

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 212 Reg. Gen. 2023

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

Società Cooperativa

– Creditore procedente –

CONTRO:

[REDACTED]

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

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO – PRIVA DI

DATI SENSIBILI

PREMESSA**RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.**ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 5-10

1) AVVISO AL DEBITORE PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Pag. 11

2) VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA'

Pag. 12-13

3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 14-19

4) INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Pag. 20-21

5) VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 22

6) ESECUZIONE DI VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 23

7) UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 24

8) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

Pag.	25-28
------	-------

9) VENDITA IN LOTTI

Pag.	29
------	----

10) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO

Pag.	30
------	----

11) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI RAPPORTI DI LOCAZIONE

Pag.	31
------	----

12) PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Pag.	32
------	----

13) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI VINCOLI

Pag.	33
------	----

14) SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Pag.	34-35
------	-------

15) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

Pag.	36-39
------	-------

16) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO PER DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE

Pag.	40
------	----

17) VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO LETTERE a, b, c DEL D.LGS 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART.1 DLGS 26/11/2006 LETTERE d, e, f.

Pag.	41
------	----

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

che all' udienza del **15 Aprile 2025** la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, nata a Novara il 30/11/1972 – C.F. CMG RRT 72S70F952V con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II, 207 – iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Cuneo al n. 1006, veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione in epigrafe indicata;

- che dopo il giuramento di rito veniva posto al CTU il seguente mandato:

1) **provveda** ad avisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

2) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex. Art. 2650 c.c., dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

3) **identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie

(calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

4) **indichi** il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;

5) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatamento delle unità immobiliare non regolarmente accatate;

7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

9) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente

approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n.1078;

11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) **informi** sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione

se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

16) **provveda** a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA). Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

17) **Accerti** il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art.3 comma terzo lettere a,b,c del Decreto Legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f. e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della Legge Regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R., 4°supplemento al n.31 – 07/08/2009) allegato A n.52;

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali, e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr.46 e art.1 e seguente legge 09/12/98 nr.431);

Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima del **21/10/2025** data dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

c) depositi attestazione degli invii previsti al precedente punto;

d) nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inoltrare allo stimatore note alla relazione, provveda a depositare copia delle stesse e intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

e) **depositi** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica ai sensi del D.L. n. 90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito. **Depositati inoltre, sempre in via telematica, altra copia del proprio elaborato redatto tenendo conto dei dettami della legge sulla privacy eliminando l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura esecutiva in ottemperanza a quanto previsto dal provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/08 pubblicato sulla G.U. n.47 del 25/02/08;**

f) **allegghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

g) **allegghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

h) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominata al Giudice dell'Esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

i) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

1. AVVISO AL DEBITORE PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premesso che all'udienza del **15 Aprile 2025** la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, avente studio professionale nel Comune di Bra (CN), Via Vittorio Emanuele II n. 207, prestava giuramento presso il Tribunale di Asti assumendo così l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) per la Procedura Esecutiva in testata indicata, dopo aver verificato la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo procedurale provvedeva, in data 19 Aprile 2025, ad inviare lettera raccomandata al soggetto esecutato (**allegato n. 1**) nella persona della Sig.ra [REDACTED], in qualità di Legale Rappresentante della [REDACTED]

Nella lettera raccomandata veniva indicata, quale data di sopralluogo, e quindi di inizio delle operazioni peritali, il 30 Aprile 2025, alle ore 9,30, presso l'immobile oggetto di Procedura, sito nel Comune di Cherasco (Cn), Frazione Roreto – Via Giuseppe Verdi n. 3.

Contestualmente, il C.T.U. monitorava tramite sito di Poste Italiane il tracciato della suddetta lettera raccomandata, che faceva ritorno al mittente in data 28 Aprile 2025 (**allegato n. 2.**)

Contemporaneamente, tramite l'Istituto Vendite Giudiziarie, il C.T.U. provvedeva a reperire il numero di telefono della Sig.ra [REDACTED] che, contattata direttamente dallo scrivente C.T.U., confermava la data del 30 Aprile 2025 quale data di inizio delle operazioni peritali.

Così nel giorno e nell'orario stabilito, il C.T.U. si recava presso l'immobile oggetto della presente Procedura e, accompagnata dal Sig. [REDACTED], padre del Legale Rappresentante della Soc. [REDACTED], iniziava a prendere visione dei luoghi, ad effettuare un accurato rilievo fotografico di tutti gli ambienti che compongono il locale, e successivamente dava corso al rilievo dell'immobile, il tutto come si evince dal verbale di sopralluogo allegato (**allegato n. 3**).

Successivamente il C.T.U. contattava nuovamente la Sig.ra [REDACTED] per concordare un secondo sopralluogo al fine di terminare il rilievo del locale e del sottostante magazzino, il tutto come si evince dal secondo verbale di sopralluogo allegato. (**allegato n. 3**)

Successivamente, con mail del 22 agosto 2025 (**allegato n. 4**), il C.T.U. richiedeva informazioni circa la centrale termica alla Sig.ra [REDACTED], e la stessa nell'arco della giornata, inviava copia del libretto di impianto (**allegato n. 5**).

2. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C. – ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE NE HANNO DETERMINATO I PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il C.T.U. ha prodotto nota separata in merito al deposito dei documenti richiesti dall'art. 567 2° comma c.p.c. da parte del creditore procedente.

ELENAZIONE DELLE FORMALITA' (TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

Il bene sottoindicato risulta di proprietà della Società " [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] – proprietà 1/1 – Soggetto Esecutato.

Comune di Cherasco (CN)

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

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA':

TRASCRIZIONE A FAVORE:

✓ TRASCRIZIONE del 26/06/2013– Registro Particolare 3712 – Registro Generale 4615
Pubblico ufficiale: [REDACTED] – Repertorio n. 6986/4609 del 17/06/2013
ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA'

TRASCRIZIONE CONTRO:

✓ TRASCRIZIONE del 13/11/2023 – Registro Particolare 7246 – Registro Generale 8700
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO – Repertorio 3769 del 27/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Il tutto come si evince dall'Elenco delle Formalità – Reperito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 30/04/2025 (**allegato n. 6**)



Titolo di proprietà (**allegato n. 7**).





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 (**allegato n. 9**) come ricadente in “Aree per attività terziarie esistenti” (T), facente riferimento all’Art. 7.4 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 10**) e all’Art 9.4 (**allegato n. 11**) 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. [REDACTED] – 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 **(Allegato n. 12)**

- Autorizzazione n. 92A082 del 04/09/1992, intestata a. Sig. [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

(Allegato n. 13)

- 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

(Allegato n. 14)

- 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

(Allegato n. 15)

- Denuncia di Inizio Attività n. 265/2004 del 03/11/2004 intestata a: Sig. [REDACTED] – avente ad oggetto: "Piccole Modifiche a Concessione Edilizia n. 34/03"
- Inizio Lavori: 30 giorni successivi alla presentazione della suddetta istanza.

(Allegato n. 16)

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. INDICAZIONE DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il C.T.U. può specificare quanto segue:

la società in accomandita semplice s.a.s. è una forma giuridica di impresa che prevede due tipi di soci: accomandatari e accomandanti.

Gli accomandatari hanno responsabilità illimitata e gestiscono l'azienda, mentre gli accomandanti hanno responsabilità limitata al capitale conferito e non partecipano alla gestione.

Nello specifico la [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED].F. e numero di iscrizione al registro imprese:

Data atto di costituzione: 12.12.1991

Procedure in corso: scioglimento e liquidazione

Liquidatrice: Sig. [REDACTED]

Nata a Bra (Cn) il [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Domicilio: Bra (Cn) – Via [REDACTED]

e socia accomandataria con data atto di nomina il 13.12.2012 e durata in carica: a tempo indeterminato.

Socia accomandataria: Sig. [REDACTED]

Nata a Bra (Cn) il [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Domicilio: Cherasco (Cn) – Frazione Roreto – [REDACTED]

Data atto nomina: 13.12.2012

Durata in carica: a tempo indeterminato

Socia accomandante: Sig. [REDACTED]

Nata a Hayange – Francia il [REDACTED]

Paese di cittadinanza: Italia

Residenza: Cherasco (Cn) – Frazione Roreto – [REDACTED]

Il tutto come si evince dalla copia della visura camerale allegata (**allegato n. 17**)

Si precisa inoltre che da una verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Bra, è emerso quanto segue:

██████████, nata il ██████████ in ██████████ – C.F. ██████████ risulta iscritta all'indirizzo di Via Ferdinando Gabotto n. 33, e la famiglia anagrafica risulta così composta:

██████████, nato il ██████████ in ██████████ C.F. ██████████

██████████, nato il ██████████ in ██████████ C.F. ██████████

██████████, nato il ██████████ in ██████████ – C.F. ██████████

Il tutto come si evince dal Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia, rilasciato dal Comune di Bra in data 23.06.2025 (**allegato n. 18**)

E ancora:

██████████, nata il ██████████ in ██████████ – C.F. ██████████, residente in Francia – Circonscrizione Consolare di Parigi – Città di Parigi – Indirizzo: ██████████

Il tutto come si evince dal Certificato Contestuale di Residenza Aire, di Stato di Famiglia Aire, rilasciato dal Comune di Bra in data 29.07.2025 (**allegato n. 19**)

5. VERIFICA DELLA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO

Il C.T.U., previo sopralluogo in loco e presso gli Uffici competenti (Agenzia del Territorio di Cuneo, Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Cuneo, Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cherasco), può affermare che le descrizioni di tutti i beni contenuti nel pignoramento risultano in tutto conformi allo stato dei luoghi.



Comune di Cherasco (CN)

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

Il bene sopra indicato, facente parte del complesso alberghiero denominato Albergo “Oasis”,
ubicato al piano terreno e seminterrato dello stesso stabile, sito nel Comune di Cherasco (Cn) -
Frazione Roreto – Via Giuseppe Verdi n. 3, risulta individuato sulla cartografia del vigente Piano
Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 9**) come ubicato in “aree per attività terziarie esistenti”
(T) facente riferimento all’Art. 7.4 delle Norme tecniche di Attuazione (**allegato n. 10**) e all’Art. 9.4
(**allegato n. 11**) riferito alle aree destinate alla viabilità.

Vincoli:

- CA – Delimitazioni centro abitato (codice della strada)
- SUE – PR – Aree sottoposte a SUE da realizzare
- NA – perimetrazione centro – Nucleo Abitato

Classi geologiche:

- II Classe II – Art. 11.1

Il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni Urbanistiche acquista dal Geo Portale del Comune
di Cherasco (CN) (**allegato n.21**)

8. VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi presentata alla ripartizione Urbanistica del Comune di Cherasco in data 30/04/2025 (**allegato n. 22**), è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dei manufatti edilizi oggetto della presente relazione:

- Pratica Edilizia n. 97/197 del 01/03/1993, intestata a: Sig. [REDACTED] – 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 (**Allegato n. 12**)

- Autorizzazione n. 92A082 del 04/09/1992, intestata a: Sig. [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

(Allegato n. 13)

- 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

(Allegato n. 14)

- 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

(Allegato n. 15)

- Denuncia di Inizio Attività n. 265/2004 del 03/11/2004 intestata a: Sig. ██████████ – avente ad oggetto: “Piccole Modifiche a Concessione Edilizia n. 34/03
Inizio Lavori: 30 giorni successivi alla presentazione della suddetta istanza.

(Allegato n. 16)

Stante quanto sopra esposto, occorre comunque evidenziare che sussistono ancora alcune difformità edilizie, che di seguito andremo ad elencare:

Piano Terreno:

- Lieve variazione della dimensione degli ambienti e del posizionamento delle aperture – dovute molto probabilmente a divergenze rientranti nei sistemi di misurazione, ed altrettanto probabilmente nelle tolleranze del 2%
- Per quanto riguarda invece il porticato esterno, trasformato in dehors del locale pizzeria, questo non figura autorizzato su nessuna delle pratiche edilizie precedentemente citate; inoltre, lo sbalzo risulta essere superiore a mt. 1,50 – dimensione massima consentita da P.R.G.C. affinché lo stesso non faccia superficie coperta.

Precisiamo inoltre che lo stesso porticato risulta essere poi stato tamponato con strutture in vetro e zanzariere, al fine di ricavare un vero e proprio spazio usufruibile dall’attività commerciale. Tale struttura però non risulta sanabile, e pertanto sarà oggetto di demolizione

Piano Interrato:

- Diversa distribuzione degli spazi interni determinando così la creazione di due magazzini più piccoli all’interno del grande spazio centrale;

Si rende pertanto necessario redigere una pratica edilizia in sanatoria – Permesso di Costruire – la cui quantificazione indicativa dei costi, risulta essere:

1- Diritti di Segreteria Comune di Cherasco = **€. 300,00** sulla base delle tabelle redatte dal Comune e modulata sulla superficie.

2- Sanzione pecuniaria relativa a tutte le difformità rilevate e sopra elencate = **€. 1.032,00**

3- Diritti di segreteria per rilascio Agibilità ed Abitabilità = **€. 100,00**

4- Dichiarazione di Abitabilità S.C.A. – completa di dichiarazioni di conformità impianti; nel caso specifico: elettrico, idrico e termico-sanitario, (quella inerente all'impianto elettrico risulta già depositata), quantificate in €. 450,00 cad. + IVA (22%) per un totale pari ad **€. 1.350,00 + IVA (22%)**

3- Parcella professionale per la redazione di pratica edilizia avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato di fatto, dello stato in progetto tavola comparativa; redazione di documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva ed ogni altro documento necessario = **€. 4.000,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

4- Quantificazione indicativa del costo di demolizione dell'intera struttura ed il conferimento di tutti i materiali in discarica, ammonti ad **€. 15.000,00 (diconsi euro quindici-mila/00)**

Totale Generale = €. 21.782,00 + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%) – (diconsi euro ventuno-mila-settecento-ottanta-due/00) + quota parte Contributo Inarcassa (4%) + IVA (22%)

N.B.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.



In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



In merito alla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, il C.T.U. afferma che il bene esecutato non risulta frazionabile, e pertanto risulta possibile procedere alla vendita solamente in un unico lotto, come di seguito riportato:

LOTTO UNICO:

Unità commerciale comprensiva di magazzino posto a piano seminterrato

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

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

Intestato a:

██████████. – C.F. ██████████, con sede in ██████████

██████████ – Proprietà 1/1 - **Soggetto Esecutato**

VALORE IMMOBILE = €. 290.000,00 (diconsi euro duecento-novanta-mila/00)

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

Di cui:

1/1 quota di proprietà della ██████████. – C.F. ██████████, con sede in ██████████ – ██████████ – **Soggetto Esecutato =**

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

- tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15-

In merito all'assegnazione della casa coniugale, il C.T.U. può affermare che il caso non sussiste in quanto trattasi di unità commerciale appartenente ad una società.



Il bene, oggetto della presente Procedura Esecutiva non risulta soggetto a vincoli di natura artistica, storica, turistico-ricettiva di inalienabilità o di indivisibilità.

È doveroso però segnalare che tale bene risulta interessato, dai vincoli urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale Vigente sul territorio di Cherasco.

Vincoli:

- CA – Delimitazioni centro abitato (codice della strada)
- SUE – PR – Aree sottoposte a SUE da realizzare
- NA – perimetrazione centro – Nucleo Abitato

Classi geologiche:

- II Classe II – Art. 11.1

Il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni Urbanistiche acquisita dal Geo Portale del Comune di Cherasco (CN) (**allegato n.21**)

14. SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva risulta gravato dalle sottoelencate spese fisse di gestione, che sono emerse da una verifica tributaria effettuata presso l'Ufficio Tributi del Comune di Cherasco (CN), inerente l'IMU – Imposta Municipale Unica, per la quale è emersa la seguente situazione:

Contribuente: [REDACTED] – [REDACTED]

Anno 2020: emesso provvedimento di accertamento per €. 3.285,03 al 08.05.2025

Anno 2021: €. 2.786,00 al 08.05.2025 – insoluto

Anno 2022: €. 2.773,00 al 08.05.2025 – insoluto

Anno 2023: €. 2.652,00 al 08.05.2025 – insoluto

Anno 2024: €. 2.434,00 al 08.05.2025 – insoluto

Anno 2025: €. 2.434,00 al 08.05.2025 – insoluto

Stando a quanto sopra riportato, il debito complessivo ammonta ad €. **16.364,03** (diconsi euro sedici-mila-trecento-sessanta-quattro/03), il tutto come da documentazione allegata alla mail del 08.05.2025 del Comune di Cherasco. **(allegato n.24)**

Analogamente, è stata verificata la posizione TARI – Tassa rifiuti, ed è emersa la seguente posizione debitoria:

Anno 2022: €. 461,00 al 08.05.2025 – insoluto

Anno 2023: €. 477,83 al 08.05.2025 – insoluto

Anno 2024: €. 544,20 al 08.05.2025 – insoluto

Stando a quanto sopra riportato, il debito complessivo ammonta ad €. **1.483,03** (diconsi euro mille-quattrocento-ottanta-tre/03), il tutto come da documentazione allegata alla mail del 12.05.2025 del Comune di Cherasco. **(allegato n.25)**

Pertanto, la posizione debitoria complessiva della [REDACTED], nei

confronti del Comune di Cherasco ammonta ad €. **17.847,06** (diconsi euro diciassette-mila-ottocento-quaranta-sette/06)

Totale Generale Spese insolute = €. 16.364,03 + €. 1.483,03 = €. 17.847,06 (diconsi euro diciassette-mila-ottocento-quaranta-sette/06)

Non si rileva l'esistenza di Consorzi dediti alla gestione strade, acque, illuminazione pubblica o altro, in quanto tutti i servizi risultano gestiti direttamente dal Comune.

15. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

A seguito di indagine effettuata in loco, e di indagine conoscitiva del mercato immobiliare delle varie zone, anche facendo riferimento alle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (2° Semestre 2024) riferite al Comune di Cherasco (CN), pubblicate dall’Agenzia del Territorio; considerata l’ubicazione dell’immobile, viste le caratteristiche costruttive sopra descritte e lo stato di conservazione dello stesso, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO:

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

Nello specifico trattasi di 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 (**allegato n. 9**) come ricadente in “Aree per attività terziarie esistenti” (T), facente riferimento all’Art. 7.4 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 10**) e all’Art 9.4 (**allegato n. 11**) riferito alle aree destinate alla viabilità.

Vincoli:

- CA – Delimitazioni centro abitato (codice della strada)
- SUE – PR – Aree sottoposte a SUE da realizzare
- NA – perimetrazione centro – Nucleo Abitato

Classi geologiche:

- II Classe II – Art. 11.1

Il tutto come si evince dalla Scheda Informazioni Urbanistiche acquisita dal Geo Portale del Comune di Cherasco (CN) (**allegato n.21**)

A fronte di quanto sopra esposto il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima: tenendo conto di quanto espresso al precedente punto 8 relativo alla mancata conformità degli immobili

all'autorizzazione o concessioni amministrative.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: CUNEO

Comune: CHERASCO

Fascia/zona: Suburbana/RORETO

Codice di zona: E1 – Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Capannoni tipici – **Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup.L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Magazzini	NORMALE	330	610	L	2	3,7	L
Negozi	NORMALE	770	1450	L	4,4	8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/Mq. riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

LOTTO UNICO

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

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Locale commerciale sito a P.T.	Mq. 302,42	€. 770,00	€. 232.863,40
Magazzino – P. S.Int	Mq. 177,01	€. 330,00	€. 58.413,30
Totale Generale		€. 291.276,70 arrotondato a €. 290.000,00	

Lo scrivente C.T.U. ha ritenuto corretto operare il seguente calcolo, ed applicare il valore minimo

indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in quanto l'immobile è stato realizzato nel 2002, e pertanto occorre tenere conto della vetustà degli impianti e del fatto che se si volesse insediare una nuova attività commerciale, e/o ristorativa, sarebbero comunque necessarie migliorie al fine di ottenere corrispondenza con le nuove normative.

Occorre inoltre precisare che la valutazione è stata fatta tenendo conto dell'immobile vuoto, in quanto se così non fosse, sarebbe difficile valutare i costi relativi allo smaltimento di tutto quanto accatastato nei locali che, come sopra precisato, non si tratta solamente di arredo inerente all'attività di ristorazione, ma anche motocicli, arredi e giochi per bambini, e molto altro materiale di svariato genere.

Occorre specificare quanto segue:

Dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale occorre dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, al fine di regolarizzare tutte le difformità edilizie evidenziate, unitamente al costo di demolizione e smantellamento della tettoia e del dehors realizzati senza alcuna autorizzazione, il cui importo è stimato essere di circa di circa **€. 21.782,00 (euro ventuno-mila-settecento-ottanta-due/00)** + quota parte di IVA (22%) + quota parte di Contributo Inarcassa (4%), come indicato al precedente punto 8, e la posizione debitoria riguardante le spese fisse di gestione come indicato al precedente punto 14, pari ad **€. 16.364,03 (euro sedicimila-trecento-sessanta-quattro/03)**

TOTALE GENERALE	€. 290.000,00
QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 8	€. 21.782,00
QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 14	€. 16.364,03
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 251.853,97
Deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- €. 25.185,39

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 226.668,58
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO = €. 226.000,00 (diconsi euro duecento-venti-sei-mila/00)	

Di cui:

1/1 di proprietà della ██████████. – C.F. ██████████, con sede in ██████████ – Via ██████████ – Proprietà 1/1 - **Soggetto Esecutato= €. 226.000,00 (diconsi euro duecento-venti-sei-mila/00)**



In considerazione del fatto che la Procedura Esecutiva riguarda beni appartenenti ad una società, il C.T.U. può attestare che il decreto di trasferimento degli immobili sarà gravato da Iva, oltre ad imposta di registro sia ipotecaria che catastale, come sancito dall'Art. 26 del D.L. 12 Settembre 2023 n. 104, le cui disposizioni hanno valore con decorrenza dal 1° Gennaio 2014.



17. VERIFICA DELL'APPARTENENZA DELL'IMMOBILE AD UNA DELLE CATEGORIE DI CUI ALL'ART. 3 COMMA TERZO – LETTERE a, b, c, DEL D. Lgs 192/2005 COME MODIFICATO DALL'ART. 1 del D.Lgs 26/11/2006 – LETTERE d, e, f,

Il C.T.U. può attestare che l'immobile oggetto di trattazione della presente Procedura Esecutiva, **non** rientra nelle categorie di cui all'Art. 3 – comma terzo – lettere a,b,c, del D.Lgs 192/2005 come modificato dall'Art. 1 del D. Lgs 26/11/2006 lettere d,e,f, e pertanto è soggetto alla redazione e presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici che è stato redatto dall'Arch. Roberta Comoglio, avente studio in Bra (CN), Via Vittorio Emanuele II n. 207 – iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte al n. 104547.

Comune di Cherasco (CN)

LOTTO UNICO

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

Attestato di prestazione energetica degli Edifici –

Codice Identificativo 2025 – 104547 – 0006

Valido fino al 31/12/2026

(allegato n. 26)

In merito all'incarico affidato dall'Ill.mo G.E. al Tecnico Incaricato, lo stesso, ha provveduto a redigere la presente relazione di perizia, rispondendo ad ogni punto del quesito, così come demandato dall'Ill.mo G.E., per il quale si rimane a disposizione per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Bra, 12 Settembre 2025

Lo scrivente C.T.U.



Dott. Arch. Roberta Comoglio



1. Copia della lettera raccomandata, e relativa ricevuta, inviata al soggetto esecutato, in data 19 Aprile 2025 al fine di comunicare la data di inizio delle operazioni peritali.
2. Copia della lettera raccomandata che faceva ritorno al mittente in data 30 Aprile 2025
3. Copia del verbale di sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di esecuzione.
4. Copia della mail inviata da C.T.U. al soggetto esecutato in data 22 Agosto 2025, con la quale venivano richieste informazioni inerenti la centrale termica.
5. Copia della mail inviata dal soggetto esecutato al C.T.U. in data 22 Agosto 2025
6. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti – Elenco delle formalità alla data del 30 Aprile 2025
7. Titolo di proprietà.
8. Copia delle visure catastali all'atto di inizio delle operazioni peritali – ovvero al 16 Aprile 2025
9. Copia dell'estratto di Piano Regolatore Generale Comunale vigente nel territorio di Cherasco.
10. Copia dell'Art. 7.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente nel territorio di Cherasco
11. Copia dell'Art. 9.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente nel territorio di Cherasco
12. Copia della Pratica Edilizia n. 97/197 del 01/03/0993
13. Copia dell'Autorizzazione n. 92A082 del 04/09/1992
14. Copia della Concessione Edilizia onerosa n. 71/02 del 24/05/2002
15. Copia del Permesso di Costruire n. 34/03 del 21/02/2005
16. Copia della Denuncia di Inizio Attività n. 265/2004 del 03/11/2004
17. Copia della visura camerale

18. Copia del Certificato Contestuale di residenza e Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Bra in data 23.06.2025.

19. Copia Certificato Contestuale di residenza Aire e Stato di Famiglia Aire, rilasciato dal Comune di Bra in data 29.07.2025

20. Copia della Denuncia di Variazione Catastale del 06/10/2025

21. Copia della "Scheda Informazioni Urbanistiche" scaricata dal Geo Portale del Comune di Cherasco.

22. Copia della Richiesta di Accesso a Documenti Amministrativi, presentata al Comune di Cherasco in data 30/04/2025

23. Attestazione Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cuneo del 06/05/2025 – Contratti di Locazione

24. Copia della mail del 8 Maggio 2025 – Ufficio Tributi del Comune di Cherasco – Attestazione posizione IMU

25. Copia della mail del 12 Maggio 2025 - Ufficio Tributi del Comune di Cherasco – Attestazione posizione TARI

26. Attestato di Prestazione Energetica Immobili

26.1 Ricevuta A.P.E

26.2 Relazione di Sopralluogo

27. Relazione fotografica degli immobili

28. Relazione fotografica degli immobili –no dati sensibili.

29. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

30. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento - no dati sensibili.

31. Copia di relazione di perizia – no dati sensibili.



32. Copia delle ricevute di trasmissione di bozza di relazione alle parti.



Bra, 12 Settembre 2025



Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio

