






**TRIBUNALE DI IVREA  
FALLIMENTO 65-2016**





**G.D.: Dott.ssa Claudia GEMELLI**

**CURATORE: Dr. Corrado BOLLO**


**C.T.U.:Geom. Ferdinando D'ANIELLO**

**RELAZIONE IN MERITO AI SOLI BENI DI ALBA (CN) – LOTTO 1 -**

Il sottoscritto Geom. Ferdinando D'Aniello dello studio associato GEOMETRI – geom. Ferdinando D'Aniello e ,  

  
, veniva nominato Perito Estimatore del Fallimento in epigrafe, per l'accertamento dei beni immobili di proprietà della   
 e per la stima degli stessi.

Per l'assolvimento dell'incarico affidatogli il sottoscritto ha svolto le seguenti attività:


- visure ipotecarie ultraventennali sia in capo alla società che ai dante causa mediante collegamento on-line presso l'Agenzia del Territorio e Servizio Pubblicità Immobiliare a livello Nazionale;
- visure catastali e richiesta planimetrie presso l'Agenzia del Territorio a livello Nazionale;
- sopralluoghi per rilievi ed accertamenti ai beni ancora in proprietà della società ;
- accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alba (CN) per verifica conformità urbanistica;

lo scrivente in possesso di tutti gli elementi ritenuti indispensabili allo svolgimento dell'incarico ricevuto relazione quanto segue.

**- PREMESSA GENERALE -**

Alba è un Comune in Provincia di Cuneo di circa 31000 abitanti e i beni oggetto di valutazione sono inseriti in una zona centrale della città ben servita da ogni tipo di servizio necessario.

I parcheggi e le strade d'accesso sono comode e la viabilità è riservata ai soli residenti o autorizzati essendo i beni in ZTL.

La società  risulta proprietaria di beni immobili siti nel Comune di Alba (CN) tutti all'interno del complesso immobiliare denominato "PALAZZO GOVONE" ricompreso tra le vie Generale Govone, Vida e la piazza Vittorio Veneto.





Detto complesso fu acquistato nella sua totalità dalla [REDACTED] che dopo averlo ristrutturato radicalmente ha provveduto all'alienazione delle singole unità ricadenti all'interno dello stesso.

L'intero complesso insiste sul mappale 692 del foglio 37 all. B Catasto Terreni.

L'edificio in cui sono ubicate le unità oggetto di valutazione è stato oggetto di completa ristrutturazione sia interna che esterna dagli anni 2005 ad oggi ed è suddiviso in più scale con alcune aree in comune tra tutti i comproprietari e altre esclusive.

L'immobile presenta un'architettura armoniosa e particolarmente curata che rendono lo stesso uno degli edifici più apprezzati di tutta la città.

La struttura portante è di tipo mista in muratura e c.a. le facciate sono intonacate e tinteggiate, i serramenti sono in legno in tutte le unità ad esclusione dei serramenti degli accessi alle cantine e ai box che sono in ferro, la copertura con tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di cotto.

Il complesso denominato "Palazzo Govone" è composto da più palazzine servite da diverse scale e ascensori, da una "casetta staccata", dal primo piano seminterrato dove sono ubicate le autorimesse e le cantine, dai piani seminterrati secondo e seminterrato terzo destinato ad autorimesse oltre al piano terra ove sono ubicate le aree cortilizie e gli accessi comuni.

La palazzina si sviluppa da un minimo di due ad un massimo di quattro piani fuori terra. Le condizioni di manutenzione generale del complesso sono ottime in considerazione della recente epoca di ristrutturazione generale.

Attualmente [REDACTED] risulta proprietaria della piena proprietà dell'intero di un unità catastalmente definita in corso di definizione (sub. 112) ricomprensente le parti comuni condominiali, tre negozi, quattro unità residenziali, parte del primo piano seminterrato che potrà essere destinato in parte quale accessorio di unità commerciale (circa 230 mq) e in parte quale accessorio di unità residenziali (circa 500 mq) oltre a 11 autorimesse censite in modo autonomo con undici subalterni diversi.

**La proprietà verrà valutata in lotto unico essendo per la procedura difficilmente ipotizzabile una suddivisione in lotti dovendo essere regolarizzate preventivamente (prima della vendita dei singoli lotti) alcuni dettagli burocratici di cui si dirà in seguito.**

Ai fini della valutazione occorre quantificare le consistenze suddivise per destinazione nel seguente modo:



- unità immobiliari al piano terra ad uso commerciale del complesso sopradescritto, prospicienti le vie Vida, Govone e la piazza Vittorio Veneto con una superficie commerciale circa 355.00 mq.;
- unità a destinazione residenziale poste ai piani terra e primo con una superficie pari a circa 485 mq;
- autorimesse poste ai piani primo sotterraneo (sei box) al piano secondo sotterraneo (quattro box) e terzo sotterraneo (un box) con una superficie totale pari a 256 mq.
- cantine poste al primo piano seminterrato accessorio di unità commerciale 230 mq e in parte quale accessorio di unità residenziali 500 mq.

Le autorimesse e la parte di cantina accessoria di unità commerciale sono unità immobiliari ultimate;

Le cantine accessorie di unità residenziali sono in corso di ristrutturazione con lavori in stato di avanzamento indicativamente pari al 50% mancano impianti, pavimentazione e quant'altro necessario al fine del corretto utilizzo in considerazione della destinazione finale;

Mentre tutte le altre unità sono oggetto di ristrutturazione ultimata mediamente al 82% circa e presentano le seguenti caratteristiche e finiture:

- pavimenti non presenti;
- riscaldamento predisposto di tipo centralizzato con contabilizzazione del calore mancante di impianti nelle singole unità;
- impianto di condizionamento predisposto;
- impianto elettrico predisposto sottotraccia;
- servizi igienico non presenti;
- i serramenti interni non presenti;
- i serramenti esterni e d'accesso presenti;

## - DESCRIZIONE CATASTALE -

Tutti gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Alba con i seguenti identificativi

### tutte le autorimesse

- **foglio 37 mappale 692 sub. 39** – zona censuaria 1 categoria C/6 cl 5 mq 31 piano S3;
- **foglio 37 mappale 692 sub. 81** – zona censuaria 1 categoria C/6 cl 3 mq 22 piano S2;
- **foglio 37 mappale 692 sub. 93** – zona censuaria 1 categoria C/6 cl 3 mq 21 piano S2;
- **foglio 37 mappale 692 sub. 94** – zona censuaria 1 categoria C/6 cl 3 mq 22 piano S2;
- **foglio 37 mappale 692 sub. 96** – zona censuaria 1 categoria C/6 cl 4 mq 19 piano S2;

# G E O M E T R I

associazione tra professionisti

Ferdinando  
D'ANIELLO



- foglio 37 mappale 692 sub. 97 – zona censuaria 1 categoria C/6 cl 3 mq 31 piano S1;
- foglio 37 mappale 692 sub. 99 – zona censuaria 1 categoria C/6 cl 3 mq 23 piano S1;
- foglio 37 mappale 692 sub. 100 – zona censuaria 1 categoria C/6 cl 3 mq 22 piano S1;
- foglio 37 mappale 692 sub. 101 – zona censuaria 1 categoria C/6 cl 3 mq 23 piano S1;
- foglio 37 mappale 692 sub. 102 – zona censuaria 1 categoria C/6 cl 3 mq 24 piano S1;
- foglio 37 mappale 692 sub. 105 – zona censuaria 1 categoria C/6 cl 4 mq 18 piano S1;

**tutta la restante proprietà ivi comprese le aree condominiali**

- foglio 37 mappale 692 sub. 112 – in corso di definizione piano S1-T-S2-1-S3-2;

**Nell'elaborato planimetrico risulta erroneamente indicato ancora il sub. 33 del piano primo che deve considerarsi da ricomprendere nel sub. 112.**

L'intestazione catastale risulta corretta, risultano in capo alla società erroneamente per mancato aggiornamento alcuni beni già alienati.

## - VALORE -

Nella formulazione di una valutazione oltre ai fattori intrinseci, vanno considerati anche i seguenti fattori:

- Disponibilità dei beni

I beni al momento del sopralluogo erano liberi.

- Fattori di mercato

Il bene oggetto della presente attualmente ha normali possibilità di mercato.

Dopo quanto esposto

- visti i valori di beni similari compravenduti;
- assunte le necessarie informative di mercato;
- in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione;

lo scrivente ritiene che il congruo valore dell'immobile descritto in precedenza allo stato attuale dei luoghi sia il seguente:

- piano terra commerciale 355 mq. e piani terra e primo residenziale 485 mq per un totale di 840 mq x 4.600,00 €/mq valore finito x 82% (stato avanzamento) =

**Valore attuale €. 3.168.480,00#;**

- autorimesse sono poste ai piani primo sotterraneo (sei box) al piano secondo sotterraneo (quattro box) e terzo sotterraneo (un box) e hanno una superficie totale pari a 256 mq x 1.700,00 €/mq valore finito x 100% (stato avanzamento) =

**Valore attuale €. 435.200,00#;**

- cantine poste al primo piano seminterrato accessorio di unità commerciale 230 mq x 1.600,00 €/mq valore finito x 100% (stato avanzamento) =



Valore attuale €. 368.000,00#;

- cantine poste al primo piano seminterrato accessorio di unità residenziali 500 mq x 1.400,00 €/mq valore finito x 50% (stato avanzamento) =

Valore attuale €. 350.000,00#;

**Il tutto per un valore totale pari a €. 4.321.680,00#**

**- PROVENIENZA, VINCOLI, ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI -**

Tutti gli immobili suddetti pervennero alla [REDACTED] con atto a rogito Notaio [REDACTED] in data 13 luglio 2004, Repertorio numero 45.700/6609, registrato in Alba il 13 Luglio 2004 al numero 1136 Serie 1T e trascritto in Alba il 14 Luglio 2004 ai numeri 5739/4157 e del successivo atto dichiarativo di avveramento di condizione sospensiva in data 27 Dicembre 2004 Repertorio Numero 46.098/6.755 a rogito del Notaio [REDACTED], registrato in Alba il 30 Dicembre 2004 al numero 2422 Serie 1T ed annotato a margine della nota di trascrizione di detta compravendita in data 21 Gennaio 2005 ai numeri 584/87 e successiva fusione mediante incorporazione della società "[REDACTED]" nella "[REDACTED]" a rogito Notaio [REDACTED] in data 5 maggio 2006, Repertorio numero 192.717/64645, e successivo intervento edificatorio, la società "[REDACTED]" è divenuta proprietaria, tra gli altri delle seguenti unità immobiliari, facenti parte di fabbricato di civile abitazione denominato "Palazzo Govone - Caratti" sito in Comune di ALBA, via Vida, angolo via General Govone edificato su parte dell'area indicata nella mappa del Catasto Terreni alla Partita 1 al Foglio di mappa 37 numero 692 di totali are ventidue e centiare sessantaquattro (esclusa la superficie ceduta in permuta alla [REDACTED] con l'atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Bergamo in data 22 Febbraio 2012 infra citato, area ceduta che non è condominiale), risultato dalla ristrutturazione, risanamento e restauro di vecchio fabbricato.

Occorre precisare e dare atto che il complesso immobiliare in oggetto è stato riconosciuto, come "CASA GOVONE CARATTI", di interesse storico artistico ed è stato vincolato, ai sensi della allora vigente Legge 1089/1939 (poi sostituita dal D.Lgs. numero 490/1999 ed ora dal DLgs. 22 Gennaio 2004, numero 42), con dichiarazione in data 4 Ottobre 1944, trascritta nei Registri Immobiliari di Alba in data 25 Ottobre 1944 ai numeri 2491/2781, a favore del Ministero dell'Educazione Nazionale - Direzione Generale delle Arti e che ai sensi dell'articolo 128 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 numero 42, per una rilevante parte dello stesso (quale indicata ed evidenziata nella planimetria allegata al Decreto) è confermato l'interesse particolarmente importante, come risulta da Decreto del



Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 5 Marzo 2007 trascritto in Alba il 7 Aprile 2007 ai numeri 3373/2350, provvedimento che, come indicato nel decreto stesso, avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo. Per detto complesso immobiliare vigono: - le norme di tutela dettate dal Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 numero 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); - le prescrizioni vincolanti (inerenti la conservazione, il restauro e la destinazione dei beni) dettate dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Regionale del Piemonte - con comunicazione in data 20 Giugno 2001, protocollo numero 20240, nell'autorizzare l'alienazione del complesso in oggetto dalla " [REDACTED] [REDACTED] a favore della " [REDACTED] "

A questo proposito si precisa che la vendita da parte della " [REDACTED] [REDACTED] a favore della " [REDACTED] " è stata autorizzata con comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Regionale del Piemonte - in data 20 Giugno 2001 Protocollo numero 20240, autorizzazione non trascritta, contenente prescrizioni vincolanti, autorizzazione che è del seguente preciso tenore: "Premesso che il complesso immobiliare sito in ALBA (CN) in Via Vida, Via General Govone, Piazza Vittorio Veneto, denominato Casa Govone (N.C.T. F. 37 mappale 692 N.C.T.U. F. 37 mappali 692, 1092, 1093, 1094), è stato riconosciuto di interesse storico artistico ai sensi della Legge 1089/39 con notifica ministeriale 4/10/44, notificata alla proprietà sig. [REDACTED] (trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 25/10/44 ai nn. 2491/1078), che nel 1961 lo stesso è interamente pervenuto per via testamentaria in proprietà di [REDACTED] [REDACTED], e che ora appartiene pertanto alla categoria dei beni immobili di interesse storico-artistico di cui all'articolo 5 del Testo Unico-D.Leg. 490/99; vista la legge 241 del 7/8/90, art. 2, c. 1 e il D.P.R. 283 del 7/9/2000, art. 7, 8, 24; SI DICHIARA, che il complesso suddetto, comprendente nuclei medioevali ancora ben leggibili su porzioni di facciata (Via Vida) e estesamente caratterizzato dalla trasformazione in residenza nobiliare (secc. XVIII e XIX) con ambienti aulici di particolare rilevanza, ha l'interesse particolarmente importante di cui agli artt. 2 e 6 del T.U. /D. Leg. 490/99, per quanto riguarda le parti definite dal N.C.T.U. al F. 37 mappali 692, 1092 e 1093; mentre per la parte individuata al N.C.T.U. F. 37 mappale 1094, non presentando gli stessi caratteri di particolarità, devono essere prescritte, a norma dell'art. 49 del citato D. Leg 490/99, le misure atte ad evitare, in particolare, che sia messa in pregiudizio la prospettiva e le condizioni di ambiente necessarie alla tutela della restante parte del complesso in oggetto, nonchè degli altri edifici vincolati presenti nel contesto urbano di immediato riferimento. A tal proposito, la





Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio predisporrà un nuovo provvedimento di tutela ai sensi degli articoli citati, che verrà notificato e trascritto alla nuova proprietà e andrà a sostituire il precedente emanato in data 4-10-44 e notificato a

\_\_\_\_\_.

Tutto ciò premesso, per quanto riguarda la richiesta di alienazione a favore di soc. "\_\_\_\_\_", vista la documentazione trasmessa, considerato che esso è nato quale dimora nobiliare con prevalente destinazione residenziale e che dunque la prevista nuova destinazione residenziale, previo restauro conservativo/ristrutturazione, risulta compatibile con i caratteri storici-artistici intrinseci del complesso stesso, si ritiene che la alienazione in questione non pregiudichi la conservazione e l'integrità del complesso e che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali non debba esercitare il diritto di prelazione. Ciò premesso, SI AUTORIZZA, la predetta alienazione alle seguenti condizioni:

- dovrà essere garantita la conservazione del bene, mediante un complesso integrato di interventi di restauro e ristrutturazione, che dovranno essere sottoposti all'esame della Soprintendenza per i Beni Architettonici e del Paesaggio, ai fini del rilascio del nulla-osta, ai sensi del citato D. Leg. 490/99, sulla base di adeguati progetti preliminari e definitivi, preventivamente a qualsivoglia intervento;
- gli immobili in questione non potranno essere in ogni caso adibiti a usi incompatibili e in particolare ad usi industriali, a servizi che comportino l'utilizzo di apparati tecnologici invasivi, a usi commerciali ( o depositi), che prevedano un utilizzo massivo, totalizzante o esclusivo;
- che gli interventi per la realizzazione del restauro e ristrutturazione, in programma da parte dell'acquirente, siano eseguiti entro il termine di dieci anni.

Si ricorda che la mancata realizzazione del programma di tutela e valorizzazione dell'immobile, nei tempi indicati, costituisce uso incompatibile del bene. La presente autorizzazione sarà trascritta nei registri immobiliari - Il Soprintendente Regionale arch. \_\_\_\_\_". In relazione a quanto sopra i contraenti dichiarano e confermano che a norma di quanto disposto dall'articolo 59 del suddetto D.Lgs numero 42/2004 provvederanno senza indugio e comunque nel tempo di trenta giorni dalla data odierna a inviare il presente atto di compravendita ai competenti organi del Ministero per i Beni e le Attività Culturali dichiarando altresì che essi hanno già provveduto a documentare al suddetto Ministero la continuità dei passaggi mediante i quali i beni in oggetto sono divenuti di proprietà della società "\_\_\_\_\_" \_\_\_\_\_".





Con riguardo alla disciplina vigente in materia di tutela delle cose di interesse artistico e storico, occorre precisare che i venditori del fabbricato oggetto della presente hanno l'obbligo di denuncia ai sensi dell'articolo 59 del decreto stesso, denuncia preordinata all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato ed in via subordinata, della Regione, della Provincia e del Comune nel cui territorio si trova il bene immobile. A norma dell'articolo 61 del citato decreto legislativo 42/2004 la vendita è sottoposta alla condizione sospensiva legale del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero, ed altri enti territoriali aventi diritto, condizione che si intenderà verificata allorché sia inutilmente decorso il termine di legge entro il quale il Ministero, o gli altri enti interessati, hanno facoltà di esercitare il diritto di prelazione, ovvero quest'ultimi abbiano impegnativamente dichiarato di rinunciare al diritto di prelazione ad essi spettante.

La parte compratrice dovrà essere immessa nel possesso dell'immobile acquistato decorso il termine di cui all'articolo 61 del Decreto Legislativo 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) dalla data di ricezione della denuncia della compravendita, senza che sia stato esercitato il diritto di prelazione di cui agli articoli 59 e seguenti del decreto legislativo.

Occorre render noto dell'atto di transazione rogito notaio [REDACTED] in data 8 aprile 2008, Repertorio numero 201.176/69.982, registrato in Alba il 15 aprile 2008 al numero 1587, trascritto ad Alba il 15 aprile 2008 ai numeri 3308/2395; dell'atto di permuta a rogito del Notaio [REDACTED] di Bergamo in data 22 febbraio 2012 Repertorio numero 40.814/18.589 debitamente registrato in Bergamo e trascritto ad Alba il 20 marzo 2012 ai numeri 1854/1441 e 1855/1442, dei quali patti, obblighi e servitù ciascuna parte acquirente dichiara di essere edotta, subentrando nei relativi diritti ed obblighi, accettandoli integralmente e dispensandomi dal qui riportarli.


Gli immobili della presente sono gravati dalle seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni Pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta in Alba in data 26 Maggio 2006 ai numeri 4753/924 a favore della "[REDACTED]", in dipendenza di mutuo fondiario concesso alla società "[REDACTED]" con atto a rogito [REDACTED] in data 24 Maggio 2006 Repertorio Numero 193.217/64.782 registrato in Alba il 26 Maggio 2006 al numero 1366;
- Ipoteca giudiziale iscritta in Alba in data 14 Ottobre 2016 ai numeri 7812/1112 a favore di [REDACTED] su tutti i beni oggetto della presente;
- Vincolo trascritto in Alba in data 07 Aprile 2007 ai numeri 3373/2350 a favore del Ministero per i beni e le attività culturali;







- Vincolo trascritto in Alba in data 20 Marzo 2012 ai numeri 1855/1442 a favore della  per servitù passaggio tubazioni esistenti;
- Vincolo trascritto in Alba in data 08 Maggio 2013 ai numeri 3158/2418 a favore del Comune di Alba per parcheggi privati;

## - CONFORMITA' URBANISTICA -

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente a detta data sono stati rilasciati e presentati ai competenti organi del Comune di Alba:

- per il cambio di destinazione d'uso, con ristrutturazione delle due unità immobiliari site in Piazza Vittorio Veneto numero 6 (particella numero 1094) è stata rilasciata dal Comune di Alba, a seguito di istanza di "condono edilizio" presentata il 28 Marzo 1986, concessione in sanatoria numero 536 in data 22 Gennaio 1991;
- successivamente, per tutti i lavori di ristrutturazione e restauro eseguiti nel fabbricato è stata stipulata una convenzione con il Comune di Alba in data 5 Aprile 2005 Registro numero 30;

il Comune stesso ha rilasciato successivamente i seguenti provvedimenti edilizi:

- a) Permesso di costruire numero 2004/0728 rilasciato in data 7 Luglio 2005;
  - b) Permesso di costruire in variante numero 2006/0483 del 18 Giugno 2010;
  - c) Permesso di costruire numero 2011/505 del 18 Ottobre 2011;
- inoltre sono stati rilasciati i seguenti Pareri delle Soprintendenze
- a) Parere favorevole condizionato della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte numero 13694/23791 del dicembre 2002 successivamente richiamato nel "nulla osta" della medesima Soprintendenza numero 21016 del 20 Dicembre 2004;
  - b) Parere favorevole della Soprintendenza Archeologica del Piemonte numero 8685 cl. 341907/11.3 del 4 Dicembre 2007;
  - c) Parere favorevole della Soprintendenza Archeologica del Piemonte numero 10378 del 9 Settembre 2008;
  - d) Parere favorevole della Soprintendenza Archeologica del Piemonte numero 8773 cl. 341907/11.3 del 26 Novembre 2008;
  - e) Parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte numero 16081 del 10 Febbraio 2009;
  - f) Parere favorevole della Soprintendenza Archeologica del Piemonte numero 3135 c. 341907/11.3 del 26 Aprile 2010;





g) Parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici del Piemonte numero 5312 cl. 341907/11.44 del 2 Marzo 2012; e della stessa Soprintendenza

h) Nulla Osta numero 7867 in data 17 Aprile 2007;

i) Nulla Osta Protocollo numero 7071 in data 15 Ottobre 2009.

I lavori sono iniziati in data 28 Novembre 2005 (protocollo numero 36054 del 30 Novembre 2005).

**Permesso di Costruire in variante n. 240/12** istanza avente ad oggetto la monetizzazione delle aree di parcheggio e relativa determinazione del corrispettivo per la quale risulta ad oggi tutto pagato. Relativamente al rilascio del suddetto permesso di costruire, la commissione edilizia di Alba, nella seduta del 3 agosto 2012 ha espresso parere favorevole, a condizione che il sottotetto debba essere esclusivamente finalizzato ad un percorso di visita, escludendone ogni altro uso.

## - STATO CONDOMINIO -

E' stato trascritto il regolamento di condominio che viene allegato alla presente unitamente alle relative planimetrie al fine di individuare le parti comuni che risultano indivisibili e inalienabili.

Le norme disciplinanti che regolano i reciproci diritti e doveri tra i condomini sono contenute nell'apposito Regolamento di Condominio, comprensivo delle tabelle millesimali e delle planimetrie del fabbricato, depositato con atto rogito notaio [REDACTED] in data 12 aprile 2012, Repertorio numero 214.423/79.660, registrato in Alba il 3 maggio 2012 al numero 1426 Serie 1T, trascritto ad Alba il 3 maggio 2012 ai numeri 2242/2876.

## - OBBLIGHI E COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO -

L'aggiudicatario dovrà sostenere i seguenti costi al fine di regolarizzare l'attuale posizione della società fallita in merito agli aspetti urbanistici e condominiali in particolare si dovrà:

- Frazionare catastalmente l'attuale sub. 112 in unità immobiliari effettivamente alienabili e parti comuni condominiali non censibili e successivamente cedere a mezzo di atto notarile al condominio tutte le aree per natura comuni e quindi condominiali evidenziate e in conformità al regolamento di condominio contrattuale suddetto. Il costo stimato per questa incombenza viene quantificato in euro 6.500,00# costo che dovrà essere decurtato dal valore totale del presente lotto.
- Presentare apposita pratica edilizia al fine di ultimare le unità immobiliari e successivamente presentare i singoli accatastamenti delle unità derivate (del costo si è già tenuto conto in modo intrinseco nella valutazione sopra riportata);

## - RIEPILOGO -



# G E O M E T R I

associazione tra professionisti

Ferdinando  
D'ANIELLO

[REDACTED]  
[REDACTED]

VALORE BENI €. 4.321.680,00# - €. 6.500,00# COSTO PER FRAZIONAMENTO E ALIENAZIONE AL CONDOMINIO PARTI COMUNI CONDOMINIALI PORTANO AD UN VALORE TOTALE DELLA PIENA PROPRIETA' DELL'INTERO SPETTANTE ALLA [REDACTED] di €. = 4.315.180,00# ARROTONDATI A 4.315.000,00# (QUATTROMILIONITRECENTOQUINDICIMILA/00#).

Tanto doveva relazionare lo scrivente mentre ringrazia per l'incarico conferitogli.

La presente relazione è composta da dodici pagine dattiloscritte sulla prima facciata e dagli allegati:

"A" elaborato planimetrico per individuazione subalterni;

"B" regolamento di condominio e sue planimetrie;

"C" estratto di mappa e visure catastali;

"D" documentazione fotografica.

Vercelli, 16/06/2017

Il tecnico

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]