

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 212 Reg. Gen. 2023

PROMOSSA DA:

[REDACTED] -

- Creditore precedente -

CONTRO:

[REDACTED]

G.E.: **Dott. Giuseppe AMOROSO**

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI PRIVA DI DATI

SENSIBILI

LOTTO UNICO:

Proprietà sita nel Comune di Cherasco (CN) – Frazione Roreto, Via Giuseppe Verdi n. 3

Ubicato nel **Comune di Cherasco (CN), intestato a:**

Soc. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] con sede in [REDACTED] (Cn) –
[REDACTED] – Proprietà 1/1 - **Soggetto Esecutato**

Foglio 18 – Particella 458 – Subalterno 6 – Categoria: C/1 – Classe 2 – Consistenza: Mq. 306 – Rendita
€. 4.709,47 – Piano S1 - T – Via Giuseppe Verdi n. 3

VALORE LOTTO = €. 226.000,00 (diconsi euro duecento-venti-sei-mila/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà della [REDACTED], con
sede in [REDACTED] – **Soggetto Esecutato =**
€. 226.000,00 (diconsi euro duecento-venti-sei-mila/00)

Unità commerciale posta a piano terreno di fabbricato a destinazione ricettiva, denominato Albergo
“Oasis”, comprensiva di magazzino di ampia superficie, ubicato a piano seminterrato.

Il complesso immobiliare all’interno del quale ricade l’unità sopra descritta risulta individuato sulla
cartografia del vigente Piano Regolatore Generale Comunale come ricadente in “Aree per attività
terziarie esistenti” (T), facente riferimento all’Art. 7.4 delle Norma Tecniche di Attuazione e all’Art
9.4 riferito alle aree destinate alla viabilità.

Il fabbricato risulta posto alle coerenze delle particelle 1407 -42-192-194-1545.

L’unità in oggetto occupa una grande superficie – circa Mq. 300,00 posta a piano terreno, e suddivisa
in zona bar, ristorante, forno e cucina, con i bagni per i clienti posti proprio di fronte all’ingresso.

L’accesso al locale avviene tramite un porticato chiuso con tende e zanzariere avvolgibili, molto
probabilmente utilizzato come dehors.

Subito di fronte alla porta di ingresso si trova l’accesso all’antibagno ed ai servizi igienici per i clienti;
due piccoli bagni dotati di vaso, ed uno a disposizione delle persone diversamente abili.

Nell’antibagno risultano collocati tre lavabi; la pavimentazione, unica per tutta l’attività
commerciale, e quindi anche per i bagni, è in ceramica, colore rosato, nel formato cm. 40x40, il

rivestimento in ceramica chiara dell'antibagno e dei tre bagni, si sviluppa fino ad altezza delle porte che sono in legno bianco.

La zona destinata al bar risulta ancora completamente arredata con il bancone completo di elettrodomestici e stoviglie.

Nella zona antistante il bancone risultano ancora presenti diversi componenti di arredo quali: tavoli in legno di grandi dimensioni e numerose sedie. La zona destinata a bar risulta essere ben illuminata in quanto lungo il perimetro esterno risultano collocate cinque vetrate di grandi dimensioni.

Dalla zona bar si accede alla sala ristorante: in realtà i due ambienti non sono separati da porte ma risulta posata una struttura in legno contenente portaabiti e cappelliere, che determina un grande passaggio centrale.

La sala ristorante, anch'essa di grandi dimensioni, presenta una superficie pari a circa Mq. 130,00; anche questa porzione di locale risulta zeppa di arredi dell'attività, quali tavoli e sedie, ma in questi ultimi anni in cui l'attività ristorativa è venuta a cessare, il locale è stato utilizzato come magazzino, per cui vi troviamo accatastati bancali, sacchi di pellets, giochi per bambini, motocicli, e molto altro ancora.

La pavimentazione è identica a quella della zona bar, le pareti risultano tinteggiate nella parte alta in bianco, e nella parte bassa, con altezza pari a circa cm. 120, risulta presente una zoccolatura in colore scuro.

Sul fondo della sala, sulla parete destra, è stato realizzato il forno a legna e nella zona antistante è presente il bancone utilizzato per la preparazione delle pizze.

La sala ristorante presenta due grandi vetrate che affacciano verso l'esterno, e due aperture di dimensioni più contenute che aprono su due piccoli cortiletti, di cui uno posto in comunione con l'accesso alla cucina ed ai servizi igienici utilizzati dal personale.

Tutti i serramenti del locale adibito a bar e ristorante risultano essere in alluminio con vetro doppio, sagomate ad arco, con porta centrale dotata di apertura a spinta verso l'esterno, e pertanto svolgono funzione anche di uscita di emergenza.

L'altezza interna di questo unico ambiente risulta essere pari a cm. 298.

L'ambiente risulta dotato di riscaldamento a pompa di calore con diversi split posizionati a soffitto.

Dalla sala ristorante si accede direttamente alla cucina, che di fatto si sviluppa attorno al forno.

Tale ambiente, che ha pianta irregolare, affaccia con una grande vetrata sul cortiletto posto al fondo della sala ristorante, e sull'altro cortiletto posto sul retro del fabbricato.

La superficie della cucina risulta essere pari a Mq. 55,00

L'accesso alla cucina, tramite la sala ristorante, avviene tramite una rampa, pavimentata in ceramica, che determina un'altezza interna variabile tra i 244 cm. ed i 278 cm.

Le pareti del locale cucina risultano rivestite di piastrelle in ceramica bianca.

All'interno della cucina si trovano ancora le cappe di aspirazione, una piccola cella frigorifera, ed un banco frigorifero.

Collegato alla cucina, tramite un locale di filtro, si trova il servizio igienico utilizzato dai dipendenti; tale servizio affaccia su di un cortiletto posto dietro la scala antincendio, realizzata a servizio dell'attività alberghiera collocata ai piani superiori.

All'interno dello stesso cortiletto trova ubicazione il montacarichi a servizio dell'attività alberghiera. Con accesso da scala esterna, posta sul retro del fabbricato, si accede al magazzino ubicato a piano seminterrato.

Tale locale risulta dotato di due bocche di lupo, ed inoltre presenta un'apertura con maniglione antipanico, attraverso la quale si accede ad un piccolo cortiletto ove risulta ubicata la centrale termica; tale cortiletto, a sua volta risulta collegato a piano stradale di Via Verdi tramite rampa carrabile.

L'altezza interna del locale risulta variabile tra i cm. 283 ed i cm. 295, ed all'interno di questo ambiente avente superficie complessiva pari a Mq. 155,00 risultano essere stati recuperati altri quattro magazzini più piccoli.

Segnaliamo la presenza del montacarichi, trattato più sopra, che arriva fino al piano del magazzino, oltre che la presenza di una grande cella frigorifero.

Riteniamo doveroso sottolineare quanto già si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione di stima, ovvero la presenza di un'enorme quantità di arredi, biciclette e motociclette, ed oggetti di vario genere, stipati in tutti i locali.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio della Ripartizione Urbanistica del Comune di Cherasco (CN), l'edificazione del fabbricato risulta essere stata autorizzata dai seguenti provvedimenti edilizi:

- Pratica Edilizia n. 97/197 del 01/03/1993, intestata a: Sig. ██████████ – avente ad oggetto: "Costruzione di fabbricato ad uso commerciale da destinarsi a ristorante".

La Commissione Edilizia riunitasi in seduta il 27/10/1993 esprime parere temporaneamente sospensivo

• Autorizzazione n. 92A082 del 04/09/1992, intestata a: [REDACTED], titolare della ditta "[REDACTED]". – avente ad oggetto: "Installazione di n. 1 insegna mono facciale luminosa e n. 1 insegna luminosa bifacciale"

Autorizzazione n. 92A082 del 14/09/1992

• Concessione Edilizia Onerosa n. 71/02 del 24/05/2002 intestata a: Sig. [REDACTED] – avente ad oggetto: "Costruzione di fabbricato ad uso attività ristorativa e ricettiva"

Inizio lavori: 29 Maggio 2002

Fine lavori: 3 Marzo 2004

Certificato di Agibilità: rilasciato il 24 Maggio 2005

Certificato di Collaudo Statico del 22/02/2005

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cuneo - Parere di Conformità per attività 84 del D.M. 16/02/82 sito in Via Giuseppe Verdi a Cherasco del 18/09/2003

• Permesso di Costruire n. 34/03 del 21/02/2005, intestato a: Sig. [REDACTED] – avente ad oggetto: "Variante a Concessione Edilizia n. 71/02 del 24 Maggio 2002.

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cuneo- Parere di Conformità per attività 84 del D.M. 16/02/82 sito in Via Giuseppe Verdi a Cherasco del 31/12/2004

• Denuncia di Inizio Attività n. 265/2004 del 03/11/2004 intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: "Piccole Modifiche a Concessione Edilizia n. 34/03"

Inizio Lavori: 30 giorni successivi alla presentazione della suddetta istanza.

La superficie utile calpestabile dell'unità commerciale e del suo magazzino risulta essere così quantificata:

Locale commerciale Piano Terreno	Mq. 270,16
Magazzino – Piano Seminterrato	Mq. 155,61
Totale	Mq. 421,79

La superficie commerciale dell'unità commerciale e del suo magazzino risulta essere così quantificata:

Locale commerciale Piano Terreno	Mq. 302,42
Magazzino – Piano Seminterrato	Mq. 177,01
TOTALE SUP. COMMERCIALE	Mq. 479,43



Bra, 12 Settembre 2025

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio

