1, categoria A/2, classe 2, vani 4.5, rendita € 336,99

ed è intestata alla con sede in Torino, codice fiscale

Si evidenzia che la planimetria catastale non raffigura il vano esterno in cui è alloggiata la caldaia. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di una pratica di variazione catastale con aggiornamento della planimetria, sostenendo i relativi costi per onorari e tributi.

L.8 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- la porzione di alloggio al piano terreno: Via Don Pio Giovanni, unità abitativa sub 9, bene comune non censibile sub 58 e unità abitativa sub 11;
- la porzione di alloggio al piano primo: soprassuolo cortile verso Via Don Pio Giovanni, unità abitativa sub 9, soprassuolo bene comune non

censibile sub 58 e unità abitativa sub 11;

- la cantina: bene comune non censibile sub 63, cantina sub 52, locale autorimessa sub 30 e terrapieno.

L.8 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, all'unità abitativa competono 50/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 340,64;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.8 - STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare è nella disponibilità di e di in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1 Legge n. 431/98) stipulato con la società, in data, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bra al n. serie anno

Durata della locazione: anni 4 e mesi 4 dal 01.05.2012 al 31.08.2016, con durata prorogata automaticamente per uguale periodo, salvo disdetta con la precisazione che il locatore riconobbe al conduttore la possibilità di acquistare le entità immobiliari oggetto del suddetto contratto, esercitando

tale diritto entro il 31.08.2015.

Canone pattuito: € 500,00 mensili.

La locazione riguarda anche il locale autorimessa sub 28 trattato nella presente relazione come Lotto n. 19.



Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a formali vincoli locativi.

Per completezza si precisa che gli stessi immobili erano stati oggetto di precedente contratto di locazione, stipulato con i medesimi soggetti e registrato in Cuneo al n. serieanno 2011, per una durata di anni 4 dal 01.10.2011 al 30.09.2015 ed un canone annuale di € 4.800,00 (€/mese 400,00).

L.8 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 91 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 100.100,00$$

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 10%, pervenendo così ad una valutazione di € 100.100,00 x 0,90 = € 90.090,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'unità abitativa individuata nella presente relazione come LOTTO N. 8, nello stato di fatto e di diritto in

cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 90.000,00

(euro novantamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L.8 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0004 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data 08.11.2009.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piena proprietà

L.9 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 12.

L.9 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo articolata su due piani collegati da scala interna, composta:

- al piano terreno (1° f.t.) da ingresso su cucina, disimpegno-bagno, terrazzo e cortile;
 - al piano primo mansardato (2° f.t.) da disimpegno, due camere, bagno e terrazzo,
- oltre cantina pertinenziale al piano interrato.

Il tutto con una superficie di mq 96.

L.9 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 12, Via Don Pio Giovanni n. 12, piani S1-T-1, categoria A/2, classe 2, vani 4.5, rendita € 336,99

ed è intestata alla società s.r.l. con sede in Torino, codice fiscale

Si evidenzia che la planimetria catastale non raffigura il vano esterno in cui è alloggiata la caldaia. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di una pratica di variazione catastale con aggiornamento della planimetria, sostenendo i relativi costi per onorari e tributi.

L.9 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- la porzione di alloggio al piano terreno: Via Don Pio Giovanni, unità abitativa sub 11, bene comune non censibile sub 58 e unità abitativa sub 13;
- la porzione di alloggio al piano primo: soprassuolo cortile verso Via Don Pio Giovanni, unità abitativa sub 11, soprassuolo bene comune non censibile sub 58 e unità abitativa sub 13;
- la cantina: bene comune non censibile sub 63, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 14, locali autorimessa subb. 32 e 31 (ora sub 64) e cantina sub 52.

L.9 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, all'unità abitativa competono 52/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 351,18;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.9 - STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare è risultata nella disponibilità di in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1 Legge n. 431/98) stipulato con la società, in data registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bra al n. serie anno 2013.

Durata della locazione: anni 4 dal 01.12.2012 al 30.11.2016, con durata prorogata automaticamente per uguale periodo, salvo disdetta.

Canone pattuito: € 4.800,00 annuali, da pagare in n. 12 rate mensili anticipate da € 400,00 ciascuna.

La locazione riguarda anche il locale autorimessa sub 43 trattato nella presente relazione come Lotto n. 27.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a

formali vincoli locativi.

L.9 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 96 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 105.600,00$$

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 10%, pervenendo così ad una valutazione di € 105.600,00 x 0,90 = € 95.040,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'unità abitativa individuata nella presente relazione come LOTTO N. 9, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 95.000,00

(euro novantacinquemila/00)

L.9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0006 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data

08.11.2009.

▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 10

Piena proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L.10 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 10.

L.10 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo articolata su due piani collegati da scala interna, composta:

- al piano terreno (1° f.t.) da ingresso su cucina, disimpegno-bagno, terrazzo e cortile;
 - al piano primo mansardato (2° f.t.) da disimpegno, due camere, bagno e terrazzo,
- oltre cantina pertinenziale al piano interrato.

Il tutto con una superficie di mq 112.

L.10 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 13, Via Don Pio Giovanni n. 10, piani S1-T-1, categoria A/2, classe 2, vani 4.5, rendita € 336,99

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

.....

L.10 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- la porzione di alloggio al piano terreno: Via Don Pio Giovanni, unità abitativa sub 12, bene comune non censibile sub 58 e altra proprietà;
- la porzione di alloggio al piano primo: soprassuolo cortile verso Via Don Pio Giovanni e verso altra proprietà, unità abitativa sub 12, soprassuolo bene comune non censibile sub 58 e unità abitativa sub 15;
- la cantina: terrapieno, cantina sub 54, bene comune non censibile sub 63 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 17.

L.10 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, all'unità abitativa competono 63/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:


- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 409,13;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.10 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza titoli di occupazione per l'unità abitativa in esame, che viene

pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.10 - VALUTAZIONE



Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 112 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 123.200,00$$

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'unità abitativa individuata nella presente relazione come LOTTO N. 10, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in



€ 123.000,00
(euro centoventitremila/00)

L.10 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0007 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data 08.11.2009.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 11

Piena proprietà

L.11 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 20.



L.11 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano terreno (1° f.t.), composta da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, ripostiglio, due bagni, porzioni indivise di portico e cortile, oltre cantina pertinenziale al piano interrato; il tutto con una superficie di mq 119.

L.11 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 14, Via Don Pio Giovanni n. 20, piani S1-T, categoria A/2, classe 2, vani 5.5, rendita € 411,87

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.11 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- l'alloggio: bene comune non censibile sub 58, unità abitativa sub 16, bene comune non censibile sub 62, scala di accesso all'unità abitativa sub 15 e bene comune non censibile sub 60;
- la cantina: bene comune non censibile sub 63, cantina sub 53, locale autorimessa sub 33, locale autorimessa sub 32 (ora sub 64 parte) e



cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 12.

L.11 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, all'unità abitativa competono le seguenti quote:

- > 59/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali;
- > 500/1000 di concorso alle spese relative alle scale.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 388,06;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.11 - STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare è risultata nella disponibilità di Orsi Silvia in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1 Legge n. 431/98) stipulato con la società in data, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bra al n. serie anno

Durata della locazione: anni 4 dal 01.12.2012 al 30.11.2016, con durata prorogata automaticamente per uguale periodo, salvo disdetta.

Canone pattuito: € 4.800,00 annuali, da pagare in n. 12 rate mensili anticipate da € 400,00 ciascuna.

La locazione riguarda anche il locale autorimessa sub 44 trattato nella

presente relazione come Lotto n. 28.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a formali vincoli locativi.

L.11 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 119 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 130.900,00$$

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 10%, pervenendo così ad una valutazione di € 130.900,00 x 0,90 = € 117.810,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'unità abitativa individuata nella presente relazione come LOTTO N. 11, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 118.000,00

(euro centodiciottomila/00)

L.11 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0008 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data 08.11.2009.

▯▯▯▯▯▯



LOTTO N. 12

Piena proprietà

L.12 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 20.

L.12 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano terreno (1° f.t.), composta da ingresso su cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno e porzioni indivise di cortili, oltre cantina pertinenziale al piano interrato; il tutto con una superficie di mq 71.



L.12 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 16, Via Don Pio Giovanni n. 20, piani S1-T, categoria A/2, classe 2, vani 3.5, rendita € 262,10

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale



L.12 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità



immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- l'alloggio: bene comune non censibile sub 58, unità abitativa sub 17, altra proprietà, bene comune non censibile sub 62 e unità abitativa sub 14;
- la cantina: bene comune non censibile sub 63, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 23, locale autorimessa sub 35, locale autorimessa sub 34 e cantina sub 53.

L.12 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, all'unità abitativa competono 35/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 261,62;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.12 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di titoli di occupazione per l'unità abitativa in esame, che viene pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.12 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 71 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 78.100,00$$

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'unità abitativa individuata nella presente relazione come LOTTO N. 12, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 78.000,00

(euro settantottomila/00)

L.12 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0009 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data 08.11.2009.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 13

Piena proprietà

L.13 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 20.

L.13 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano terreno (1° f.t.), composta da ingresso su cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno e porzione indivisa di cortile, oltre cantina pertinenziale al piano interrato; il tutto con una superficie di mq 71.



L.13 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 17, Via Don Pio Giovanni n. 20, piani S1-T, categoria A/2, classe 2, vani 3.5, rendita € 262,10

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.13 - COERENZE



Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- l'alloggio: bene comune non censibile sub 58, bene comune non censibile sub 61, altra proprietà e unità abitativa sub 16;
- la cantina: terrapieno, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 13, bene comune non censibile sub 63 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 11.

L.13 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI



In base alle tabelle millesimali allegata al Regolamento di Condominio, all'unità abitativa competono 34/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.



L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 256,35;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.13 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di titoli di occupazione per l'unità abitativa in esame, che viene pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.13 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa. Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 71 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 78.100,00$$

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'unità abitativa individuata nella presente relazione come LOTTO N. 13, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 78.000,00

(euro settantottomila/00)

L.13 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0010 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data 08.11.2009.

▯▯▯▯▯▯

LOTTO N. 14

Piena proprietà

L.14 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 20.

L.14 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo (2° f.t.), composta da ingresso su cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno e tre balconi, oltre cantina pertinenziale al piano interrato; il tutto con una superficie di mq 64.

L.14 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 18, Via Don Pio Giovanni n. 20, piani S1-1, categoria A/2, classe 2, vani 3.5, rendita € 262,10

ed è intestata alla società .. con sede in Torino....., codice fiscale

.....

L.14 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- l'alloggio: soprassuolo bene comune non censibile sub 58, bene comune non censibile sub 61 e unità abitativa sub 19;
- la cantina: bene comune non censibile sub 63, terrapieno, locale autorimessa sub 37, locale autorimessa sub 36 e cantina sub 56.

L.14 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegata al Regolamento di Condominio, all'unità abitativa competono le seguenti quote:

- > 35/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali;
- > 500/1000 di concorso alle spese relative alle scale.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 261,62;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.14 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, ha trasmesso copia del contratto di locazione di immobile strumentale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo al n. 670 serie 3T anno 2011, stipulato

il 15.10.2011 tra la società

Il suddetto contratto - che riguarda anche altre entità immobiliari trattate nella presente relazione (Lotti 15, 29, 30 e 31) - prevede un canone mensile di € 1.200,00 oltre IVA e indica una durata di mesi 12, dal 15.10.2011 al 15.10.2012, con rinnovo automatico di anno in anno salvo disdetta.

Ai fini estimativi, preso atto dell'assenza di certezze sulla cessazione del rapporto locatizio, il lotto immobiliare verrà prudenzialmente considerato soggetto a vincoli locativi.

L.14 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.200,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 64 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 76.800,00$$

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 5%, pervenendo così ad una valutazione di € 76.800,00 x 0,95 = € 72.960,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'unità abitativa individuata nella presente relazione come LOTTO N. 14, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 73.000,00

(euro settantatremila/00)

L.14 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole.



L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0013 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data 08.11.2009.

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 15

Piena proprietà

L.15 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 20.



L.15 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo (2° f.t.), composta da ingresso su cucina, disimpegno, camera, ripostiglio, bagno e due balconi, oltre cantina pertinenziale al piano interrato; il tutto con una superficie di mq 64.

L.15 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 19, Via Don Pio Giovanni n. 20, piani S1-1, categoria A/2, classe 2, vani 3.5, rendita € 262,10

ed è intestata alla societàcon sede in Torino, codice



fiscale

L.15 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- l'alloggio: soprassuolo bene comune non censibile sub 58, unità abitativa sub 18, bene comune non censibile sub 61, altra proprietà, soprassuolo cortile di pertinenza dell'unità abitativa sub 16 e unità abitativa sub 15;
- la cantina: terrapieno, bene comune non censibile sub 63 e cantina sub 55.

L.15 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, all'unità abitativa competono le seguenti quote:

- > 36/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali;
- > 500/1000 di concorso alle spese relative alle scale.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 266,89;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.15 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, ha trasmesso copia del contratto di locazione di immobile strumentale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo al n..... serie..... anno,

stipulato..... tra la società.....Nel contratto
l'immobile viene erroneamente individuato con il "sub 129" (inesistente)
anziché con il sub 19.

Il suddetto contratto - che riguarda anche altre entità immobiliari trattate
nella presente relazione (Lotti 14, 29, 30 e 31) - prevede un canone mensile
di € 1.200,00 oltre IVA e indica una durata di mesi 12, dal 15.10.2011
al 15.10.2012, con rinnovo automatico di anno in anno salvo disdetta.
Ai fini estimativi, preso atto dell'assenza di certezze sulla cessazione del
rapporto locatizio, il lotto immobiliare verrà prudenzialmente considerato
soggetto a vincoli locativi.

L.15 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a
tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche
delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.200,00 il
parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità
abitativa.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 64 \times \text{€/mq } 1.200,00,00 = \text{€ } 76.800,00$$

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene
applicata una riduzione del 5%, pervenendo così ad una valutazione di
€ 76.800,00 x 0,95 = € 72.960,00.

**E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore
attuale dell'unità abitativa individuata nella presente
relazione come LOTTO N. 15, nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in**

€ 73.000,00

(euro settantatremila/00)

L.15 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0012 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data 08.11.2009.

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 16

Piena proprietà

L.16 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n.ri 22 e 24.

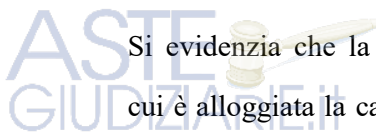
L.16 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso abitativo al piano terreno (1° f.t.), composta da ingresso su cucina, disimpegno, due camere, bagno, balcone e porzione indivisa di cortile, oltre cantina pertinenziale suddivisa in più locali al piano interrato; il tutto con una superficie di mq 89.

L.16 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 22, Via Don Pio Giovanni n.ri 22 e 24,
piani S1-T, categoria A/2, classe 2, vani 4, rendita € 299,55
ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale
.....

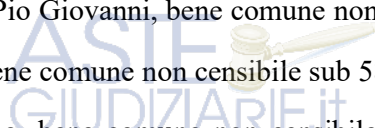


Si evidenzia che la planimetria catastale non raffigura il vano esterno in cui è alloggiata la caldaia. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di una pratica di variazione catastale con aggiornamento della planimetria, sostenendo i relativi costi per onorari e tributi.

L.16 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- l'alloggio: Via Don Pio Giovanni, bene comune non censibile sub 59, unità abitativa sub 21 e bene comune non censibile sub 58;
- la cantina: terrapieno, bene comune non censibile sub 59, bene comune non censibile sub 58 e bene comune non censibile sub 63.



L.16 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegata al Regolamento di Condominio, all'unità abitativa competono le seguenti quote:

- > 58/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali;
- > 169/1000 di concorso alle spese relative alle scale.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 382,79;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta



l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.16 - STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare è risultata nella disponibilità di in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1 Legge n. 431/98) stipulato con la società, in data, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bra al n.serie anno 2012.

Durata della locazione: anni 4 dal 01.11.2012 al 31.10.2016, con durata prorogata automaticamente per uguale periodo, salvo disdetta.

Canone pattuito: € 4.200,00 annui, da corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate da € 350,00 ciascuna.

La locazione riguarda anche il locale autorimessa sub 34 trattato nella presente relazione come Lotto n. 21.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a formali vincoli locativi.

L.16 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa.

Ne discende il seguente conteggio:

mq 89 x €/mq 1.100,00 = € 97.900,00

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 10%, pervenendo così ad una valutazione di € 97.900,00 x 0,90 = € 88.110,00.



E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'unità abitativa individuata nella presente relazione come LOTTO N. 16, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 88.000,00

(euro ottantottomila/00)

L.16 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole.



L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497 0014 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) in data 08.11.2009.

▯▯▯▯▯▯

LOTTO N. 17

Piena proprietà

L.17 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 24.



L.17 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA



Unità immobiliare ad uso abitativo al piano primo (2° f.t.), composta da ingresso-disimpegno, cucina, camera, bagno e due balconi, oltre cantina pertinenziale al piano interrato; il tutto con una superficie di mq 63.

L.17 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 23, Via Don Pio Giovanni n. 24, piani S1-1, categoria A/2, classe 2, vani 3, rendita € 224,66
ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.17 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze:

- l'alloggio: soprassuolo cortile verso Via Don Pio Giovanni, soprassuolo bene comune non censibile sub 62, unità abitativa sub 24 e bene comune non censibile sub 59;
- la cantina: bene comune non censibile sub 63, cantina sub 56, locale autorimessa sub 36, locale autorimessa sub 35 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 16.

L.17 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegata al Regolamento di Condominio, all'unità abitativa competono le seguenti quote:

- > 42/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali;
- > 143/1000 di concorso alle spese relative alle scale.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 298,50;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.17 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate ha trasmesso copia del contratto di locazione (ai sensi dell'art. 2, comma 1 L. 431/98) stipulato tra la società in data e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 al n. serie anno 2015.

Durata della locazione: anni 4 dal 01.01.2015 al 01.01.2019, con rinnovo automatico per uguale periodo, salvo disdetta.

Canone di locazione: € 3.480,00 annui, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 290,00 ciascuna.

Il suddetto contratto riguarda anche il locale autorimessa sub 40, trattato nella presente relazione come Lotto n. 24.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi.

Per completezza si evidenzia che l'Agenzia delle Entrate ha trasmesso allo scrivente anche una copia del contratto di locazione di immobile strumentale stipulato tra la società in data 01.10.2012, registrato in Bra al n. serie anno 2012, riguardante l'unità abitativa in esame, per una durata di anni 1 dal

01.10.2012 al 30.09.2013 e rinnovo automatico "di anno in anno qualora non sopraggiunga disdetta da una delle parti".

L.17 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 1.200,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità abitativa.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 63 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 75.600,00$$

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 15%, pervenendo così ad una valutazione di € 75.600,00 x 0,85 = € 64.260,00

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'unità abitativa individuata nella presente relazione come LOTTO N. 17, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 65.000,00

(euro sessantacinquemila/00)

L.17 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Lo scrivente acclude alla presente relazione la copia di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Narzole.

L'ACE, predisposto dall'Ing. Gianpaolo Maiolo, reca il numero 2009 100497

0019 ed è stato correttamente ricevuto dal SICEE (ora SIPEE) l'08.11.2009.

LOTTO N. 18

Piena proprietà

L.18 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 60.

L.18 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa in basso fabbricato al piano terreno (1° f.t.), con una superficie di mq 23.

L.18 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 27, Via G. Garibaldi n. 60, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 20, rendita € 38,22

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.18 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 58, locale autorimessa sub 28, altra proprietà e locale autorimessa sub 26.

L.18 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio,

al locale autorimessa competono 5/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 26,34;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.18 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di titoli di occupazione per il locale autorimessa in esame, che viene pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

L.18 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 13.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 18, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 13.000,00

(euro tredicimila/00)

L.18 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 19

Piena proprietà

L.19 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 60.

L.19 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa in basso fabbricato al piano terreno (1° f.t.), con una superficie di mq 23.



L.19 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 28, Via G. Garibaldi n. 60, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 20, rendita € 38,22

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.19 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub



58, locale autorimessa sub 29, altra proprietà e locale autorimessa sub 27.

L.19 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa competono 5/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 26,34;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.19 - STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare è risultata nella disponibilità di e di in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1 Legge n. 431/98) stipulato con la società, in data, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bra al n. serie anno 2012.

Durata della locazione: anni 4 e mesi 4 dal 01.05.2012 al 31.08.2016, con durata prorogata automaticamente per uguale periodo, salvo disdetta.

Canone pattuito: € 500,00 mensili.

La locazione riguarda anche l'unità abitativa sub 10 trattata nella presente relazione come Lotto n. 8.

Il locatore riconobbe al conduttore la possibilità di acquistare le entità

immobiliari oggetto del suddetto contratto, esercitando tale diritto entro il 31.08.2015.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a formali vincoli locativi.



Per completezza di precisa che gli stessi immobili erano stati oggetto di precedente contratto di locazione, stipulato con i medesimi soggetti e registrato in Cuneo al n. serie anno 2011, per una durata di anni 4 dal 01.10.2011 al 30.09.2015 ed un canone annuale di € 4.800,00 (€/mese 400,00).

L.19 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 13.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.



In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 10%, pervenendo così ad una valutazione di € 13.000,00 x 0,90 = € 11.700,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 19, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 12.000,00

(euro dodicimila/00)



L.19 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA



Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

LOTTO N. 20

Piena proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L.20 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 56.

L.20 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 17.

L.20 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 33, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 15, rendita € 28,66

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.20 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 14, cantina sub 53, locale autorimessa sub 34, bene comune non censibile sub 62 e locale autorimessa sub 32 (ora sub 64 parte).

L.20 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al

ASTE
GIUDIZIARIE.it

locale autorimessa competono 5/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 26,34;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.20 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di titoli di occupazione per il locale autorimessa in esame, che viene pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

L.20 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 9.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 20, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 9.000,00

(euro novemila/00)

L.20 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯



LOTTO N. 21

Piena proprietà

L.21 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 56.

L.21 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 17.

L.21 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 34, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 15, rendita € 28,66

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.21 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: cantina sub 53, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 16, locale autorimessa sub 35, bene comune non censibile sub 62 e locale autorimessa sub 33.



L.21 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa competono 5/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 26,34;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.21 - STATO LOCATIVO

L'unità immobiliare è risultata nella disponibilità di
in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1 Legge n. 431/98) stipulato con la società, in data 01.11.2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bra al n.serie anno 2012.

Durata della locazione: anni 4 dal 01.11.2012 al 31.10.2016, con durata prorogata automaticamente per uguale periodo, salvo disdetta.

Canone pattuito: € 4.200,00 annui, da corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate da € 350,00 ciascuna.

La locazione riguarda anche l'unità abitativa sub 22 trattata nella presente relazione come Lotto n. 16.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a formali vincoli locativi.

Per completezza si evidenzia che l'Agenzia delle Entrate ha trasmesso allo scrivente anche una copia del contratto di locazione di immobile strumentale stipulato tra la società e la società in data 01.10.2012, registrato in Bra al n..... .serie anno 2012, riguardante il locale autorimessa in esame, per una durata di anni 1 dal 01.10.2012 al 30.09.2013 e rinnovo automatico "di anno in anno qualora non sopraggiunga disdetta da una delle parti".

L.21 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 9.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 10%, pervenendo così ad una valutazione di € 9.000,00 x 0,90 = € 8.100,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 21, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

L.21 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 22

Piena proprietà



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L.22 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 56.

L.22 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 15.

L.22 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

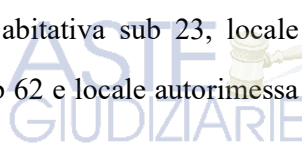


Foglio 25, particella n. 365 sub 35, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 13, rendita € 24,84

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.22 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 16, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 23, locale autorimessa sub 36, bene comune non censibile sub 62 e locale autorimessa sub 34.



L.22 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa competono 5/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 26,34;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.22 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di titoli di occupazione per il locale autorimessa in esame, che viene pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

L.22 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 8.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 22, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 8.000,00

(euro ottomila/00)

L.22 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 23

Piena proprietà

L.23 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 56.

L.23 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 47.

L.23 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 39, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 1, mq 42, rendita € 67,24

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.23 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità

immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 62, locale autorimessa sub 40 e altra proprietà.

L.23 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa competono 7/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 36,88;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.23 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di titoli di occupazione per il locale autorimessa in esame, che viene pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

L.23 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 23.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come

**LOTTO N. 23, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,
viene dallo scrivente determinato in**

€ 23.000,00

(euro ventitremila/00)

L.23 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 24

Piena proprietà

L.24 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 56.

L.24 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 25.

L.24 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 40, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 1, mq 23, rendita € 36,82

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

.....

L.24 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 62, locale autorimessa sub 41, altra proprietà e locale autorimessa sub 39.

L.24 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegata al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa competono 7/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 36,88;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.24 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate ha trasmesso copia del contratto di locazione (ai sensi dell'art. 2, comma 1 L. 431/98) stipulato tra la società in data 01.01.2015 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 al n. serie anno 2015.

Durata della locazione: anni 4 dal 01.01.2015 al 01.01.2019, con rinnovo automatico per uguale periodo, salvo disdetta.

Canone di locazione: € 3.480,00 annui, da corrispondere in rate mensili anticipate di € 290,00 ciascuna.

Il suddetto contratto riguarda anche l'unità abitativa sub 23, trattata nella presente relazione come Lotto n. 17.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L.24 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 15%, pervenendo così ad una valutazione di € 12.000,00 x 0,85 = € 10.200,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 24, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 10.000,00

(euro diecimila/00)

L.24 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 25

Piena proprietà

L.25 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via
Giuseppe Garibaldi n. 56.



L.25 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 25.

L.25 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il
seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 41, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1,
categoria C/6, classe 1, mq 23, rendita € 36,82

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale
.....



L.25 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità
immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile
sub 62, locale autorimessa sub 42, altra proprietà e locale autorimessa
sub 40.

L.25 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio,
al locale autorimessa competono 7/1000 di comproprietà sulle parti comuni
e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un



importo di € 36,88;

- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.



L.25 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è risultata nella disponibilità di in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1 Legge n. 431/98) stipulato con la società General Power, in data 11.12.2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bra al n. serie anno 2013.

Durata della locazione: anni 4 dal 01.01.2013 al 31.12.2016, con durata prorogata automaticamente per uguale periodo, salvo disdetta.

Canone pattuito: € 4.800,00 annuali, da pagare in n. 12 rate mensili anticipate da € 400,00 ciascuna.



La locazione riguarda anche l'unità abitativa sub 9 trattata nella presente relazione come Lotto n. 7.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a formali vincoli locativi.

L.25 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 10%, pervenendo così ad una valutazione di € 12.000,00 x 0,90 = € 10.800,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 25, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 11.000,00

(euro undicimila/00)

L.24 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

ASTE
GIUDIZIARIE.it
LOTTO N. 26

Piena proprietà

L.26 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 56.

L.26 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 25.

L.26 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 42, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1,
categoria C/6, classe 1, mq 23, rendita € 36,82

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

.....



L.26 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 62, locale autorimessa sub 43, altra proprietà e locale autorimessa sub 41.

L.26 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa competono 7/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 36,88;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.26 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è risultata nella disponibilità di in forza di contratto di locazione stipulato con la società in data 27.12.2012, registrato presso l'Agenzia



delle Entrate di Bra al n. serie anno 2013.

Durata della locazione: anni 1 dal 05.01.2013 al 04.01.2014, con durata prorogata automaticamente per uguale periodo, salvo disdetta.

Canone pattuito: € 840,00, da pagare in n. 4 rate trimestrali anticipate da € 210,00 ciascuna.

Ai fini estimativi, preso atto dell'assenza di certezze sulla cessazione del rapporto locatizio, il lotto immobiliare verrà prudenzialmente considerato soggetto a vincoli locativi.

L.26 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 5%, pervenendo così ad una valutazione di € 12.000,00 x 0,95 = € 11.400,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 26, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 11.500,00

(euro undicimilacinquecento/00)

L.26 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione

dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 27

Piena proprietà



L.27 - UBICAZIONE


Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 56.

L.27 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 25.

L.27 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:



Foglio 25, particella n. 365 sub 43, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 1, mq 23, rendita € 36,82

ed è intestata alla societàcon sede in Torino, codice fiscale

L.27 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 62, locale autorimessa sub 44, altra proprietà e locale autorimessa sub 42.



L.27 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al



locale autorimessa competono 7/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 36,88;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.27 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è risultata nella disponibilità di Crucitti Maria in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1 Legge n. 431/98) stipulato con la società General Power, in data 08.11.2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bra al n. 2 serie 3T anno 2013.

Durata della locazione: anni 4 dal 01.12.2012 al 30.11.2016, con durata prorogata automaticamente per uguale periodo, salvo disdetta.

Canone pattuito: € 4.800,00 annuali, da pagare in n. 12 rate mensili anticipate da € 400,00 ciascuna.

La locazione riguarda anche l'unità abitativa sub 12 trattata nella presente relazione come Lotto n. 9.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a formali vincoli locativi.

L.27 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a

tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 10%, pervenendo così ad una valutazione di € 12.000,00 x 0,90 = € 10.800,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 27, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 11.000,00

(euro undicimila/00)

L.27 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 28

Piena proprietà

L.28 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 56.

L.28 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 25.

L.28 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 44, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 1, mq 22, rendita € 35,22

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.28 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 62, locale autorimessa sub 45, altra proprietà e locale autorimessa sub 43.

L.28 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegato al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa competono 7/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 36,88;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.28 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è risultata nella disponibilità di Orsi Silvia in forza di contratto di locazione ad uso abitativo (ai sensi dell'art. 2, comma 1 Legge n. 431/98) stipulato con la società, in data 08.11.2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bra al n. serieanno 2013.

Durata della locazione: anni 4 dal 01.12.2012 al 30.11.2016, con durata prorogata automaticamente per uguale periodo, salvo disdetta.

Canone pattuito: € 4.800,00 annuali, da pagare in n. 12 rate mensili anticipate da € 400,00 ciascuna.

La locazione riguarda anche l'unità abitativa sub 14 trattata nella presente relazione come Lotto n. 11.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a formali vincoli locativi.

L.28 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 10%, pervenendo così ad una valutazione di € 12.000,00 x 0,90 = € 10.800,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 28, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 11.000,00

(euro undicimila/00)

L.28 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 29

Piena proprietà

L.29 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 56.

L.29 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 30.

L.29 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 45, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 1, mq 27, rendita € 43,23

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

.....

L.29 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile

sub 62, intercapedine verso locale autorimessa sub 46, altra proprietà e locale autorimessa sub 44.

L.29 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa competono 7/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 36,88;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.29 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, ha trasmesso copia del contratto di locazione di immobile strumentale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo al n. serie anno 2011, stipulato il 15.10.2011 tra la società

Il suddetto contratto - che riguarda anche altre entità immobiliari trattate nella presente relazione (Lotti 14, 15, 30 e 31) - prevede un canone mensile di € 1.200,00 oltre IVA ed indica una durata di mesi 12, dal 15.10.2011 al 15.10.2012, con rinnovo automatico di anno in anno salvo disdetta.

Ai fini estimativi, preso atto dell'assenza di certezze sulla cessazione del

rapporto locatizio, il lotto immobiliare verrà prudenzialmente considerato soggetto a vincoli locativi.

L.29 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 15.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 5%, pervenendo così ad una valutazione di € 15.000,00x 0,95 = € 14.250,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 29, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 14.000,00

(euro quattordicimila/00)

L.29 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘

⌘ ⌘ ⌘ ⌘ ⌘

LOTTO N. 30

Piena proprietà

L.30 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via
Giuseppe Garibaldi n. 56.



L.30 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 28.

L.30 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il
seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 46, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1,
categoria C/6, classe 1, mq 26, rendita € 41,63

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale
.....



L.30 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità
immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile
sub 62, locale autorimessa sub 47, altra proprietà e intercapedine verso
locale autorimessa sub 45.

L.30 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al
locale autorimessa competono 7/1000 di comproprietà sulle parti comuni e
di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un



importo di € 36,88;

- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.



L.30 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, ha trasmesso copia del contratto di locazione di immobile strumentale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo al n. serie anno 2011, stipulato il 15.10.2011 tra la società

Il suddetto contratto - che riguarda anche altre entità immobiliari trattate nella presente relazione (Lotti n.ri 14, 15, 29 e 31) - prevede un canone mensile di € 1.200,00 oltre IVA e indica una durata di mesi 12, dal 15.10.2011 al 15.10.2012, con rinnovo automatico di anno in anno salvo disdetta.

Ai fini estimativi, preso atto dell'assenza di certezze sulla cessazione del rapporto locatizio, il lotto immobiliare verrà prudenzialmente considerato soggetto a vincoli locativi.

L.30 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 14.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.



In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 5%, pervenendo così ad una valutazione di € 14.000,00 x 0,95 = € 13.300,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 30, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 13.000,00

(euro tredicimila/00)

L.30 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).



LOTTO N. 31

Piena proprietà

L.31 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 56.

L.31 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 29.



L.31 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il

seguinte identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 47, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1,
categoria C/6, classe 1, mq 26, rendita € 41,63

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale



L.31 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 62, scala (via di fuga), altra proprietà e locale autorimessa sub 46.

L.31 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa competono 7/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 36,88;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.31 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, ha trasmesso copia del contratto di locazione di immobile strumentale registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo al n. serie



..... anno 2011, stipulato il 15.10.2011 tra la società

.....

Il suddetto contratto, che riguarda anche altre entità immobiliari trattate nella presente relazione (Lotti 14, 15, 29 e 30), prevede un canone mensile di € 1.200,00 oltre IVA e indica una durata di mesi 12, dal 15.10.2011 al 15.10.2012, con rinnovo automatico di anno in anno salvo disdetta.

Ai fini estimativi, preso atto dell'assenza di certezze sulla cessazione del rapporto locatizio, il lotto immobiliare verrà prudenzialmente considerato soggetto a vincoli locativi.

L.31 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 15.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

In considerazione dell'attuale stato di occupazione, al suddetto valore viene applicata una riduzione del 5%, pervenendo così ad una valutazione di € 15.000,00 x 0,95 = € 14.250,00.

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 31, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 14.000,00

(euro quattordicimila/00)

L.31 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯

▯ ▯ ▯ ▯ ▯

▯ ▯ ▯ ▯ ▯



LOTTO N. 32

Piena proprietà

L.32 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 56.

L.32 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 20.

L.32 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 48, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 18, rendita € 34,40

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.32 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 62, locale autorimessa sub 49, altra proprietà e scala (via di fuga).



L.32 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa competono 7/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 36,88;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.32 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di titoli di occupazione per il locale autorimessa in esame, che viene pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

L.32 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 10.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 32, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 10.000,00
(euro diecimila/00)

L.32 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

LOTTO N. 33

Piena proprietà

L.33 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi n. 56.

L.33 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale autorimessa al piano interrato, con una superficie di mq 20.

L.33 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 49, Via G. Garibaldi n. 56, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq 18, rendita € 34,40

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.33 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 62, locale autorimessa sub 50, altra proprietà e locale autorimessa

sub 48.

L.33 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale autorimessa competono 7/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 36,88;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.33 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di titoli di occupazione per il locale autorimessa in esame, che viene pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

L.33 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 10.000,00 il valore a corpo del locale autorimessa in esame.

E pertanto il più probabile valore attuale del locale autorimessa individuato nella presente relazione come LOTTO N. 33, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,

viene dallo scrivente determinato in

€ 10.000,00

(euro diecimila/00)



L.33 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 34

Piena proprietà

L.34 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 20.



L.34 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale di deposito (cantina) al piano interrato, con una superficie di mq 11.

L.34 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 51, Via Don Pio Giovanni n. 20, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq 9, rendita € 7,90

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale



L.34 - COERENZE



Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: terrapieno, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 11, bene comune non censibile sub 63 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 9.

L.34 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegato al Regolamento di Condominio, al locale compete 1/1000 di proprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 5,27;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.34 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di titoli di occupazione per la cantina in esame, che viene pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.34 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 2.500,00 il valore a corpo della cantina in esame.

E pertanto il più probabile valore attuale del locale di deposito (cantina) individuato nella presente relazione come LOTTO N. 34, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 2.500,00
(euro duemilacinquecento/00)

L.34 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale di deposito (cantina), non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 35

Piena proprietà

L.35 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 20.

L.35 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale di deposito (cantina) al piano interrato, con una superficie di mq 9.

L.35 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

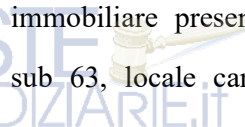
L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 52, Via Don Pio Giovanni n. 20, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq 7, rendita € 6,15

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

.....

L.35 - COERENZE




Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 63, locale cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 12, locale autorimessa sub 31 (ora sub 64 parte), locale autorimessa sub 30 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 10.

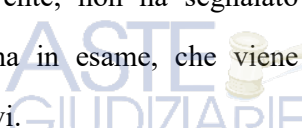
L.35 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegata al Regolamento di Condominio, al locale compete 1/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- 
- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 5,27;
 - il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.35 - STATO LOCATIVO



L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di titoli di occupazione per la cantina in esame, che viene pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.35 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 2.500,00 il valore a corpo della cantina in esame.

E pertanto il più probabile valore attuale del locale di deposito (cantina) individuato nella presente relazione come LOTTO N. 35, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 2.500,00

(euro duemilacinquecento/00)

L.35 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale di deposito (cantina), non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

LOTTO N. 36

Piena proprietà

L.36 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 20.

L.36 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale di deposito (cantina) al piano interrato, con una superficie di mq 9.

L.36 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il

seguinte identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 53, Via Don Pio Giovanni n. 20, piano S1,
categoria C/2, classe 1, mq 7, rendita € 6,15

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale



L.36 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 63, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 16, locale autorimessa sub 34, locale autorimessa sub 33 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 14.

L.36 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale compete 1/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 5,27;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.



L.36 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato



l'esistenza di titoli di occupazione per la cantina in esame, che viene pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.36 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 2.500,00 il valore a corpo della cantina in esame.

E pertanto il più probabile valore attuale del locale di deposito (cantina) individuato nella presente relazione come LOTTO N. 36, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 2.500,00

(euro duemilacinquecento/00)

L.36 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale di deposito (cantina), non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 37

Piena proprietà

L.37 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 20.

L.37 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale di deposito (cantina) al piano interrato, con una superficie di mq 9.

L.37 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 54, Via Don Pio Giovanni n. 20, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq 7, rendita € 6,15

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.37 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: terrapieno, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 15, bene comune non censibile sub 63 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 13.

L.37 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale compete 1/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 5,27;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.37 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza titoli di occupazione per la cantina in esame, che viene pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.



L.37 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 2.500,00 il valore a corpo della cantina in esame.

E pertanto il più probabile valore attuale del locale di deposito (cantina) individuato nella presente relazione come LOTTO N. 37, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in



€ 2.500,00

(euro duemilacinquecento/00)

L.37 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale di deposito (cantina), non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 38

Piena proprietà



L.38 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don



Pio Giovanni n. 20.

L.38 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale di deposito (cantina) al piano interrato, con una superficie di mq 9.



L.38 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 55, Via Don Pio Giovanni n. 20, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq 7, rendita € 6,15

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.38 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: terrapieno, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 19, bene comune non censibile sub 63 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 15.

L.38 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale compete 1/1000 di proprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.

L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 5,27;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta

l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.38 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza titoli di occupazione per la cantina in esame, che viene pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.38 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 2.500,00 il valore a corpo della cantina in esame.

E pertanto il più probabile valore attuale del locale di deposito (cantina) individuato nella presente relazione come LOTTO N. 38, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 2.500,00

(euro duemilacinquecento/00)

L.38 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale di deposito (cantina), non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 39

Piena proprietà

L.39 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Don Pio Giovanni n. 20.



L.39 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale di deposito (cantina) al piano interrato, con una superficie di mq 10.

L.39 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 56, Via Don Pio Giovanni n. 20, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq 7, rendita € 6,15

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale



L.39 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile sub 63, cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 18, locale autorimessa sub 36 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa sub 23.

L.39 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

In base alle tabelle millesimali allegate al Regolamento di Condominio, al locale compete 1/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso spese generali.



L'attuale Amministratore ha trasmesso:

- il consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014, da cui risulta un importo di € 5,27;
- il verbale dell'assemblea ordinaria del 09.03.2015, da cui risulta l'approvazione del predetto consuntivo e l'accollo, da parte dei "condomini" presenti, del debito della società fallita nei confronti del Condominio.

L.39 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di titoli di occupazione per la cantina in esame, che viene pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.39 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 2.500,00 il valore a corpo della cantina in esame.

E pertanto il più probabile valore attuale del locale di deposito (cantina) individuato nella presente relazione come LOTTO N. 39, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 2.500,00

(euro duemilacinquecento/00)

L.39 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale di deposito (cantina), non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

LOTTO N. 40

Piena proprietà

L.40 - UBICAZIONE

Provincia di Cuneo - Comune di Narzole - Condominio "Parin" - Via Giuseppe Garibaldi.

L.40 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Area urbana con superficie catastale di mq 189, costituente di fatto porzione della Via Garibaldi.

L.40 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Narzole con il seguente identificativo catastale:

Foglio 25, particella n. 365 sub 57, Via G. Garibaldi, piano T, categoria F/1 (area urbana) di mq 189, senza reddito

ed è intestata alla società con sede in Torino, codice fiscale

L.40 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: Via Don Pio Giovanni, Via Garibaldi, corte di pertinenza del locale autorimessa sub 29, bene comune non censibile sub 58 e bene comune non censibile sub 62.

L.40 - CARATURA MILLESIMALE/SPESE CONDOMINIALI

Con riferimento alle tabelle allegate al Regolamento di Condominio, l'entità immobiliare non dispone di caratura millesimale e, di conseguenza non è indicata nel consuntivo delle spese di gestione dell'esercizio 2014 trasmesso dall'attuale Amministratore.



L.40 - STATO LOCATIVO

L'Agenzia delle Entrate, interpellata dallo scrivente, non ha segnalato l'esistenza di titoli di occupazione per l'area esame, che viene pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

L.40 - VALUTAZIONE

Richiamando i criteri estimativi indicati nelle "Informative comuni a tutti i Lotti", tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in €/mq 10,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'area.



Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 189 \times \text{€/mq } 10,00 = \text{€ } 1.890,00$$

E pertanto, con arrotondamento, il più probabile valore attuale dell'area urbana individuata nella presente relazione come LOTTO N. 40, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 1.900,00

(euro millenovecento/00)

▯▯▯▯▯▯



PROSPETTO RIEPILOGATIVO



DEI LOTTI E DELLE STIME

Lotto	Immobili	Stato occupazione	Valutazione
1	Alloggio sub 21 Box sub 37	Dogliani	€ 50.000,00
2	Alloggio sub 20 Box subb. 29 e 38	Dogliani - Bogetti	€ 125.000,00
3	Alloggio sub 25 Box sub 30	Vacchetta (Cucilo)	€ 102.000,00
4	Alloggio sub 15 Box sub 64	Riccardi	€ 165.000,00
5	Alloggio sub 11 Box sub 36	Sarotto (Sales)	€ 105.000,00
6	Alloggio sub 24 Box sub 26 Box sub 50	Ferrua - Boero	€ 170.000,00
7	Alloggio sub 9	Raineri - Bottazzi	€ 92.000,00
25	Box sub 41		€ 11.000,00
8	Alloggio sub 10	Sulcis - Contratto	€ 90.000,00
19	Box sub 28		€ 12.000,00
9	Alloggio sub 12	Crucitti	€ 95.000,00
27	Box sub 43		€ 11.000,00
10	Alloggio sub 13	Libero	€ 123.000,00
11	Alloggio sub 14	Orsi	€ 118.000,00
28	Box sub 44		€ 11.000,00
12	Alloggio sub 16	Libero	€ 78.000,00

13	Alloggio sub 17	Libero	€ 78.000,00
14	Alloggio sub 18	Tema s.r.l.	€ 73.000,00
15	Alloggio sub 19		€ 73.000,00
29	Box sub 45		€ 14.000,00
30	Box sub 46		€ 13.000,00
31	Box sub 47		€ 14.000,00
16	Alloggio sub 22	Genesio	€ 88.000,00
21	Box sub 34		€ 8.000,00
17	Alloggio sub 23	Toczyłowski	€ 65.000,00
24	Box sub 40		€ 10.000,00
18	Box sub 27	Libero	€ 13.000,00
20	Box sub 33	Libero	€ 9.000,00
22	Box sub 35	Libero	€ 8.000,00
23	Box sub 39	Libero	€ 23.000,00
26	Box sub 42	Ciscato	€ 11.500,00
32	Box sub 48	Libero	€ 10.000,00
33	Box sub 49	Libero	€ 10.000,00
34	Cantina sub 51	Libera	€ 2.500,00
35	Cantina sub 52	Libera	€ 2.500,00
36	Cantina sub 53	Libera	€ 2.500,00
37	Cantina sub 54	Libera	€ 2.500,00
38	Cantina sub 55	Libera	€ 2.500,00
39	Cantina sub 56	Libera	€ 2.500,00
40	Area urbana sub 57	Libera	€ 1.900,00
TOTALE			€ 1.895.400,00

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica (solo su cd-rom consegnato al Curatore)
- Estratto di mappa.
- Visure catastali.
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni catastali.
- Planimetrie catastali.
- Ispezioni ipotecarie Conservatoria dei RR.II. di Mondovì.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.
- Copia Regolamento di Condominio.
- Situazione morosità nei confronti del Condominio.
- Documentazione Agenzia delle Entrate.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico P.R.G.C.



▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 2 gennaio 2016

Il Perito

(Ing. Marco Crepaldi)