

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ASTI

FALLIMENTO N. 25/2019



Giudice Delegato
Dottor Marco Bottallo

Curatore Fallimentare
Dottor Matteo Rellecke Nasi

Perito Immobiliare
Arch. Elisa Valpreda

Asti, Dicembre 2022

| |
|--|
| <p>RELAZIONE DI STIMA BENE IMMOBILE SITO IN SANTA VITTORIA D'ALBA (CN)</p> |
|--|

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

PREMESSA

l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Marco Bottallo nominava la scrivente arch. Elisa VALPREDATA con studio in Asti via Comentina n. 38, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Asti numero di posizione n. 613, libero professionista, quale Perito Immobiliare per la stima dei beni siti in La Morra, Santa Vittoria d'Alba, Racconigi e Bra **(ALLEGATO 1 – Istanza di autorizzazione nomina-)**.

In data 09/03/2020 veniva autorizzata la nomina al seguente incarico:

PREMESSO

- 1) **il fallimento** [REDACTED] *risulta proprietario dei seguenti beni immobili siti in*
 - a. **La Morra (CN):**
 - i. **censiti al NCEU Terreni ed identificati catastalmente con Foglio 22, Particelle 111, sub 2 (doc. 2);**
 - b. **Santa Vittoria di Alba (CN):**
 - i. **censiti al NCEU Fabbricati ed identificati catastalmente con Foglio 14, Particella 724, Sub 4 (doc. 1);**
 - c. **Bra (CN):**
 - i. **censiti al NCEU Fabbricati ed identificati catastalmente con Foglio 49, Particella 656, Sub 24 (doc. 1);**
 - d. **Racconigi (CN):**
 - i. **censiti al NCEU Fabbricati ed identificati catastalmente con Foglio 50, Particella 284, Sub 29, 30, 31, 32, 33, 35, 49, 52, 17, 18, 19, 20, 26, 61, 62, 63, 70 e 66 (doc. 1);**
- 2) *Che per vendere i predetti beni immobili si rende necessaria la stima dei medesimi da parte di un tecnico esperto del settore immobiliare;*
- 3) *Che l'Arch. Valpreda Elisa C.F.: VLP LSE 86B68 A479I Iscritto all'albo degli architetti della provincia di Asti al n. 613 con studio in Asti, Via Comentina, 38 PEC elisa.valpreda@geopec.it, ha dichiarato la propria disponibilità ad accettare l'incarico qualora gli venisse conferito.*

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto curatore fallimentare

propone istanza

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

affinché la S.V. Ill.ma voglia autorizzare lo scrivente ad incaricare un perito estimatore per le attività di cui sotto ovvero per quelle che la S.V. Ill.ma ritenga opportuno:

- 1) L'esperto, provveda a verificare la consistenza del patrimonio immobiliare della società/persona fallita verificando contestualmente l'esistenza e natura di formalità pregiudizievoli di cui possa essere gravato e fornendo un primo quadro estimativo sommario;*
- 2) Valuti l'eventualità che il patrimonio immobiliare presenti caratteristiche evidenti, tali da renderne conveniente l'abbandono, argomentando adeguatamente sul punto;*
- 3) Depositi il proprio elaborato entro giorni 120 (centoventi) decorrenti dalla comunicazione all'esperto da parte della Curatela;*
- 4) Verifichi la regolarità edilizia degli immobili descrivendo compiutamente natura e tipologia di eventuali abusi e difformità. Provveda, dove necessario, a richiedere certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 c. 2 DPR 380/2001, producendone doppia copia in originale a mani della Curatela. A richiesta della Curatela provveda ad aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, se scaduto, in data antecedente all'istanza di vendita, provvedendo laddove l'assetto urbanistico dell'immobile si sia modificato, ad aggiornare la relazione di stima;*
- 5) Predisponga la relazione di stima, descrivendo ed indentificando adeguatamente gli immobili, laddove necessario verificando l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ovvero segnali la necessità di acquisirlo alla Curatela con l'ausilio di tecnico iscritto all'albo regionale di competenza. Verifichi, inoltre, la conformità delle rappresentazioni grafiche catastali dei fabbricati con la situazione di fatto provvedendo, in caso di difformità, alla redazione e presentazione di opportuna variazione DOCF;A;*
- 6) Accerti la titolarità nel ventennio, indicando il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; acquisisca i titoli di provenienza degli immobili oggetto di stima;*
- 7) indichi l'esistenza di formalità, vincoli, oneri e pesi, specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;*
- 8) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito.*

Al fine di espletare il mandato si è provveduto:

- ad esaminare i documenti allegati;
- ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, eseguire rilievi, verificandone le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

- ad effettuare indagini sulla situazione e condizione del mercato immobiliare, per immobili aventi caratteristiche simili e/o comparabili con l'immobile oggetto di valutazione.

OPERAZIONI PRELIMINARI

La scrivente si attivava immediatamente attraverso ricerche, indagini, accertamenti presso gli uffici tecnici e civili e primi contatti con il sig. Aprile Marco.

Sono stati disposti incontri preliminari in data 22/11/2019 e 10/12/2019 (**ALLEGATO 1 - Verbale delle operazioni: 1a – Verbale del 22/11/2019 e del 10/12/2019**) con la finalità di raccogliere prima documentazione in possesso del geom. Marco Aprile ed informazioni utili finalizzate all'espletamento dell'incarico.

Il geom. Aprile metteva a disposizione documentazione relativa agli immobili oggetto di fallimento e fornisce prime informazioni circa lo stato degli immobili medesimi, la situazione di disponibilità-locativa ed altro che l'arch. Valpreda si riservava di valutare ed approfondire contestualmente alla consultazione della documentazione lasciata a disposizione, sia cartacea che trasmessa in formato digitale.

Allo stato, si rendeva necessario, successivamente la raccolta e consultazione dei documenti, disporre sopralluoghi sia presso gli immobili che presso competenti uffici tecnici.

Il geom. Marco Aprile dichiarava la piena disponibilità a presenziare ai sopralluoghi e a fornire documentazione in suo possesso e rendere edotta l'arch. Valpreda di quanto a sua conoscenza relativamente agli immobili oggetto di valutazione.

Si è successivamente disposto sopralluogo sui luoghi in data 04/08/2020 (**ALLEGATO 1 - Verbale delle operazioni: 1b – Verbale del 04/08/2020**).

La scrivente, in possesso degli elementi utili finalizzati a rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.D., riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegate tavole esplicative, documenti, riprese fotografiche alle quali si farà esplicito riferimento nel corso della presente relazione.

QUESITO 1

- 1) *L'esperto, provveda a verificare la consistenza del patrimonio immobiliare della società/persona fallita verificando contestualmente l'esistenza e natura di formalità pregiudizievoli di cui possa essere gravato e fornendo un primo quadro estimativo sommario.*

IN RISPOSTA AL QUESITO 1

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

La presente relazione di stima ha per oggetto il solo immobile, tra quelli oggetto di fallimento, sito nel Comune di Santa Vittoria d'Alba (CN), Via Beppe Fenoglio 1.

Gli immobili oggetto di fallimento, infatti, per le proprie caratteristiche, peculiarità, composizione architettonica, consistenza fisica, ai fini della valutazione sono stati distinti in differenti relazioni di stima in ragione della loro localizzazione.

In riferimento all'esistenza e natura di formalità pregiudizievoli si veda la risposta al quesito 7 della presente relazione.

QUESITO 5

5) Predisponga la relazione di stima, descrivendo ed identificando adeguatamente gli immobili, laddove necessario verificando l'esistenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), ovvero segnali la necessità di acquisirlo alla Curatela con l'ausilio di tecnico iscritto all'albo regionale di competenza. Verifichi, inoltre, la conformità delle rappresentazioni grafiche catastali dei fabbricati con la situazione di fatto provvedendo, in caso di difformità, alla redazione e presentazione di opportuna variazione DOCF;

IN RISPOSTA AL QUESITO 5

UBICAZIONE

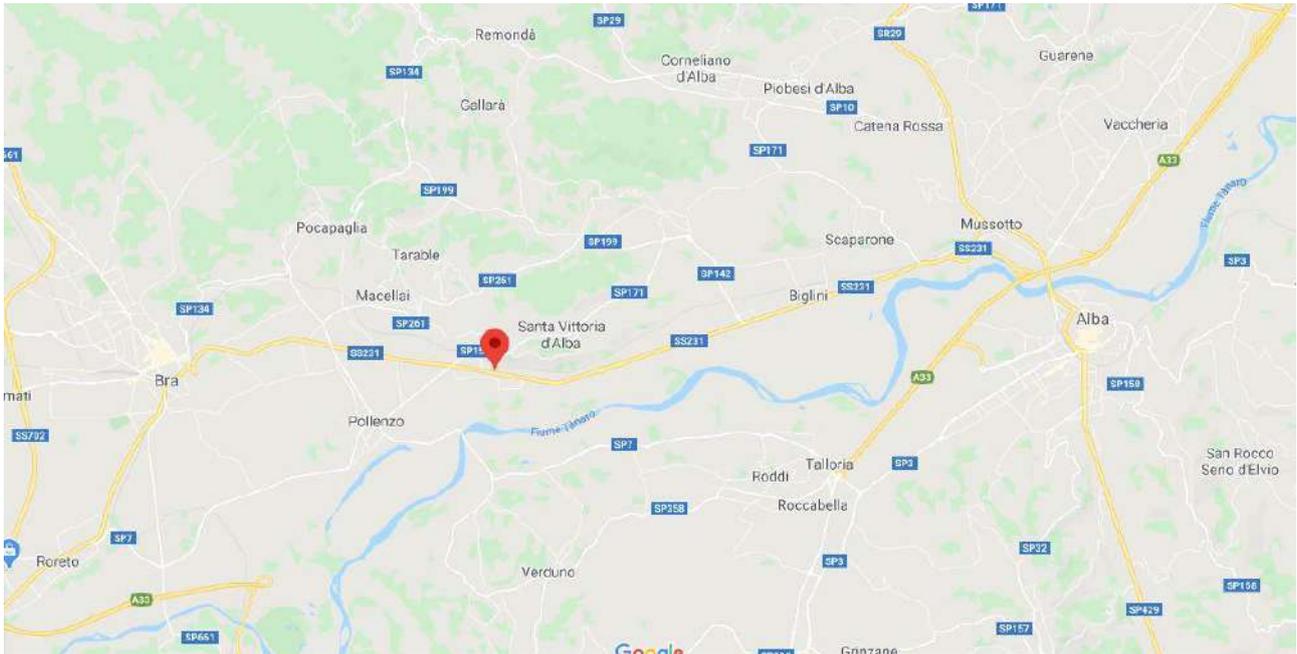
L'unità immobiliare è ubicata nella frazione Cinzano del comune di Santa Vittoria d'Alba, collocata sulla direttiva stradale che collega Bra e Alba. Il comune di Santa Vittoria d'Alba dista rispettivamente 7 km circa da Bra e 11 km circa da Alba, mentre dista 37 km circa dal capoluogo di provincia Asti e 53 km circa dal capoluogo di provincia Cuneo.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A4791 - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it



Il comune di Santa Vittoria d'Alba è localizzato in provincia di Cuneo e risulta avere una popolazione di poco inferiore ai 3.000 abitanti e altitudine di circa mt. 325 s.l.m.

L'unità immobiliare è localizzata, come già detto, nella frazione di Cinzano che si trova sull'importante arteria stradale di collegamento Alba-Bra; Cinzano è caratterizzata da una zona residenziale attorno alla quale è marcata la presenza di una zona industriale-commerciale.

Il posizionamento dell'unità oggetto di valutazione è rappresentato dalle riprese aeree di seguito riportate:

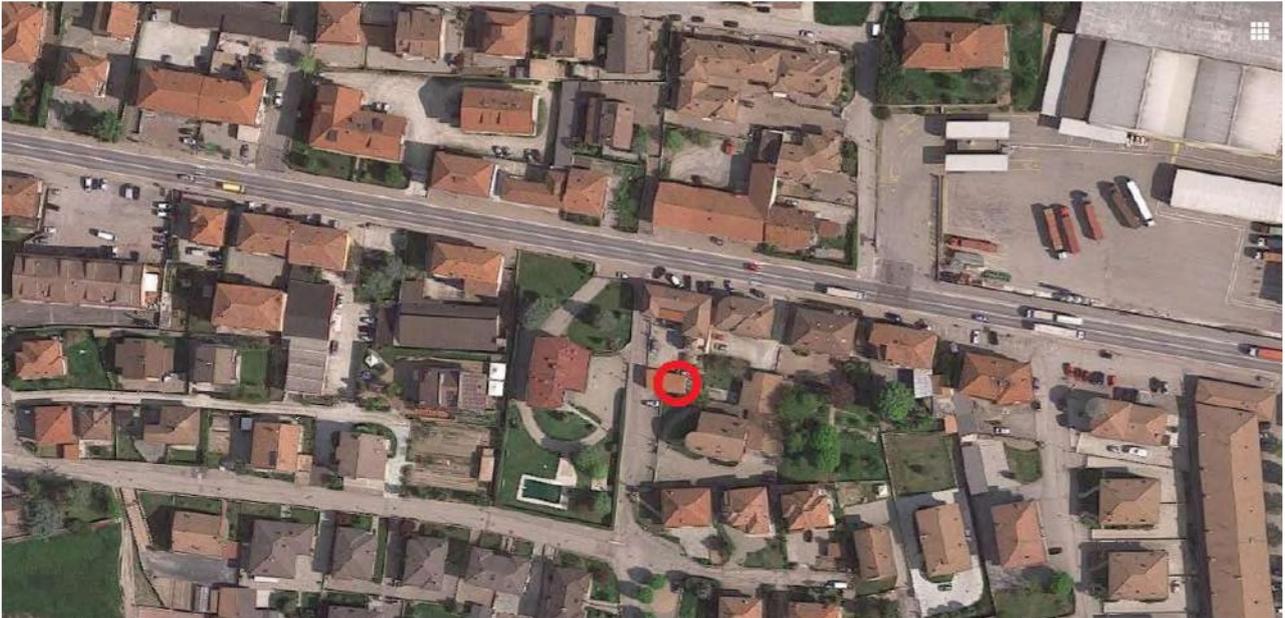


Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A4791 - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it



L'unità immobiliare risulta essere locale ad uso autorimessa collocata al piano terreno e facente parte di compendio immobiliare oggetto di recenti interventi edilizi.

SITUAZIONE CATASTALE

L'autorimessa risulta essere catastalmente così identificata:

COMUNE DI SANTA VITTORIA D'ALBA – CATASTO FABBRICATI

| FOGLIO | PART. | SUB. | INDIRIZZO | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | SUP. CAT. | RENDITA |
|--------|-------|------|----------------------------------|-----------|--------|-------------|-----------|----------------|
| 14 | 724 | 4 | VIA BEPPE FENOGLIO 1, Piano T | cat. C/6 | 2 | 15 mq | 18 mq | Euro: 29,44 |

L'immobile attualmente risulta catastalmente così intestato

| DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-----------------|----------------|-----------------------|
| | | Proprietà per 1/1 |

Vedasi allegato 2 (**ALLEGATO 2 - Documentazione catastale: 2a – Visura Catastale**)

L'unità immobiliare è localizzata al piano terra. I confini catastali risultano essere: part. 724 sub. 3, area libera mappale 724 su due lati, part. 674, salvo altri e/o variati.

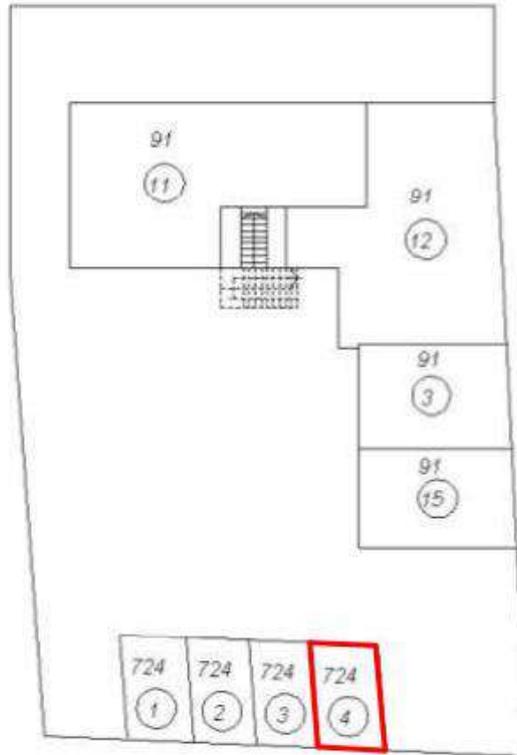
PIANTA PIANO TERRENO

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it



E' stata richiesta planimetria catastale depositata presso Agenzia del Territorio ove si evince la consistenza dell'unità immobiliare oggetto di valutazione; planimetria presentata il 28/04/2006 (**ALLEGATO 2 - Documentazione catastale: 2b – Planimetria Catastale**).

Si allega estratto di mappa catastale (**ALLEGATO 2 - Documentazione catastale: 2c - Estratto di Mappa**) oltre a elaborati planimetrici ed elenco subalterni (**ALLEGATO 2 - Documentazione catastale: 2d - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni**).

In riferimento alla verifica della "conformità delle rappresentazioni grafiche catastali dei fabbricati con la situazione di fatto" si rileva che la planimetria catastale rappresenta in linea di massima la situazione esistente di rilievo (ad eccezione dell'altezza), ma in riferimento all'alienabilità del bene si rimanda alla risposta al quesito 4 relativo alla verifica della regolarità edilizio-urbanistica.

Si rileva inoltre che non vi è corrispondenza tra identificativo riportato nell'estratto di mappa (part. 724) e elenco subalterni a catasto fabbricati relativo all'immobile residenziale (part. 91); per l'immobile oggetto di valutazione risulta verificato l'identificativo presente a catasto fabbricati e catasto terreni.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

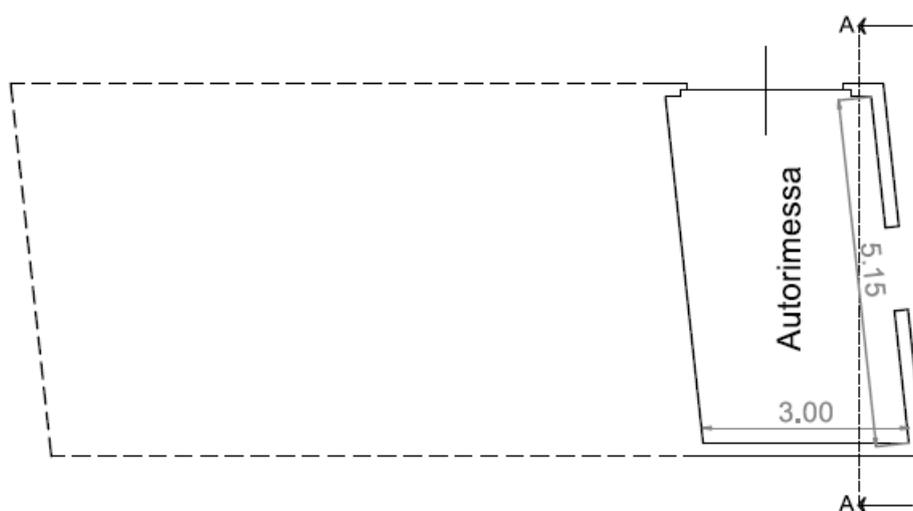
C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

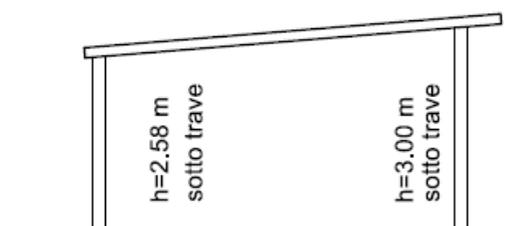
DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Per una corretta e semplificata lettura della presente, l'immobile oggetto di valutazione risulta meglio rappresentato nell'elaborato grafico di cui all'allegato 3 (**ALLEGATO 3 - Elaborato grafico rappresentante il bene oggetto di valutazione**), risultante a seguito del rilievo effettuato durante il sopralluogo del 04/08/2020 al quale si farà riferimento nel proseguo della presente.

PIANO TERRENO



SEZIONE A-A



CARATTERISTICHE ESTRINSECHE E INTRINSECHE

L'immobile oggetto di valutazione si inserisce all'interno di compendio immobiliare che è stato oggetto di "ricostruzione di basso fabbricato uso autorimesse e ristrutturazione di unità residenziale" (come da permesso di Costruire n. 2005/08, vedasi risposta al quesito 4: situazione edilizio-urbanistica). Tale compendio è costituito, in riferimento alle categorie catastali, da due

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

negozi al piano terra-interrato, cinque autorimesse al piano terra, due appartamenti al piano primo (di cui uno con locale anche al piano interrato) e area urbane al piano terra.

ACCESSI

L'accesso sia carraio che pedonale alla corte interna sulla quale prospetta l'unità immobiliare oggetto di valutazione avviene dalla pubblica via (Via Beppe Fenoglio n. 1-1A) per mezzo di cancello carraio con adiacente portoncino pedonale entrambi in ferro (fotogramma n 1).



Fotogramma 1

CORTE INTERNA

L'autorimessa prospetta su corte interna che si presenta solo parzialmente pavimentata in prossimità dell'edificio principale mentre nella restante parte è presente in superficie uno strato di ghiaia e in alcuni tratti manto erboso. La corte interna è delimitata da muretto in cls sul quale è posizionata una ringhiera in ferro a composizione semplice e dagli accessi sopra descritti; il tutto arretrato rispetto alla pubblica via (Via Beppe Fenoglio) .

L'area di manovra antistante l'autorimessa oggetto di valutazione risulta essere di dimensioni tali da rendere agevole l'accesso (fotogramma 2).

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A4791 - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it



Fotogramma 2

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

L'autorimessa è inserita in fabbricato localizzato a Sud del compendio immobiliare, libero su quattro lati, costituito da quattro autorimesse; quella oggetto di valutazione risulta essere l'ultima a Est.

Il corpo di fabbrica presenta murature in laterizio intonacati; il solaio di pavimento è in battuto di cemento; il solaio di copertura è a una falda, presenta struttura portante in legno e manto di copertura in onduline con sovrastanti tegole di laterizio.

La copertura dell'edificio all'interno del quale insiste l'autorimessa risulta realizzata con materiale apparentemente in fibrocemento ma non si può escludere che essa sia costituita da materiale di cemento amianto. Al fine di chiarire l'esatta composizione del materiale di copertura è necessario provvedere a esame di laboratorio.

E' presente porta basculante che prospetta sulla corte interna (parete Nord) e un vano finestra, attualmente aperto e privo di serramento nella parete Est (fotogrammi n.ri 3-4).

L'autorimessa ha dimensioni interne di metri 3,00 x 5,10 circa e altezza interna sotto trave di metri 2,55-3,00 circa e presenta superficie utile pari a 15,50 m² circa.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it



Fotogramma 3



Fotogramma 4

APE – Attestato di prestazione Energetica

In relazione alla destinazione urbanistica e catastale dell'immobile in oggetto, trattandosi di autorimessa, si rileva che tale immobile non è soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

QUESITO 6

6) Accerti la titolarità nel ventennio, indicando il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio; acquisisca i titoli di provenienza degli immobili oggetto di stima;

IN RISPOSTA AL QUESITO 6

TITOLO DI PROVENIENZA

E' stato acquisito l'atto di provenienza dell'immobile oggetto di stima, pervenuto alla società

[REDAZIONE] 02/05/2006.

L'atto di acquisto è così individuato: Rogito Notaio Franco Occeppo d [REDAZIONE] repertorio n.

[REDAZIONE] registrato presso l'Ufficio del Registro di Bra il [REDAZIONE]

trascritto presso la CC.RR.II. di Cuneo sezione staccata di Alba il [REDAZIONE]

[REDAZIONE] (ALLEGATO 4 – Provenienze: 4a - Rogito Notaio Occeppo del 02/05/2006).

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A4791 - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

Successivamente l'immobile, in riferimento ai dati riportati sulle visure catastali storiche, è stato oggetto di variazione di intestazione così come segue:

- dal [redacted] intestato a [redacted] con sede in BRA in forza di scrittura privata del [redacted] repertorio n. [redacted] Rogante: AMIANTO PAOLO Sede: Savigliano Registrato presso UU di Savigliano n. [redacted] Modifica Patti Sociali [redacted]

- da [redacted] con sede in BRA in forza di mutamento denominazione del [redacted] reperto [redacted] Rogante: Bergesio Lorenzo Registrazione: sede: [redacted] Mutamento di Denominazione di Impresa [redacted] (**ALLEGATO 2 - Documentazione catastale: 2a – Visura Catastale**).

TITOLARITA' NEL VENTENNIO

Al fine di accertare la titolarità nel ventennio ed indicare il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio si è provveduto ad effettuare visura storica dell'immobile oggetto di valutazione (**ALLEGATO 2 - Documentazione catastale: 2a – Visura Catastale**) dove sono indicati gli intestatari fino al [redacted] che corrispondono al venditore di cui al rogito del [redacted]

Si è quindi proceduto ad effettuare le visure storiche degli immobili soppressi originari indicati nella visura stessa (**ALLEGATO 2 - Documentazione catastale: 2e – Visure Catastali Storiche precedenti**) e si è potuto verificare che gli immobili sono pervenuti al sig. [redacted] atto di compravendita del [redacted] con sede [redacted] Repertorio n.: [redacted] e registrato presso l'Ufficio del Registro di Bra i [redacted] compravendita (n. [redacted] trascritto presso la CC.RR.II. di Alba [redacted] (**ALLEGATO 4 – Provenienze: 4b - Rogito Notaio Manera del 21/12/1990**).

QUESITO 4

4) Verifichi la regolarità edilizia degli immobili descrivendo compiutamente natura e tipologia di eventuali abusi e difformità. Provveda, dove necessario, a richiedere certificato di destinazione urbanistica ex art. 30

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

c. 2 DPR 380/2001, producendone doppia copia in originale a mani della Curatela. A richiesta della Curatela provveda ad aggiornare il certificato di destinazione urbanistica, se scaduto, in data antecedente all'istanza di vendita, provvedendo laddove l'assetto urbanistico dell'immobile si sia modificato, ad aggiornare la relazione di stima;

IN RISPOSTA AL QUESITO 4

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Al fine di effettuare la ricerca dei provvedimenti autorizzativi si è effettuato un primo accesso presso lo Sportello Unico Digitale del comune di Santa Vittoria d'Alba dove si è potuto visionare l'elenco dei provvedimenti autorizzativi presentati.

Dall'elenco si è potuto verificare che alcuni permessi erano già in possesso della scrivente in quanto consegnati dal geom. Aprile Marco mentre relativamente a quelli non in possesso, dopo preventivi contatti telefonici con il tecnico del comune di Santa Vittoria d'Alba, in data 30/04/2020 è stata inoltrata richiesta di ricerca e presa visione delle pratiche edilizie riguardanti il compendio immobiliare in oggetto (**ALLEGATO 5 – Provvedimenti autorizzativi: 5a - Richiesta di presa visione ed estrazione copia provvedimenti autorizzativi del 30/04/2020**).

In data 12/06/2020 perveniva alla scrivente copia dei permessi richiesti (**ALLEGATO 5 – Provvedimenti autorizzativi: 5b - Risposta con estrazione copia provvedimenti autorizzativi del 12/06/2020**).

Si riporta di seguito l'elenco dei provvedimenti autorizzativi pervenuti alla scrivente:

- 1- **Permesso di Costruire n. 2005/08 del 31/05/2005** relativo a "ricostruzione di basso fabbricato uso autorimesse e ristrutturazione di unità residenziale" (**ALLEGATO 5 – Provvedimenti autorizzativi: 5c - Permesso di Costruire n. 2005/08 del 31/05/2005**).
- 2- **Permesso di Costruire n. 2005/33 in sanatoria del 31/05/2005** per l'esecuzione dei lavori di "demolizione basso fabbricato e demolizioni interne a unità abitativa ... omissis ... in assenza di permesso di costruire" (**ALLEGATO 5 – Provvedimenti autorizzativi: 5d - Permesso di Costruire in sanatoria n. 2005/33 del 31/05/2005**).

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

La situazione di progetto risulta diversa dalla situazione esistente; è stata autorizzata la realizzazione di un portico aperto dove attualmente è presente l'autorimessa oggetto di valutazione.

- 3- **Domanda di Permesso di Costruire 2006/38 del 14/04/2006** n. prot. 2006/02024 esaminata con parere favorevole ma **mai rilasciato** in quanto era stata richiesta in data 27/04/2006 documentazione integrativa mai presentata (**ALLEGATO 5 – Provvedimenti autorizzativi: 5e – Domanda di Permesso di Costruire n. 2006/38 del 14/04/2006**).
- 4- Non risulta essere stato rilasciato Certificato di agibilità.

A seguito delle indagini eseguite si sono reperiti estratto di P.R.G.C. vigente e relative Norme Tecniche di Attuazione e si è preso atto che, dallo strumento urbanistico comunale, il compendio immobiliare in oggetto ricade all'interno di area classificata dal P.R.G.C. vigente "Area Cinzano – Centro Abitato" con le relative prescrizioni contenute nell'art. 28 N.T.A. e Scheda tecnica n. 3 che definiscono gli interventi ammessi, il tutto come meglio precisato nell'allegato 6 (**ALLEGATO 6 – Estratto della cartografia di PRGC e stralcio NTA**).

A seguito di rilievo della situazione esistente (**ALLEGATO 3 – Elaborato grafico rappresentante il bene oggetto di valutazione**) e successivo confronto con quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate al permesso rilasciato (Permesso di Costruire 2005/08 del 31/05/2005) si può rilevare che **è stato eseguito intervento non autorizzato**, consistente nella chiusura del portico aperto; inoltre è da rilevare che la sagoma autorizzata del fabbricato e del portico riportata sulla tavola grafica del permesso sopra menzionato risulta essere di dimensioni planimetriche e altimetriche inferiori rispetto alla situazione rilevata.

Ai fini di poter valutare se gli interventi posti in essere possano essere suscettibili di sanatoria edilizia, dopo aver esaminato le tavole di progetto confrontandole con la situazione rilevata, si sono effettuati plurimi incontri in modalità telematica a confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale geom. Romina Cassinelli.

La procedura è stata particolarmente lunga e articolata, successivamente alle limitazioni delle attività e conseguenti posticipazioni degli incontri derivanti dalla situazione emergenziale Covid-19, si sono susseguiti plurimi colloqui, comunicazioni a mezzo e-mail e l'ufficio tecnico comunale

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

del Comune di Santa Vittoria d'Alba si è riservato di verificare e confrontare i permessi presentati e l'adozione della nuova normativa urbanistico-edilizia in variante e, ad oggi, vigente.

In risultanza dei plurimi incontri e degli approfondimenti del caso, il geom. Cassinelli Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Santa Vittoria d'Alba rilevava la non sanabilità del bene così come realizzato in quanto non conforme alla normativa attuale vigente.

L'unità immobiliare in oggetto presenta infatti dimensioni planimetriche e altimetriche difformi maggiori rispetto alla situazione autorizzata anche in eccedenza dei limiti di tolleranza previsti dalla normativa vigente.

Attualmente la Superficie Coperta massima consentita dal P.R.G.C. per la zona in oggetto è pari al 25% della superficie del lotto (**ALLEGATO 6 – Estratto della cartografia di PRGC e stralcio NTA**) mentre la superficie coperta rilevata è superiore a tale parametro, pertanto non è consentito regolarizzare l'intervento realizzato in difformità.

Inoltre, ad oggi, sarebbe necessaria stipula di atto di vincolo di pertinenzialità come successivamente meglio specificato.

In risultanza di quanto esposto si sono cercate di definire le possibili procedure e opere da realizzare al fine di poter commercializzare l'unità immobiliare.

Si evidenzia che le eventuali possibilità di seguito riportate con le indicazioni di larga massima dei costi per le opere e per le pratiche edilizie, sempre se possibili, devono intendersi indicativi.

Non essendo possibile sanare l'intervento così come è stato realizzato si potrà procedere a:

1- "ripristino della situazione autorizzata" riportando l'area in esame a **porticato aperto** su due lati con la demolizione di due pareti verticali e la realizzazione di struttura portante verticale e orizzontale in completamento di quanto già in parte autorizzato con permesso n. 2005/08; il portico deve avere dimensioni in pianta e altezza come autorizzato dal Permesso n. 2005/08 inferiore rispetto all'altezza attuale; se si intende mantenere l'altezza della copertura maggiore rispetto a quanto autorizzato è necessario atto di assenso da parte proprietà confinante (vedasi art. 28 comma 12 N.T.A. **ALLEGATO 6 – Estratto della cartografia di PRGC e stralcio NTA**).

Occorre pertanto presentare pratiche edilizie per demolizione, ripristino situazione autorizzata e nuove opere con relativa pratica strutturale; ad ultimazione dei lavori è necessario presentare Segnalazione Certificata di Agibilità e Variazione Catastale.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A4791 - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

Il costo totale si può prevedere, indicativamente, previa verifica al momento della presentazione delle pratiche edilizie, così suddiviso:

- Demolizione pareti verticali e realizzazione di struttura portante: € 4.500,00 circa;
- Eventuale costo opere edili di demolizione e realizzazione nuova copertura: € 6.000,00 circa;
- Onorari tecnici € 4.500,00 circa.

Il totale può ipotizzarsi indicativamente da € 9.000,00 circa nel caso in cui non si demolisca e ricostruisca la copertura a € 15.000,00 circa considerando anche l'intervento sulla copertura come indicato.

Il tutto oltre oneri di legge, diritti di segreteria, eventuali oneri per atto di assenso da parte proprietà confinante e costi di smaltimento del materiale presente all'interno dell'autorimessa.

Nel calcolo dei costi sopra riportati non è stato considerato l'eventuale onere di smaltimento della copertura nel caso in cui, successivamente alle opportune verifiche, risulti essere realizzata con materiale di cemento amianto.

2- Una seconda soluzione al fine di autorizzare la realizzazione di **autorimessa** potrebbe consistere nella demolizione delle due pareti dell'attuale autorimessa e la ricostruzione delle stesse all'interno della sagoma del portico autorizzato come da permesso n. 2005/08 con realizzazione della copertura in modo tale che l'altezza massima sia pari a metri 2,50; la superficie coperta risulterebbe così verificata in quanto coincidente con quella autorizzata e trattandosi di edificio di altezza minore di metri 2,50 il volume non è soggetto a verifica. L'unità dovrà essere pertinenziale; è necessario quindi che tale intervento sia vincolato ad edificio principale con vincolo di pertinenzialità (vedasi art. 19 N.T.A. **ALLEGATO 6 – Estratto della cartografia di PRGC e stralcio NTA**); inoltre risulta necessario atto di assenso da parte proprietà confinante in caso in cui l'altezza sia differente da quanto autorizzato con permesso n. 2005/08 (vedasi art. 28 comma 12 N.T.A. **ALLEGATO 6 – Estratto della cartografia di PRGC e stralcio NTA**).

Occorre pertanto presentare pratiche edilizie per demolizione e per nuova costruzione con relativa pratica strutturale; ad ultimazione lavori è necessario presentare Segnalazione Certificata di Agibilità e Variazione Catastale.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

L'intervento è soggetto a Oneri di urbanizzazione (stimabili, ad oggi, in circa euro 400,00 €) e Costo di Costruzione (stimabile con metodo tabellare, ad oggi, in circa euro 300,00 €).

Il costo totale si può prevedere, indicativamente, previa verifica al momento della presentazione delle pratiche edilizie, così suddiviso:

- Oneri di urbanizzazione e Costo di Costruzione: € 700,00 circa
- Demolizione e costruzione pareti verticali € 5.500,00 circa
- Costo opere edili di demolizione e realizzazione nuova copertura: € 6.000,00 circa
- Onorari tecnici € 4.500,00 circa

Il totale può ipotizzarsi indicativamente, arrotondato, in € 17.000,00 circa.

Il tutto oltre oneri di legge, diritti di segreteria, oneri per atto di assenso da parte proprietà confinante, atto di vincolo di pertinenzialità e costi di smaltimento del materiale presente all'interno dell'autorimessa.

Nel calcolo dei costi sopra riportati non è stato considerato l'eventuale onere di smaltimento della copertura nel caso in cui, successivamente alle opportune verifiche, risulti essere realizzata con materiale di cemento amianto.

3- Demolizione totale dell'immobile con conseguente costituzione di area libera.

Occorre pertanto presentare pratica edilizia per demolizione totale; ad ultimazione dei lavori è necessario presentare Tipo Mappale e Variazione Catastale.

Il costo totale si può prevedere, indicativamente, previa verifica al momento della presentazione delle pratiche edilizie, così suddiviso:

- Demolizione totale: € 4.000,00 circa;
- Onorari tecnici € 2.000,00 circa.

Il totale può ipotizzarsi indicativamente da € 6.000,00 circa

Il tutto oltre oneri di legge, diritti di segreteria e costi di smaltimento del materiale presente all'interno dell'autorimessa.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

Nel calcolo dei costi sopra riportati non è stato considerato l'eventuale onere di smaltimento della copertura nel caso in cui, successivamente alle opportune verifiche, risulti essere realizzata con materiale di cemento amianto.

RISERVA: Il tutto da verificare sottoponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati grafici e documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno per l'effettivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

Occorre precisare che, considerata la situazione particolare per tutte le procedure e costi indicati, "questi hanno solo carattere indicativo di possibilità, ma dovranno essere verificati predisponendo uno o più dettagliati raffronti di consistenza, corredati di tavole grafiche e documentazione relativa; dovranno essere presentate presso gli uffici competenti le relative istanze per rilascio di permessi/autorizzazioni edilizie e quindi sottoposti alla valutazione degli stessi enti/organismi per parere definitivo, conseguente rilascio o diniego, eventuali integrazioni-demolizioni, quantificazione delle eventuali sanzioni. Pertanto quanto riportato in merito deve intendersi solamente e puramente indicativo e con tutte le riserve di cui infra, quindi da verificare sottoponendo e presentando le relative pratiche complete di tutti gli elaborati grafici necessari e documentazione complementare presso i competenti uffici tecnici che valuteranno per l'effettivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi".

QUESITO 8

8) *accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito.*

IN RISPOSTA AL QUESITO 8

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Durante il sopralluogo del 04/08/2020, l'immobile oggetto di fallimento risultava a disponibilità del proprietario; si rilevava all'interno la presenza di materiale di vario genere come visibile dai fotogrammi 3-4.

A) ACCERTAMENTI SVOLTI PRESSO UFFICI DEL COMUNE DI SANTA VITTORA D'ALBA

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

Successivamente a prima istanza in data 28/08/2020 (**ALLEGATO 7 – Comunicazione di cessione fabbricati: 7a – Richiesta del 28/08/2020**) e successivo sollecito telefonico, circa l'esistenza di comunicazioni di cessione fabbricati ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n. 59, convertito in L. 18/05/1978 n. 191, contratti di locazione, comodato d'uso e/o altro titolo, sono seguite indagini presso la Pubblica Amministrazione del Comune di Santa Vittoria d'Alba.

In risposta a quanto richiesto è pervenuta copia di documenti di "Comunicazione di cessione fabbricati" in data 21/09/2020 (**ALLEGATO 7 – Comunicazione di cessione fabbricati: 7b – Risposta del 21/09/2020**) riguardanti locazioni-comodato gratuito di unità a destinazione residenziale, studio medico, commerciale; vendite di unità a destinazione residenziale e autorimessa e locazione di autorimessa il cui cedente è il sig. Castagno Silvano proprietario di altra autorimessa.

In data 04/11/2022 è stata re-inoltrata richiesta (**ALLEGATO 7 – Comunicazione di cessione fabbricati: 7c – Richiesta del 04/11/2022**) al fine di eventuali comunicazioni pervenute in data successiva al 28/08/2020; è pervenuta risposta a tale richiesta dal Comune di Santa Vittoria d'Alba in data 07/11/2022 (**ALLEGATO 7 – Comunicazione di cessione fabbricati: 7d – Risposta del 07/11/2022**) che confermava l'esistenza delle sole comunicazioni già fornite in data 21/09/2020.

B) ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 28/08/2020 è stata presentata istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo circa l'esistenza di avvenuta registrazione di contratti di locazione, comodato d'uso e/o altro titolo (**ALLEGATO 8– Contratti di locazione: 8a – Richiesta del 28/08/2020**).

In risposta a quanto richiesto, in data 02/09/2020, l'Agenzia delle Entrate di Cuneo – Ufficio Territoriale di Alba ha dato riscontro specifico, attestando che non si sono rilevati contratti in essere, il tutto meglio indicato nell'allegato (**ALLEGATO 8 – Contratti di locazione: 8b – Risposta del 02/09/2020**).

In data 07/11/2022 è stata re-inoltrata richiesta (**ALLEGATO 8 – Contratti di locazione: 8c – Richiesta del 07/11/2022**) al fine di eventuali comunicazioni pervenute in data successiva al 28/08/2020. E' pervenuta risposta a tale richiesta dall'Agenzia delle Entrate di Cuneo – Ufficio Territoriale di Alba in data 10/11/2022 (**ALLEGATO 8 – Contratti di locazione: 8d – Risposta del**

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A4791 - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

10/11/2022) attestante che *“non risultano contratti di locazione o altri contratti vincolanti per l’immobile sito nel Comune di Santa Vittoria d’Alba”* oggetto della richiesta.

In riscontro pertanto a tutti gli accertamenti svolti, non sono pervenuti documenti circa lo stato di possesso dei beni da parte di terzi, si ritiene pertanto che il bene sia in possesso della proprietà.

VALUTAZIONE

La scrivente, a completamento di tutte le operazioni peritali propedeutiche alla determinazione dei valori, procede alla valutazione dell’immobile così come precedentemente descritto.

Al fine di determinare il valore dell’immobile ha considerato lo stato di fatto, la conservazione, la tipologia edilizia, il contesto, le caratteristiche qualificanti o meno e tutte le componenti che incidono sulla determinazione del valore medesimo; ha condotto separatamente sia indagini di mercato sia stime comparative mono-parametriche con le opportune considerazioni.

La procedura adottata ha consentito di determinare il valore di mercato così come definito dagli “I.V.S.” (International Valuation Standards): *“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione, al netto delle spese di transazione, di intermediazione”*.

E’ stata pertanto condotta anche la valutazione con la metodologia monoparametrica e per tale determinazione si è effettuata una stima con la metodologia M.C.A. (Market Comparison Approach) che come base deve assumere a comparabili immobili che hanno caratteristiche simili al bene Subjet posti nella zona, che siano stati oggetto di compravendita nell’ultimo periodo, o offerti sul mercato e comunque appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Sono state considerate in entrambi i casi le varie caratteristiche, ovvero: la localizzazione, il contesto, la destinazione d’uso, la tipologia immobiliare ed edilizia, lo stato di conservazione e manutenzione, il carattere della domanda e dell’offerta condizionati da plurimi fattori ed anche dalla mobilità della popolazione, le forme di mercato ed i livelli di prezzo tenuto conto del segmento immobiliare all’interno del quale ci si misura.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

Come già accennato sono state effettuate ricerche con indagini di mercato relative ad immobili offerti in vendita, seppur presenti in numero molto limitato, e per i quali si conosce solo la richiesta economica e sulla base di indicazioni fotografiche, di superfici, di caratteristiche che si sono potuti assumere a comparabili con il parametro della superficie e quindi del metro quadrato, quei beni che hanno caratteristiche simili come ubicazione, localizzazione, che sono proposti sul mercato nello stato di fatto e di conservazione come descritti.

Sono stati apportati gli opportuni correttivi al fine di poter, con il sistema M.C.A., rettificare, per quanto possibile, i valori dei comparabili ed adottarli in funzione del bene Subjet.

Ai fini della determinazione dei valori, occorre considerare l'attuale situazione stagnante del mercato immobiliare ove i valori dei beni risultano da più di un decennio in sensibile contrazione in conseguenza di crisi economica generale che contribuiscono alla contrazione dei valori e conseguentemente dei prezzi e carenze di proposte di acquisto.

La particolare situazione di congiuntura economica non favorisce altresì le dinamiche del mercato immobiliare sia nel numero delle transazioni che nei prezzi dei beni compravenduti.

La procedura di valutazione è proseguita con la determinazione della superficie commerciale del bene oggetto di valutazione, ovvero le superfici dell'ambiente, comprensive di: muri perimetrali sino a 40 cm circa ed un mezzo dei muri di confine, con l'approssimazione del caso in conseguenza delle difficoltà di rilevamento degli spessori delle singole murature.

Sono state valutate le componenti qualificanti di apprezzamento e deprezzamento nella configurazione dei valori per l'assunzione del "valore a metro quadrato", raffrontate anche con i beni comparabili reperibili come offerti dal mercato, tenuto conto della scarsità dei comparabili derivanti dalle compravendite di immobili simili nel periodo preso in esame.

Alle superfici commerciali così come sopra determinate, anche in funzione del rapporto mercantile, sono stati attribuiti valori di mercato al metro quadrato ricavate dalle indagini di cui sopra e quindi è stato determinato il valore di mercato.

Ai fini della determinazione dei valori, non si sono trascurate altre caratteristiche che influiscono con peso non trascurabile, ovvero che il compendio immobiliare è localizzato in zona semiperiferica a destinazione residenziale a ridosso della zona industriale. Altresì l'unità immobiliare se viene autorizzata quale destinazione ad autorimessa risulterebbe di dimensioni

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

limitate rispetto alle attuali esigenze di mercato e sarebbe condizionata a vincolo di pertinenzialità, vincolo che limiterebbe il numero di potenziali acquirenti.

Al fine di estendere le analisi di mercato con la raccolta di maggiori elementi di valutazione, con le riserve e con tutte le considerazioni necessarie contenute anche nella legenda delle tabelle OMI, si è anche consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) elaborato e pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate con riferimento all'ultimo periodo disponibile (Primo semestre 2022) ove emergono i valori che si riportano di seguito:

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CUNEO

Comune: SANTA VITTORIA D'ALBA

Fascia/zona: Suburbana/CINZANO

Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 900 | 1300 | L | 3 | 4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 700 | 1050 | L | 2,5 | 3,5 | L |
| Box | Normale | 500 | 750 | L | 2 | 3 | L |
| Ville e Villini | Normale | 900 | 1350 | L | 3 | 4 | L |

Per i beni oggetto di valutazione, si è proceduto come da tabella sotto riportata.

Per la determinazione delle superfici commerciali si farà riferimento alle due differenti destinazioni possibili a seconda delle procedure sopra riportate (autorimessa, portico o area libera):

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

| PIANO | DESTINAZIONE | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| T. | Autorimessa, portico o area libera | 16,50 |

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Ai fini dell'assunzione del valore unitario al mq, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione che comunque consente di essere raffrontato con valori di richiesta di offerenti e non prezzi di mercato ed il ridotto numero dei beni compravenduti, si è ritenuto di considerare anche i valori espressi dall'OMI, frutto di reali prezzi derivanti da trattative consolidate, anche se medie di sommatorie di contratti e di immobili con caratteristiche diverse, ma comunque valori attendibili per assunzione come base di valutazione e considerazione.

Considerato che i valori derivanti dalle determinazioni OMI nell'ultimo semestre disponibile per la destinazione "Box" posti nella zona Suburbana/Cinzano sono ricompresi fra € 500,00 e € 750,00 al mq.

Tenuto conto di tutte le caratteristiche sopra descritte del compendio immobiliare oggetto di considerando che, come descritto in risposta al quesito n. 4 sussistono, al momento della valutazione, diverse possibilità circa la definizione delle destinazione d'uso con conseguenti opere di adeguamento necessarie si è ritenuto di assumere quale valore unitario in riferimento alla destinazione finale "portico" pari ad €/mq 430,00, in riferimento alla destinazione finale "autorimessa" 650,00 €/mq e in riferimento alla destinazione "area libera" 300 €/mq.

| DESTINAZIONE | SUPERFICIE COMMERCIALE (mq) | VALORE al mq | VALORE DI MERCATO € |
|---------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------------|
| PORTICO | 16,50 | 430,00 | 7.095,00 |
| AUTORIMESSA | 16,50 | 650,00 | 10.725,00 |
| AREA LIBERA | 16,50 | 300,00 | 4.950,00 |

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

Arrotondato rispettivamente a:

- per la destinazione portico € 7.000,00 (euro settemila/00);
- per la destinazione autorimessa € 10.500,00 (diecimilacinquecento/00);
- per la destinazione area libera € 5.000,00 (cinquemila/00).

Dai valori sopra descritti, si dovrà considerare quanto esposto in risposta al quesito 4 della presente relazione relativamente alla situazione edilizio-urbanistica ove veniva individuato il costo indicativo per l'ottenimento dei permessi con le relative opere necessarie, il tutto naturalmente con le riserve illustrate e da verificarsi in sede di presentazione di dettagliata istanza come meglio precisato nel capitolo di cui trattasi.

QUESITO 2

2) Valuti l'eventualità che il patrimonio immobiliare presenti caratteristiche evidenti, tali da renderne conveniente l'abbandono, argomentando adeguatamente sul punto.

IN RISPOSTA AL QUESITO 2

In risultanza di tutte le indagini svolte, solo dopo aver acquisito tutte le informazioni necessarie al fine di valutare la situazione edilizio-urbanistica (vedasi risposta al quesito 4) e in riferimento ai valori di mercato espressi (vedasi paragrafo "valutazione"), solo a conclusione di tutte le attività svolte e descritte nella presente relazione si può desumere che i costi derivanti per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi e per la realizzazione delle necessarie opere edilizie risultano maggiori del valore di mercato del bene in oggetto.

QUESITO 7

7) indichi l'esistenza di formalità, vincoli, oneri e pesi, specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A4791 - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

IN RISPOSTA AL QUESITO 7

E' stato acquisito presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Alba, in data 09/12/2022, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni che viene di seguito riportato:

ISPEZIONE IPOTECARIA

Ispezione telematica Ispezione n. T49306 del 09/12/2022
per immobile
Motivazione FALL. 25/2019
Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (CN)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 14 - Particella 724 - Subalterno 4

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 29/10/1997 al 07/12/2022

Immobili individuati

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (CN) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00724 Subalterno 0004

Ispezione telematica Ispezione n. T49306 del 09/12/2022
per immobile
Motivazione FALL. 25/2019
Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (CN)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 14 - Particella 724 - Subalterno 4
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 29/10/1997 al 07/12/2022

Elenco immobili

Comune di SANTA VITTORIA D'ALBA (CN) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00724 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE - 11/20/05/2006 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

Ispezione telematica Ispezione n. T41085 del 09/12/2022

per denominazione

Motivazione FALL. 25/2019

Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Codice fiscale: [REDACTED] - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 29/10/1997 al 07/12/2022

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1979 al 28/10/1997

Elenco omonimi

1.

Con sede in BRA (CN)

Codice fiscale [REDACTED]

2.

Con sede in BRA (CN)

Codice fiscale [REDACTED]

3.

Con sede in BRA (CN)

Codice fiscale [REDACTED]

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Ispezione telematica Ispezione n. T41085 del 09/12/2022

per denominazione

Motivazione FALL. 25/2019

Richiedente VLPLSE per conto di VLPLSE86B68A479I

Dati della richiesta

Codice fiscale: 02947080046 - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 29/10/1997 al 07/12/2022

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1979 al 28/10/1997

Elenco omonimi

1.

Con sede in BRA (CN)

Codice fiscale [REDACTED]

2.

Con sede in BRA (CN)

Codice fiscale [REDACTED]

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

Con sede in BRA (CN)

Codice fiscale [REDACTED]

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] 3

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRA(CN)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRA(CN)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRA(CN)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRA(CN)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRA(CN)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED]

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in BRA(CN)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A4791 - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]
Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTA VITTORIA D'ALBA(CN)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE A FAVORE [REDACTED]
Pubblico ufficiale FRANCO OCLEPPO Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LA MORRA(CN)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

12. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
Pubblico ufficiale FRANCO OCLEPPO Repertorio [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in LA MORRA(CN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 725 del 20/06/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 726 del 20/06/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. Annotazione n. 727 del 20/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1067 del 07/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 347 del 27/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 642 del 13/07/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 799 del 10/09/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 771 del 11/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale FRANCO OCLEPPO Repertorio [REDACTED]

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Immobili siti in SANTA VITTORIA D'ALBA(CN)
Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]
Pubblico ufficiale FRANCO OCLEPPO Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTA VITTORIA D'ALBA(CN)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
Pubblico ufficiale FRANCO OCLEPPO Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTA VITTORIA D'ALBA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
Pubblico ufficiale TOPPINO VINCENZO [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTA VITTORIA D'ALBA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Rep [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTA VITTORIA D'ALBA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTA VITTORIA D'ALBA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

19. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTA VITTORIA D'ALBA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

20. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]
Pubblico ufficiale PINI RENATA Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

21. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTA VITTORIA D'ALBA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

22. TRASCRIZIONE CONTRO de [REDACTED]
Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTA VITTORIA D'ALBA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

23. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale PINI RENATA [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

24. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale FENOGLIO VIRGILIO [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTA VITTORIA D'ALBA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

25. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]
Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

26. ISCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO [REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 14 del 04/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 151 del 10/02/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 294 del 06/04/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

27. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO Repertorio [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LA MORRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A4791 - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

28. TRASCRIZIONE CONTRO
Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LA MORRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

29. TRASCRIZIONE CONTRO del
Pubblico ufficiale FENOGLIO VIRGILIO
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LA MORRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

30. TRASCRIZIONE CONTRO del
Pubblico ufficiale FENOGLIO VIRGILIO
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SANTA VITTORIA D'ALBA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

31. TRASCRIZIONE CONTRO del
Pubblico ufficiale FERRERO PAOLA
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LA MORRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

32. TRASCRIZIONE CONTRO del
Pubblico ufficiale FENOGLIO VIRGILIO
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LA MORRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

33. TRASCRIZIONE A FAVORE di
Pubblico ufficiale FENOGLIO VIRGILIO
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

34. ISCRIZIONE CONTRO
Pubblico ufficiale FENOGLIO VIRGILIO
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 333 del 09/05/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
2. Annotazione n. 950 del 03/11/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A4791 - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

35. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED]
Pubblico ufficiale FENOGLIO VIRGILIO [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA [REDACTED]
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

36. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale MANERA CARLO [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA [REDACTED]
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

37. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale OCLEPPO FRANCO [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA [REDACTED]
Immobili siti in LA MORRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

38. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale FENOGLIO VIRGILIO [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA [REDACTED]
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

39. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/200 [REDACTED]
Pubblico ufficiale FENOGLIO VIRGILIO [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA [REDACTED]
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

40. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale FENOGLIO VIRGILIO [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA [REDACTED]
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

41. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale FENOGLIO VIRGILIO [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA [REDACTED]
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

42. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale FENOGLIO VIRGILIO [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA [REDACTED]

Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 - 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A4791 - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

43. TRASCRIZIONE CONTRO [REDACTED]
Pubblico ufficiale FENOGLIO VIRGILIO Repertori [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

44. ISCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]
Pubblico ufficiale TRIBUNALE [REDACTED]
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in BRA(CN)
SOGGETTO CREDITORE
Nota disponibile in formato elettronico

45. TRASCRIZIONE A FAVORE del [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2345 del 02/07/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BRA(CN)
Nota disponibile in formato elettronico

Le formalità sopra riportate sono individuate nell'allegato 9 (**ALLEGATO 9 – Ispezioni Ipotecarie**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico conferito.

Asti, 09 Dicembre 2022

Il Perito Estimatore
Valpreda arch. Elisa



Arch. Elisa Valpreda

Via Comentina n.38 – 14100 ASTI (AT)

C.F.: VLPLSE86B68A479I - P.IVA: 01442090054

Tel.: 0141-556253 email: evalpreda@yahoo.it - pec: elisa.valpreda@geopec.it

ALLEGATI

- ALLEGATO 1** *Verbale delle operazioni:*
1a – Verbale del 22/11/2019 e del 10/12/2019
1b – Verbale del 04/08/2020
- ALLEGATO 2** *Documentazione Catastale*
2a - Visura Catastale
2b – Planimetria Catastale
2c – Estratto di Mappa
2d - Elaborato planimetrico ed e elenco subalterni
2e - Visure storiche precedenti
- ALLEGATO 3** *Elaborato grafico rappresentante il bene oggetto di valutazione*
- ALLEGATO 4** *Provenienze*
4a - Rogito Notaio Ocleppo del 02/05/2006
4b - Rogito Notaio Manera del 21/12/1990
- ALLEGATO 5** *Provvedimenti autorizzativi*
5a- Richiesta di presa visione ed estrazione copia provvedimenti autorizzativi del 30/04/2020
5b - Risposta con estrazione copia provvedimenti autorizzativi del 12/06/2020
5c - Permesso di Costruire n. 2005/08 del 31/05/2005
5d - Permesso di Costruire in sanatoria n. 2005/33 del 31/05/2005
5e - Domanda di Permesso di Costruire n. 2006/38 del 14/04/2006
- ALLEGATO 6** *Estratto della cartografia di PRGC e stralcio NTA*
- ALLEGATO 7** *Comunicazione di cessione fabbricati:*
7a -Richiesta del 28/08/2020
7b -Risposta del 21/09/2020
7c - Richiesta del 04/11/2022
7d -Risposta del 07/11/2022
- ALLEGATO 8** *Contratti di locazione*
8a - Richiesta del 28/08/2020
8b - Risposta del 02/09/2020
8c - Richiesta del 07/11/2022
8d - Risposta del 10/11/2022
- ALLEGATO 9** *Ispezioni ipotecarie*