
TRIBUNALE DI CUNEO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 21/2023

[REDACTED]
con sede in [REDACTED]

Partita IVA [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott. Rodolfo MAGRI'

CURATORE: Dott. Enrico Bossa

INDICE:

1. MANDATO
2. PREMESSA
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI
Descrizione
Individuazione Catastale
Individuazione Urbanistica
Stato dell'Immobile
4. TITOLARITÀ ED INDIVIDUAZIONE IPOTECARIA
5. VALUTAZIONE
6. ALLEGATI

1. MANDATO

Il sottoscritto **TASSONE Geom. Claudio** Cod. Fisc. TSSCLD81H29F351A nato a Mondovì (Cn) il 29/06/1981, ivi residente in Via Vecchia di Frabosa n° 29/a, Libero professionista iscritto al Collegio Geometri di Mondovì con posizione n° 657, Studio Tecnico in Mondovì (Cn) Corso dello Statuto 14, a seguito di incarico conferitomi in riferimento alla procedura di Liquidazione Giudiziale n. 21/2023 della Società [REDACTED] di eseguire una relazione di stima dei beni immobili in capo alla Società insolvente.

2. PREMESSA

Accettato l'incarico lo scrivente effettuava tutti i debiti accertamenti e rilievi sui beni oggetto di stima e, raccolti tutti i dati e le informazioni del caso, si è posto in grado di esporre quanto segue.

La presente perizia immobiliare viene redatta provvedendo all'individuazione dei beni in capo alla società [REDACTED] alla loro descrizione, all'identificazione catastale ed urbanistica ed all'individuazione del più probabile valore di mercato al momento della redazione della presente perizia suddividendole in due lotti.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

LOTTO 1

Descrizione: Terreni oggetto di contratto di locazione

Localizzazione: Cavour – Garzigliana - Villafranca

Individuazione catastale:

Catasto Terreni – Comune di Cavour - Foglio 17 - Mappali 2-5-8-57-129-130-196

Catasto Terreni – Comune di Garzigliana
Foglio 4 - Mappali 127-128-129-132-195-244-245-260-261-276-277

Foglio 12 mappale 42-86-94-95-98-108-111-112-113-114-115-116-117-128-129-130-131-132-133-147-152-153-154-155

DESCRIZIONE

TERRENI NEL COMUNE DI CAVOUR

DESCRIZIONE

Terreni posti in adiacenza al vecchio alveo del Torrente Pellice ora traslato in direzione nord di circa 100 m, suddivisi in appezzamenti di piccole/medie dimensioni con forma irregolare, individuate all'interno dell'area alluvionale del corso d'acqua, con terreno sabbioso e caratterizzato da una vegetazione spontanea priva di rilevanza per fine agricoli.

L'accessibilità dei terreni avviene da strade interpoderali in alcuni punti interrotte dalla presenza di vegetazione e coltivazioni in atto.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Cavour – Catasto Terreni

FG	MAPP.	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA			REDDITO	
				ha	are	ca	dominicale	Agrario
17	2	PASC CESPUG	U	1	09	43	Euro 3,91	Euro 1,70
17	5	PASC CESPUG	U		01	00	Euro 0,04	Euro 0,02
17	8	PASC CESPUG	U		14	13	Euro 0,50	Euro 0,22
17	57	PASC CESPUG	U		07	28	Euro 0,26	Euro 0,11
17	129	PASC CESPUG	U		26	14	Euro 0,93	Euro 0,41
17	130	PASC CESPUG	U		59	74	Euro 2,13	Euro 0,93
17	196	PASC CESPUG	U		03	10	Euro 0,11	Euro 0,05

CONFORMITA' CATASTALE

L'individuazione risulta corretta

INDIVIDUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA

Terreni con destinazione agricola individuati dal P.R.G.C. del Comune di Cavour nell'ambito urbanistico "Zona agricola – A" con presenza di vincolo geologico e della fascia di rispetto B e di 150 m dal Torrente Pellice e liberi da costruzioni

CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Gli immobili risultano conformi in quanto su di essi non sono stati realizzate costruzioni e la loro destinazione è unicamente agricola, pertanto conformi alla normativa edilizia – urbanistica.

STATO DEGLI IMMOBILI

I terreni risultano oggetto di contratto di locazione allegato alla presente

TERRENI NEL COMUNE DI GARZIGLIANA – DESTINATI AD INCOLTO

DESCRIZIONE

Terreni posti in adiacenza al vecchio alveo del Torrente Pellice ora traslato in direzione nord di circa 100 m, in un unico appezzamento di grande dimensione con forma regolare, individuate all'interno dell'area alluvionale del corso d'acqua, con terreno sabbioso e caratterizzato da una vegetazione spontanea priva di rilevanza per fine agricoli.

Una porzione dell'appezzamento individuata dai mappali 127 e 195 risulta coltivata ed annessa ad un appezzamento di maggiori dimensioni ricadente, in parte, all'interno del sedime catastalmente rappresentato del Torrente Pellice.

L'accessibilità dei terreni avviene da strade interpoderali.

INDIVIDUAZIONE CATATALE

Comune di GARZIGLIANA – Catasto Terreni

FG	MAPP.	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA			REDDITO	
				ha	are	ca	dominicale	Agrario
4	127	PASC CESPUG	U		20	00	Euro 0,62	Euro 0,10
4	128	BOSCO MISTO	U		26	70	Euro 3,45	Euro 1,24
4	129	SEMIN ARBOR	01		01	62	Euro 1,92	Euro 1,30
4	132	PASC CESPUG	U		01	00	Euro 0,04	Euro 0,02
4	195	PASC CESPUG	U		13	50	Euro 0,42	Euro 0,07
4	244	INCOLTO STER			02	17		
4	245	INCOLTO STER			07	06		
4	260	BOSCO MISTO	U		13	05	Euro 1,68	Euro 0,61
4	261	BOSCO MISTO	U		15	61	Euro 2,02	Euro 0,73
4	276	BOSCO MISTO	U		03	16	Euro 0,41	Euro 0,15
4	277	BOSCO MISTO	U		04	55	Euro 0,59	Euro 0,21

CONFORMITA' CATASTALE

L'individuazione risulta corretta

INDIVIDUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA

Terreni con destinazione agricola individuati dal P.R.G.C. del Comune di Garzigliana nell'ambito urbanistico "Zona agricola – E", in parte in area boscata, con fascia di rispetto di 150 m dal Torrente Pellice e liberi da costruzioni.

CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Gli immobili risultano conformi in quanto su di essi non sono state realizzate costruzioni e la loro destinazione è unicamente agricola, pertanto conformi alla normativa edilizia – urbanistica.

STATO DEGLI IMMOBILI

I terreni risultano oggetto di contratto di locazione allegato alla presente

TERRENI NEL COMUNE DI GARZIGLIANA – DESTINATI ALLA COLTIVAZIONE

DESCRIZIONE

Terreni posti in adiacenza al vecchio alveo del Torrente Pellice ora traslato in direzione nord di circa 100 m, suddiviso in due appezzamenti di medio/grandi dimensioni con forma regolare, individuate all'interno dell'area alluvionale del corso d'acqua, con terreno sabbioso e caratterizzato dalla presenza di una coltivazione in atto con minima parte occupata da piantumazioni e vegetazione spontanea.

L'accessibilità dei terreni avviene da strade interpoderali.

INDIVIDUAZIONE CATATALE

Comune di GARZIGLIANA – Catasto Terreni

FG	MAPP.	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA			REDDITO	
				ha	are	ca	dominicale	Agrario
12	42	PASCOLO	U		39	60	Euro 1,43	Euro 0,41
12	86	PASCOLO	U		99	60	Euro 3,60	Euro 1,03
12	94	SEMINATIVO	04		32	35	Euro 22,55	Euro 18,38
12	95	SEMINATIVO	04		09	04	Euro 6,30	Euro 5,14
12	98	BOSCO CEDUO	02		12	40	Euro 1,02	Euro 0,13
12	108	SEMINATIVO	04		49	68	Euro 34,64	Euro 28,22
12	111	BOSCO MISTO	U		09	00	Euro 1,16	Euro 0,42
		PASC CESPUG	U			64	Euro 0,02	Euro 0,01
12	112	SEMINATIVO	04		08	10	Euro 5,65	Euro 4,60
12	113	SEMINATIVO	03		27	94	Euro 24,53	Euro 18,04
12	114	SEMINATIVO	03		11	42	Euro 10,03	Euro 7,37

12	115	SEMINATIVO	04		02	00	Euro 1,39	Euro 1,14
		PASC CESPUG	U			57	Euro 0,02	Euro 0,01
12	116	SEMINATIVO	03		04	20	Euro 3,69	Euro 2,71
12	117	PASC CESPUG	U		02	50	Euro 0,08	Euro 0,01
12	128	SEMINATIVO	04		24	71	Euro 17,23	Euro 14,04
12	129	SEMINATIVO	04		04	76	Euro 3,32	Euro 2,70
12	130	SEMINATIVO	03		08	00	Euro 7,02	Euro 5,16
12	131	SEMINATIVO	03		05	30	Euro 4,65	Euro 3,42
12	132	SEMINATIVO	04		07	02	Euro 4,89	Euro 3,99
12	133	SEMINATIVO	04		09	30	Euro 6,48	Euro 5,28
12	147	PASC CESPUG	U		19	90	Euro 0,62	Euro 0,10
12	152	SEMINATIVO	04		04	76	Euro 7,15	Euro 5,83
12	153	SEMINATIVO	04		39	73	Euro 27,70	Euro 22,57
12	154	SEMINATIVO	03		04	80	Euro 4,21	Euro 3,10
12	155	SEMINATIVO	04		05	00	Euro 3,49	Euro 2,84
		PASC CESPUG	U			30	Euro 0,01	Euro 0,01

CONFORMITA' CATASTALE

L'individuazione risulta corretta

INDIVIDUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA

Terreni con destinazione agricola individuati dal P.R.G.C. del Comune di Garzigliana nell'ambito urbanistico "Zona agricola - E", in parte in area boscata ed in parte in area agricola di recupero (Ar), con fascia di rispetto di 150 m dal Torrente Pellice e liberi da costruzioni.

CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Gli immobili risultano conformi in quanto su di essi non sono stati realizzate costruzioni e la loro destinazione è unicamente agricola, pertanto conformi alla normativa edilizia - urbanistica.

STATO DEGLI IMMOBILI

I terreni risultano oggetto di contratto di affitto registrato in data 01/01/2019 con scadenza al 10/11/2033, allegato (all. 8) alla presente, il cui contenuto è da intendersi integralmente richiamato.

TERRENI NEL COMUNE DI VILAFRANCA PIEMONTE – DESTINATI ALLA COLTIVAZIONE

DESCRIZIONE

Terreni posti in adiacenza all'alveo del Torrente Pellice in un unico appezzamento di medio/grandi dimensioni con forma regolare, individuate all'interno dell'area alluvionale del corso d'acqua, con terreno sabbioso e caratterizzato dalla presenza di una coltivazione in atto con minima parte occupata da piantumazioni e vegetazione spontanea.

Terreno derivante dalla dismissione di una cava con recupero a fini agricoli.

L'accessibilità dei terreni avviene da strade interpoderali passante, in parte, sul perimetro dell'appezzamento.

INDIVIDUAZIONE CATATALE

Comune di VILAFRANCA PIEMONTE – Catasto Terreni

FG	MAPP.	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA			REDDITO	
				ha	are	ca	dominicale	Agrario
25	17	SEMINATIVO	04		06	07	Euro 5,02	Euro 3,45
		BOSCO MISTO	03		08	10	Euro 0,46	Euro 0,08
25	45	BOSCO CEDUO	U		01	80	Euro 0,28	Euro 0,03
25	48	SEMINATIVO	04		04	97	Euro 4,11	Euro 2,82
		BOSCO MISTO	03		07	91	Euro 0,45	Euro 0,08
25	232	SEMINATIVO	04	01	59	76	Euro 132,01	Euro 90,76

CONFORMITA' CATASTALE

L'individuazione risulta corretta

INDIVIDUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA

Terreni individuati dal P.R.G.C. del Comune di Villafranca Piemonte nell'ambito urbanistico "A3 – Aree in cui sono ubicati impianti per la coltivazione delle cave" e soggetto ai seguenti vincoli:

Vincoli

D.Lgs. 142,1,C - Fascia di rispetto ai sensi della legge 431/85 e s.m.i. art.1 lett. c) ml 150

LR56-77_100M - Fascia di rispetto ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i. art.29 lett. b) ml 100

BOSCHI - Aree boscate (fonte: IPLA - Piani Forestali Territoriali agg. 2016)

Classi

IIIa - Classe IIIa - Art.28

PAI_A - H - Limite esterno scenario alluvione frequente (ex Fascia A) - Art.29

PAI_B - M - Limite esterno scenario alluvione poco frequente (ex Fascia B) - Art.30

CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Gli immobili risultano conformi in quanto su di essi non sono state realizzate costruzioni e la loro destinazione è unicamente agricola, pertanto conformi alla normativa edilizia – urbanistica.

STATO DEGLI IMMOBILI

I terreni risultano oggetto di contratto di locazione allegato alla presente

TERRENO NEL COMUNE DI VILAFRANCA PIEMONTE – SEDIME STRADALE

DESCRIZIONE

Porzione di sedime stradale occupata dalla strada comunale Via dei Bussi per la quale non è ancora avvenuta la cessione per pubblica utilità al Comune.

INDIVIDUAZIONE CATATALE

Comune di VILLAGRANCA PIEMONTE – Catasto Terreni

FG	MAPP.	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA			REDDITO	
				ha	are	ca	dominicale	Agrario
27	208	SEMIN ARBOR	01			95	Euro 1,32	Euro 0,83

CONFORMITA' CATASTALE

L'individuazione risulta corretta

INDIVIDUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA

Terreni individuati dal P.R.G.C. del Comune di Villafranca Piemonte nell'ambito urbanistico "A1 – Aree per attività agricole + allevamenti agricoli in cui sono ubicati impianti per la coltivazione delle cave" e soggetto ai seguenti vincoli:

Vincoli

R.STR - Fascia di rispetto stradale

Classi

IIb1 - Classe IIb1 - Art.28

IIIa - Classe IIIa - Art.28

IIIa reticolo - Classe IIIa - reticolo - Art.28

CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Gli immobili risultano conformi in quanto la stessa fa parte di un'opera pubblica regolarmente eseguita.

STATO DEGLI IMMOBILI

Il terreno risulta libero

LOTTO 2

Descrizione: Fabbricati e area produttiva

Localizzazione: Garzigliana (TO) Regione Case nuove

Individuazione catastale:

Catasto Terreni – Comune di Garzigliana – Foglio 4 - Mappali 104-109-111-133-137-179-198-279

Catasto Fabbricati – Comune di Garzigliana

Foglio 4 - Mappale 182 sub. 1-2-3-4

Foglio 4 - Mappale 370 sub. 1

DESCRIZIONE

FABBRICATI ED AREA PRODUTTIVA IN GARZIGLIANA

DESCRIZIONE

Fabbricati e relativa area pertinenziale utilizzati per la produzione di materiale lapideo derivante dall'attività di coltivazione delle cave poste nell'area circostante.

I fabbricati sono rappresentati da un edificio principale utilizzato come officina per i mezzi d'opera con adiacenti uffici e magazzini, oltre a soprastante abitazione, il tutto in pessime condizioni di manutenzione e necessitanti di consistenti opere di risanamento e recupero funzionale al fine di renderli nuovamente utilizzabili.

Al piano terreno si trova l'officina, un ufficio con w.c. ed un magazzino un tempo a servizio dell'attività svolta.

In aderenza al fabbricato vi è una tettoia con struttura metallica.

Al piano primo, raggiungibile da scala esterna si trova l'unità abitativa del custode composta da ingresso, cucina, due camere ed un bagno con balconi.

Al medesimo piano si trova un ulteriore locale ad uso ufficio.

Il fabbricato presenta una struttura in cemento armato prefabbricato e tamponatura in mattoni di laterizio.

I serramenti serventi i locali produttivi sono in ferro e vetro e quelli del locale abitativo sono in alluminio con vetro singolo.

Gli uffici e l'unità abitativa hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

I predetti locali sono serviti da un impianto di riscaldamento e produzione ACS con generatore a gasolio, impianto idrico, scarico ed elettrico di tipo civile, il tutto in pessime condizioni di manutenzione e non funzionanti.

All'interno dell'area pertinenziale si trovano alcune costruzioni utilizzati nell'attività produttiva quale serbatoi, silos e cabina di trasformazione costituiti da strutture in cemento armato. Dette strutture risultano irrecuperabili ai fini produttivi.

Nell'area Nord della proprietà è presente un fabbricato accessorio non autorizzato e catastalmente non individuato ed in pessime condizioni di manutenzione pertanto privo di valore

La rimanente area pertinenziale risulta sterrata con alcune aree di deposito di materiale lapideo oltre alla presenza di rifiuti e macerie che necessitano della loro rimozione ed opportuno trattamento.

La porzione alla sinistra della strada di accesso, mappali 109-111, risulta in buona parte occupata dall'alveo del fiume.

L'accesso all'area avviene da strada interpodereale dipartente dalla strada comunale Via Case nuove dipartente dalla SP589.

Detta strada di accesso transita all'interno della proprietà per andare a servire l'area produttiva e terreni posti nell'area limitrofa.

INDIVIDUAZIONE CATATALE

Comune di GARZIGLIANA – Catasto Urbano

FG	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
4	182	1	D/7			Euro 2.866,34
4	182	2	A/2	1	4,0 vani	Euro 216,91
4	182	3	D/1			Euro 188,51
4	182	4	D/7			Euro 774,69
4	370	1	D/7			Euro 1760,00

Comune di GARZIGLIANA – Catasto Terreni

FG	MAPP.	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA			REDDITO	
				ha	are	ca	dominicale	Agrario
4	104	BOSCO MISTO	U		84	25	Euro 10,88	Euro 3,92
4	109	INCOLT STER			82	80		
4	111	INCOLT STER			09	48		
4	133	BOSCO MISTO	U		74	15	Euro 9,57	Euro 3,45
4	137	BOSCO MISTO	U	1	58	13	Euro 20,42	Euro 7,35
4	179	PRATO IRRIG	3		15	40	Euro 12,33	Euro 10,74
4	198	BOSCO MISTO	U		39	20	Euro 5,06	Euro 1,82
4	279	BOSCO MISTO	U		38	00	Euro 4,91	Euro 1,77

CONFORMITA' CATASTALE

Gli immobili non sono rappresentati correttamente sulla mappa catastale in quanto risultano essere individuati con una traslazione verso Est di circa 40,00 m.

Nella realtà il fabbricato principale insiste sul mappale 198 e non sul mappale 182; questa condizione ha comportato la segnalazione dell'edificio come fotoidentificato con successiva creazione d'ufficio, da parte dell'Agenzia delle Entrate, dell'unità immobiliare individuata con il mappale 370 sub. 1.

La regolarizzazione catastale richiede la rilocalizzazione dei fabbricati sulla mappa catastale mediante Tipo mappale e successiva rettifica per corretta identificazione delle unità urbane con un costo presunto complessivo di 5.500,00 €.

INDIVIDUAZIONE EDILIZIA - URBANISTICA

L'area risulta individuata dal P.R.G.C. del Comune di Garzigliana nell'ambito urbanistico "D2 – Area produttiva" rientrante nella fascia di rispetto fluviale dei 150 m dal Torrente Pellice con le seguenti indicazioni specifiche:

- Destinazioni d'uso: Produttivo PR4(art. 10 NTA).
- Tipo d'intervento: Fino all'esaurimento dell'attività estrattiva = Tutti, con esclusione di CO e NI.(MD nel rispetto delle destinazioni contemplate nella presente scheda).Sono confermate le attività di stoccaggio e di lavorazione inerti con possibilità di modesti ampliamenti delle strutture esistenti nei limiti dei valori sotto riportati, sempreché compatibili con le prescrizioni del PSFF e previo parere della competente Autorità idraulica. Non è possibile la riconversione dell'area in altre attività produttive;
- Parametri urbanistici Fino all'esaurimento dell'attività estrattiva = SC max: mq 150 per servizi amministrativi + mq 200 per servizi di custodia + mq 800 per servizi di ricovero e riparazione automezzi ed attrezzi. Dopo l'esaurimento dell'attività estrattiva = RC max : 1/3.
- Modi d'attuazione: fino all'esaurimento dell'attività estrattiva = intervento diretto art. 3 NTA. Dopo l'esaurimento dell'attività estrattiva = PECLI anche non esteso all'intera area.
- All'esaurimento dell'attività estrattiva nell'area D2 si provvederà alla rinaturazione dell'area e la destinazione d'uso sarà agricola (E).
- All'esaurimento dell'attività di estrazione i fabbricati esistenti rimarranno fabbricati produttivi impropri in area agricola ai sensi all'art. 28 c. 28 lettera e) punto a.

Essendo stata conclusa l'attività estrattiva l'area deve essere ripristinata con la rinaturazione dell'area e ridefinita la destinazione agricola dell'ambito ed i fabbricati esistenti devono essere considerati come fabbricati produttivi impropri in area agricola e seguire le seguenti norme:

Quest'ultimo articolo precisa che i fabbricati impropri in zona agricola devono attenersi alle seguenti norme:

- a) Attività improprie in zona agricola:
 - i. Sugli edifici in cui sono insediate attività produttive non compatibili con le norme della zona ed in quelli indicati nella cartografia di piano con il

simbolo "Ei" sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e), g), h) del precedente articolo n.12 delle NTA; sono ammessi incrementi delle superfici produttive ed adeguamenti igienico sanitari per una superficie pari al 30% della SUL esistente alla data di adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. con un massimo ammesso di mq. 300, previo atto pubblico di vincolo, registrato e trascritto, a cura e spesa del richiedente, onde evitare, nel tempo, di fruire ulteriormente di tale diritto e purché nel rispetto dei parametri di altezza massima, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici prescritti dalle tabelle di area;

b. Disposizioni specifiche per l'area "Ei1":

- i. E' confermata l'attività e l'infrastruttura aeroportuale privata in atto, la cui gestione è stata autorizzata dal Questore della Città Metropolitana di Torino in data 12 luglio 1980 n.11.E/80- 3'.
- ii. Ogni modificazione dell'impianto comporta il suo adeguamento alle norme legislative vigenti in materia;
- iii. Rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede geologiche;
- iv. Destinazioni d'uso attività terziarie TER/2;
- v. Interventi ammessi: è consentita la realizzazione di strutture amovibili non infisse al suolo in maniera definitiva realizzate con materiali leggeri (tensostrutture e similari), esclusivamente per il ricovero degli aeromobili nella misura massima di mq. 500;
- vi. Aree per servizi pubblici o di uso pubblico da reperire all'interno dell'area, in misura pari al 10% della S.F.

Gli edifici e le strutture ad uso produttivo risultano essere state edificate in seguito al rilascio dei seguenti titoli:

1. Licenza Edilizia n. 14/73 del 05.04.1974 per costruzione cabina elettrica
2. Autorizzazione n. 10/79 del 19.10.1979 per costruzione tratto di recinzione su confine
3. Concessione Edilizia n. 1/80 del 14.11.1980 per costruzione capannone
4. Pratiche n. 3/80 del 02.04.1980 e n. 3/81/bis del 19.02.1981 per costruzione tratti di recinzione all'interno del lotto (opere non assentite e non in essere);
5. Concessione Edilizia n. 19/85 del 08.10.1985 per ultimazione capannone e varianti e Agibilità capannone del 21.08.1987

6. Autorizzazione n. 34/86 del 13.01.1987 per costruzione bascula (opera non più in essere);
7. Concessione n. 28/90 del 19.07.1991 per costruzione cabina di consegna e trasformazione M.T. – B.T. (opera realizzata come da progetto, tuttavia il mappale 116 su cui insiste la cabina è di proprietà del Comune e peraltro è gravato da uso civico);
8. Autorizzazione n. 31/90 del 22.03.1991 per deposito temporaneo materiali inerti;
9. Autorizzazioni nn. 49/91-1 e 49/91-2 del 23.03.1992 per costruzione tratto di recinzione;
10. Autorizzazione n. 11/92 del 10.11.1993 per trivellazione pozzo;
11. Autorizzazione n. 48/92 del 14.03.1994 per installazione bombolone GPL;
12. Autorizzazione n. 56/92 del 07.06.1993 per varianti alle Autorizzazioni nn. 49/91-1 e 49/91-2;
13. Concessione n. 13/95 del 26.01.1996 per installazione attrezzature per lavorazioni inerti;
14. Autorizzazione n. 1/98 del 28.10.1998 per trivellazione pozzo;
15. Provvedimento Autorizzativo Unico n. 97/2013 del 28.08.2013 per installazione impianto di betonaggio e rampa di carico (opera non eseguita).

CONFORMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Per quanto attiene la regolarità edilizia e catastale dai rilievi effettuati si è riscontrato che:

- il capannone al piano terreno ed al piano primo presenta una distribuzione planimetrica parzialmente difforme ed una maggiore superficie dei locali al piano primo;
- la tettoia posta in aderenza al capannone, nonché la recinzione con cui confina sul fronte sud, non sono assentite;
- le recinzioni sono in parte difformi.

STATO DEGLI IMMOBILI

I fabbricati ed i terreni risultano liberi

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che i beni sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti e precisamente:

- Atto a rogito Notaio Alberto Occelli di Pinerolo (TO) del 21.10.1994, rep. n. 31472/13851, trascritto il 18.11.1994 ai nn. 6728/5458 (servitù di passaggio gravante sui mappali 133 e 279 a favore dei mappali 242 e 131 sempre del Fg. 4 e di proprietà di terzi).
- Scrittura privata autenticata dal Notaio Giancarlo Ortali di Bibiana (TO) in data 02.10.1980, rep. n. 23479, trascritta in data 23.10.1980 ai nn. 6425/5402 (deroga alle distanze legali per la costruzione del capannone sul confine del mappale 182 con il mappale 133 in allora di proprietà di terzi).

4. TITOLARITA' E INDIVIDUAZIONE IPOTECARIA

Gli immobili risultano in capo alla Società [REDACTED] P. IVA [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Di seguito vengono individuate le note di trascrizione degli atti di provenienza delle unità immobiliari, oltre a trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni pregiudizievoli gravanti sulle stesse:

ATTI DI PROVENIENZA

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 13/01/1990 Registro Particolare 314 Registro Generale 349

Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Repertorio 16973 del 14/12/1989

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappali 127-129-132-195-244-245-260-261-276-277

Foglio 12 mappali 42-86-98-108-116-117-147

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 06/08/1990 Registro Particolare 4606 Registro Generale 5659

Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Repertorio 18963 del 27/07/1990

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Fabbricati Comune di Garzigliana Foglio 4 mappale 370 sub. 1

Catasto Terreni Comune di Garzigliana Foglio 4 mappali 104-198

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 08/08/1990 Registro Particolare 4633 Registro Generale 5689

Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Repertorio 18964 del 27/07/1990

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Fabbricati Comune di Garzigliana Foglio 4 mappale 182 sub. 3-4

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 29/11/1990 Registro Particolare 6282 Registro Generale 7989

Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Repertorio 19733/8698 del 09/11/1990

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Cavour Foglio 17 mappali 2-5-8-57-129-130-196

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

~~TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 18/11/1991 Registro Particolare 4919 Registro Generale 6434~~

Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Repertorio 22209/9760 del 29/07/1991

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana Foglio 4 mappali 128

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

~~TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 17/05/1991 Registro Particolare 3013 Registro Generale 3987~~

Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Repertorio 21407/9420 del 24/04/1991

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana Foglio 4 mappali 137

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

~~TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 23/03/1996 Registro Particolare 1895 Registro Generale 2245~~

Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Repertorio 34487 del 04/03/1996

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana Foglio 4 mappali 109-111

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 18/11/1994 Registro Particolare 6728 Registro Generale 5458

Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Repertorio 31472 del 21/10/1994

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana Foglio 4 mappali 133-179-279

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 09/12/1997 Registro Particolare 6037 Registro Generale 7408

Pubblico ufficiale BORRO FIORELLA Repertorio 25076/8892 del 07/11/1997

ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Villafranca Piemonte

Foglio 25 mappali 17-45-48-232

Foglio 27 mappale 208

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 24/06/2002 Registro Particolare 3954 Registro Generale 5245

Pubblico ufficiale SANTORO MICHELE Repertorio 51887 del 28/05/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Fabbricati Comune di Garzigliana Foglio 4 mappale 182 subalterni 1-2

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

~~TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 24/10/2006 Registro Particolare 7088 Registro Generale 10631~~

Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Repertorio 59592/31734 del 02/10/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana Foglio 12 mappali 153

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

~~TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 24/10/2006 Registro Particolare 7089 Registro Generale 10632~~

Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Repertorio 59592/31734 del 02/10/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana Foglio 12 mappali 94-95-111-112-113-114-115

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

~~TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 24/10/2006 Registro Particolare 7090 Registro Generale 10633~~

Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Repertorio 59592/31734 del 02/10/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana Foglio 12 mappali 128-130-132

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

~~TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 24/10/2006 Registro Particolare 7091 Registro Generale 10634~~

Pubblico ufficiale OCCELLI ALBERTO Repertorio 59592/31734 del 02/10/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana Foglio 12 mappali 129-131-133-152-154-155

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Titolo: Piena Proprietà quota 1/1

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE PREGIUDIZIEVOLI

~~ISCRIZIONE CONTRO DEL 23/04/2014 Registro Particolare 290 Registro Generale 2778~~

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 3716 DEL 04/04/2014

ATTO GIUDIZIARIO – IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: 93.480,66 € - Interessi: 33.519,34 € - Spese: 6.000,00 € - Totale: 133.000,00 €

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappali 133-179-279-128-137-127-129-132-195-244-245-260-261-276-277

Foglio 12 mappali 42-86-98-108-116-117-147-153-94-95-111-112-113-114-115-128-130-132-129-131-133-152-154-155

Catasto Fabbricati Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappale 182 subalterni 1-2-3-4

Diritto oggetto di iscrizione: proprietà quota 1/1

A favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.a.

Contro: [REDACTED]

~~ISCRIZIONE CONTRO DEL 13/07/2015 Registro Particolare 547 Registro Generale 4584~~

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.p.a. Repertorio 1011/3715 del 09/07/2015

ALTRO ATTO – IPOTECA LEGALE – 0300 RUOLO

Capitale: 725.733,20 € - Interessi: - Spese: - Totale: 1.451.466,40 €

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappali 104-133-179-279-128-137-127-129-132-195-244-245-260-261-276-277 -198-111

Foglio 12 mappali 42-86-98-108-116-117-147-153-94-95-111-112-113-114-115-128-130-132-129-131-133-152-154-155

Catasto Fabbricati Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappale 182 subalterni 1-2-3-4

Catasto Terreni Comune di Cavour Foglio 17 mappali 2-5-8-57-129-130-196

Catasto Terreni Comune di Villafranca Piemonte Foglio 25 mappali 17-45-48-208

Catasto Fabbricati Comune di Villafranca Piemonte Foglio 25 mappale 188

Diritto oggetto di iscrizione: proprietà quota 1/1

A favore: EQUITALIA NORD S.p.a.

Contro: 

~~ISCRIZIONE CONTRO DEL 13/07/2018 Registro Particolare 259 Registro Generale 2250~~

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 1590/3718 del 15/03/2018

ALTRO ATTO – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Capitale: 30.346,49 € - Interessi: - Spese: - Totale: 60.692,98 €

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappali 104-133-179-279-128-137-127-129-132-195-244-245-260-261-276-277 -198

Foglio 12 mappali 42-86-98-108-116-117-147-94-95-111-112-113-114-115-128-130-132-129-131-133-152-154-155

Catasto Fabbricati Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappale 182 subalterni 1-2-4

Catasto Terreni Comune di Cavour Foglio 17 mappali 2-5-8-57-129-130-196

Diritto oggetto di iscrizione: proprietà quota 1/1

A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

Contro: 

~~ISCRIZIONE CONTRO DEL 26/07/2018 Registro Particolare 790 Registro Generale 6089~~

Pubblico ufficiale COMUNE DI GARZIGLIANA Repertorio 1/2018 del 14/05/2018

ATTO AMMINISTRATIVO – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Capitale: 50.006,94 € - Interessi: - Spese: - Totale: 75.010,41 €

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappali 104-133-179-279-128-137-127-129-132-195-244-245-260-261-276-277 -198

Foglio 12 mappali 42-86-98-108-116-117-147-94-95-111-112-113-114-115-128-130-132-129-131-133-152-153-154-155

Catasto Fabbricati Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappale 182 subalterni 1-2-4

Catasto Terreni Comune di Cavour Foglio 17 mappali 2-5-8-57-129-130-196

Catasto Terreni Comune di Villafranca Piemonte Foglio 25 mappali 232

Diritto oggetto di iscrizione: proprietà quota 1/1

A favore: COMUNE DI GARZIGLIANA

Contro: 

~~ISCRIZIONE CONTRO DEL 03/05/2019 Registro Particolare 457 Registro Generale 3599~~

Pubblico ufficiale COMUNE DI GARZIGLIANA Repertorio 34/2018 del 25/09/2018

ATTO AMMINISTRATIVO – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Capitale: 36.111,87 € - Interessi: - Spese: - Totale: 54.167,82 €

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappali 104-133-179-279-128-137-127-129-132-195-244-245-260-261-276-277 -198

Foglio 12 mappali 42-86-98-108-116-117-147-94-95-111-112-113-114-115-128-130-132-129-131-133-152-153-154-155

Catasto Fabbricati Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappale 182 subalterni 1-2-4

Catasto Terreni Comune di Cavour Foglio 17 mappali 2-5-8-57-129-130-196

Catasto Terreni Comune di Villafranca Piemonte Foglio 25 mappali 232

Diritto oggetto di iscrizione: proprietà quota 1/1

A favore: COMUNE DI GARZIGLIANA

Contro: 

~~TRASCRIZIONE CONTRO DEL 26/08/2021 Registro Particolare 6331 Registro Generale 7978~~

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 8572 del 30/06/2021

ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappali 133-179-279-128-137-127-129-132-195-244-245-260-261-276-277

Foglio 12 mappali 42-86-98-108-116-117-147-94-95-111-112-113-114-115-128-130-132-129-131-133-152-153-154-155

Catasto Fabbricati Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappale 182 subalterni 1-2-3-4

Diritto oggetto di trascrizione: proprietà quota 1/1

A favore: MAGGESE S.r.l.

Contro: 

ISCRIZIONE CONTRO DEL 25/01/2022 Registro Particolare 74 Registro Generale 649

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 2056/3722 del 24/01/2022

ALTRO ATTO IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Capitale: 20.696,67 € - Interessi: - Spese: - Totale: 41.393,34 €

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappali 104-133-179-279-128-137-129-132-260-261-198

Foglio 12 mappali 86-98-108-116-94-95-112-113-114-128-130-132-129-131-133-152-153-154-155

Catasto Fabbricati Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappale 182 subalterni 1-2-3-4

Catasto Terreni Comune di Cavour Foglio 17 mappali 2-130

Catasto Terreni Comune di Villafranca Piemonte Foglio 25 mappali 232

Diritto oggetto di iscrizione: proprietà quota 1/1

A favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro: 

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 10/01/2024 Reg. Particolare 148 Reg. Generale 204

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 46 del 19/12/2023

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Immobile oggetto di trascrizione:

Catasto Terreni Comune di Garzigliana

Foglio 4 mappali 104-109-111-133-179-279-128-137-127-129-132-195-244-245-260-261-276-277-198

Foglio 12 mappali 42-86-98-108-116-117-147-94-95-111-112-113-114-115-128-130-132-129-131-133-152-153-154-155

Catasto Fabbricati Comune di Garzigliana Foglio 4 mappale 182 subalterni 1-2-3-4 mappale 370

Catasto Terreni Comune di Cavour Foglio 17 mappali 2-5-8-57-129-130-196

Catasto Terreni Comune di Villafranca Piemonte

Foglio 25 mappali 17-45-48-232

Foglio 27 mappali 208

Dritto oggetto di trascrizione: proprietà quota 1/1

A favore: MASSA DEI CREDITORI DI BETON CAVE S.r.l.

Contro: 

VALUTAZIONE

CRITERI DI VALUTAZIONE

CRITERI DI STIMA

Lo scopo della stima è di determinare il più probabile prezzo medio di mercato riferito alla data della presente relazione.

CONSISTENZE

Le superfici utilizzate per il calcolo del valore dei fabbricati sono quelle lorde comprensive dei muri esterni ed interni, conteggiati al 50% dei muri confinanti con altre unità immobiliari. Ai vani accessori e pertinenze vengono assegnati coefficienti di ragguaglio inferiori al fine di ottenere una superficie commerciale unitaria per ogni corpo di fabbricato.

Le superfici utilizzate per il calcolo del valore dei terreni sono state determinate in riferimento alle consistenze catastali.

VALUTAZIONE

Nella determinazione dei prezzi unitari sono state considerate tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche; in modo particolare sono state tenute in evidenza: la posizione, le attività poste nelle vicinanze, la fruibilità dell'area, l'attuale situazione del mercato immobiliare per unità immobiliari simili all'oggetto della valutazione.

Da precisare che:

- i valori sono da intendere riferiti agli immobili interi, senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e che tali valori devono essere considerati a corpo e non a misura.
- prudenzialmente lo scrivente, nella valutazione degli immobili o parti di essi per i quali è stata rilevata una difformità urbanistica, ha scelto di non assegnare valore agli stessi o di ridurlo in forma forfettaria in rapporto agli eventuali oneri di sanatoria e/o costi di ripristino.

CALCOLO CONSISTENZE

LOTTO 1 – Terreni oggetto di locazione e sedime stradale

TERRENI NEL COMUNE DI CAVOUR

DESCRIZIONE

Terreni posti in adiacenza al vecchio alveo del Torrente Pellice ora traslato in direzione nord di circa 100 m, suddivisi in appezzamenti di piccole/medie dimensioni con forma irregolare, individuate all'interno dell'area alluvionale del corso d'acqua, con terreno sabbioso e caratterizzato da una vegetazione spontanea priva di rilevanza per fine agricoli.
L'accessibilità dei terreni avviene da strade interpoderali in alcuni punti interrotte dalla presenza di vegetazione e coltivazioni in atto.

CONSISTENZA

Comune di Cavour – Catasto Terreni

FG	MAPP.	CONSISTENZA		
		ha	are	ca
17	2	1	09	43
17	5		01	00
17	8		14	13
17	57		07	28
17	129		26	14
17	130		59	74
17	196		03	10
CONSISTENZA COMPLESSIVA		2	20	82
pari a 22.082 mq e 5,80 Gtp				

TERRENI NEL COMUNE DI GARZIGLIANA – DESTINATI AD INCOLTO

DESCRIZIONE

Terreni posti in adiacenza al vecchio alveo del Torrente Pellice ora traslato in direzione nord di circa 100 m, in un unico appezzamento di grande dimensione con forma regolare, individuate all'interno

dell'area alluvionale del corso d'acqua, con terreno sabbioso e caratterizzato da una vegetazione spontanea priva di rilevanza per fine agricoli.

Una porzione dell'appezzamento individuata dai mappali 127 e 195 risulta coltivata ed annessa ad un appezzamento di maggiori dimensioni ricadente, in parte, all'interno del sedime catastalmente rappresentato del Torrente Pellice.

L'accessibilità dei terreni avviene da strade interpoderali.

CONSISTENZE

Comune di GARZIGLIANA – Catasto Terreni

FG	MAPP.	CONSISTENZA		
		ha	are	ca
4	127		20	00
4	128		26	70
4	129		01	62
4	132		01	00
4	195		13	50
4	244		02	17
4	245		07	06
4	260		13	05
4	261		15	61
4	276		03	16
4	277		04	55
CONSISTENZA COMPLESSIVA			72	05
pari a 7.205 mq e 1,89 Gtp				

TERRENI NEL COMUNE DI GARZIGLIANA – DESTINATI ALLA COLTIVAZIONE

DESCRIZIONE

Terreni posti in adiacenza al vecchio alveo del Torrente Pellice ora traslato in direzione nord di circa 100 m, suddiviso in due appezzamenti di medio/grandi dimensioni con forma regolare, individuate all'interno dell'area alluvionale del corso d'acqua, con terreno sabbioso e caratterizzato dalla presenza di una coltivazione in atto con minima parte occupata da piantumazioni e vegetazione spontanea.

L'accessibilità dei terreni avviene da strade interpoderali.

CONSISTENZE

Comune di GARZIGLIANA – Catasto Terreni

FG	MAPP.	CONSISTENZA		
		ha	are	ca
12	42		39	60
12	86		99	60
12	94		32	35
12	95		09	04
12	98		12	40
12	108		49	68
12	111		09	00 64
12	112		08	10
12	113		27	94
12	114		11	42
12	115		02	00 57
12	116		04	20
12	117		02	50
12	128		24	71
12	129		04	76
12	130		08	00
12	131		05	30
12	132		07	02
12	133		09	30
12	147		19	90
12	152		04	76
12	153		39	73
12	154		04	80
12	155		05	00

				30
CONSISTENZA COMPLESSIVA	4	42		62
pari a 44.262 mq e 11,62 Gtp				

TERRENI NEL COMUNE DI VILAFRANCA PIEMONTE – DESTINATI ALLA COLTIVAZIONE

DESCRIZIONE

Terreni posti in adiacenza all'alveo del Torrente Pellice in un unico appezzamento di medio/grandi dimensioni con forma regolare, individuate all'interno dell'area alluvionale del corso d'acqua, con terreno sabbioso e caratterizzato dalla presenza di una coltivazione in atto con minima parte occupata da piantumazioni e vegetazione spontanea.

Terreno derivante dalla dismissione di una cava con recupero a fini agricoli.

L'accessibilità dei terreni avviene da strade interpoderali passante, in parte, sul perimetro dell'appezzamento.

CONSISTENZE

Comune di VILAFRANCA PIEMONTE – Catasto Terreni

FG	MAPP.	CONSISTENZA		
		ha	are	ca
25	17		06	07
			08	10
25	45		01	80
25	48		04	97
			07	91
25	232	01	59	76
CONSISTENZE		1	88	61
Pari a 18.861 mq e 4,95 Gtp				

TERRENO NEL COMUNE DI VILAFRANCA PIEMONTE – SEDIME STRADALE

DESCRIZIONE

Porzione di sedime stradale occupata dalla strada comunale Via dei Bussi per la quale non è ancora avvenuta la cessione per pubblica utilità al Comune.

CONSISTENZA

Comune di VILAFRANCA PIEMONTE – Catasto Terreni

FG	MAPP.	CONSISTENZA		
		ha	are	ca
27	208			95
CONSISTENZA				95
Pari a 95 mq e 0,02 Gtp				

LOTTO 2 - Fabbricati e area produttiva

FABBRICATI ED AREA PRODUTTIVA IN GARZIGLIANA

DESCRIZIONE

Fabbricati e relativa area pertinenziale utilizzati per la produzione di materiale lapideo derivante dall'attività di coltivazione delle cave poste nell'area circostante.

I fabbricati sono rappresentati da un edificio principale utilizzato come officina per i mezzi d'opera con adiacenti uffici e magazzini, oltre a soprastante abitazione, il tutto in pessime condizioni di manutenzione e necessitanti di consistenti opere di risanamento e recupero funzionale al fine di renderli nuovamente utilizzabili.

Al piano terreno si trova l'officina, un ufficio con w.c. ed un magazzino un tempo a servizio dell'attività svolta.

Al piano primo, raggiungibile da scala esterna si trova l'unità abitativa del custode composta da ingresso, cucina, due camere ed un bagno con balconi.

Al medesimo piano si trova un ulteriore locale ad uso ufficio.

Il fabbricato presenta una struttura in cemento armato, orizzontamenti e tetto in latero-cemento, tamponatura in mattoni di laterizio.

I serramenti serventi i locali produttivi sono in ferro e vetro e quelli del locale abitativo sono in alluminio con vetro singolo.

Gli uffici e l'unità abitativa hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

I predetti locali sono serviti da un impianto di riscaldamento e produzione ACS con generatore a gasolio, impianto idrico, scarico ed elettrico di tipo civile, il tutto in pessime condizioni di manutenzione e non funzionanti.

All'interno dell'area pertinenziale si trovano alcune costruzioni utilizzati nell'attività produttiva quale serbatoi, silos e cabina di trasformazione costituiti da strutture in cemento armato. Dette strutture risultano irrecuperabili ai fini produttivi.

La rimanente area pertinenziale risulta sterrata con alcune aree di deposito di materiale lapideo.

La porzione alla sinistra della strada di accesso, mappali 109-111, risulta in buona parte occupata dall'alveo del fiume.

L'accesso all'area avviene da strada interpodereale dipartente dalla strada comunale Via Case nuove dipartente dalla SP589.

Detta strada di accesso transita all'interno della proprietà per andare a servire l'area produttiva e terreni posti nell'area limitrofa.

CONSISTENZE

FABBRICATI

Comune di GARZIGLIANA – Catasto Urbano

Foglio 4 mappale 182 sub. 1

Officina, uffici e magazzino a servizio dell'attività produttiva

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. DI RAGGUAGLIO	CONSISTENZA (mq)
OFFICINA	344,00	1,00	344,00
MAGAZZINO	56,50	1,00	56,50
UFFICIO PT	73,90	1,20	88,68
UFFICIO P1	36,90	1,20	44,28
CONSISTENZA			533,46

Foglio 4 mappale 182 sub. 2

Alloggio

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	COEFF. DI RAGGUAGLIO	CONSISTENZA (mq)
ALLOGGIO	85,85	1,00	85,85
BALCONI	18,90	0,30	5,67
CONSISTENZA			91,52

Foglio 4 mappale 182 sub. 3

Cabina elettrica

L'unità viene valutata a corpo trattandosi di elemento strumentale

Foglio 4 mappale 182 sub. 4

Frantoio, silos e vaglio

L'unità viene valutata a corpo trattandosi di elementi strumentali

Area di pertinenza senza identificativo catastale

DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)
AREA PERTINENZIALE	1.550,00

L'unità immobiliare mappale 307 non viene trattata nelle consistenze essendo un duplicato dell'identificativo catastale mappale 182.

Comune di GARZIGLIANA – Catasto Terreni

Area pertinenziale

FG	MAPP.	CONSISTENZA		
		ha	are	ca
4	104		84	25
4	109		82	80
4	111		09	48
4	133		74	15
4	137	1	58	13
4	179		15	40
4	198		39	20
4	279		38	00
CONSISTENZA		5	01	41
Pari a 50.141 mq				

INDIVIDUAZIONE VALORE IMMOBILIARE

LOTTO 1 – Terreni oggetto di locazione e porzione di sedime stradale

INDIVIDUAZIONE	CONSISTENZA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE
TERRENI IN CAVOUR	22.082	0,57 €/mq (2.171,70 €/Gtp)	12.586,74 €
TERRENI NEL COMUNE DI GARZIGLIANA – DESTINATI AD INCOLTO	7.205	0,57 €/mq (2.171,70 €/Gtp)	4.106,85 €
TERRENI NEL COMUNE DI GARZIGLIANA – DESTINATI ALLA COLTIVAZIONE	44.262	2,27 €/mq (8.648,70 €/Gtp)	100.487,50 €
TERRENI NEL COMUNE DI VILAFRANCA PIEMONTE – DESTINATI ALLA COLTIVAZIONE	18.861	2,27 €/mq (8.648,70 €/Gtp)	42.814,47 €
SEDIME STRADALE	95	A CORPO	50,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1			160.045,56
ARROTONDABILE A:			160.000,00 €

LOTTO 2 - Fabbricati e area produttiva

FABBRICATI ED AREA PRODUTTIVA IN GARZIGLIANA

INDIVIDUAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE	CONSISTENZA (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE
Garzigliana Fg. 4 mappale 182 sub. 1	Officina, magazzino ed uffici	533,46	310,00	165.372,60 €
Garzigliana Fg. 4 mappale 182 sub. 2	Alloggio	91,52	310,00	28.371,20 €
Garzigliana Fg. 4 mappale 182 sub. 3	Cabina elettrica		A CORPO	3.000,00 €

Garzigliana Fg. 4 mappale 182 sub. 4	Elementi strumentali		A CORPO	500,00 €
Garzigliana Fg. 4 mappale 182	Area pertinenziale	1.550,00	1,80	2.790,00 €
Garzigliana Fg. 4 Mappali 104-109- 111-133-137-1979- 198-279	Area pertinenziale	50.141,00	1,50	90.253,80 €
DECURTAZIONE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA: 5.500,00+10.000,00				-15.500,00 €
OPERA DI RIMOZIONE MATERIALE E RIPRISTINO AREA PERTINENZIALE:				-75.000,00 €
VALORE COMPLESSO DEL LOTTO 2				199.787,60 €
APPROFONDABILE A=1				200.000,00 €

VALORE COMPLESSIVO: LOTTO 1+LOTTO 2 = 160.000,00 + 200.000,00 = 360.000,00 €

A compimento dell'incarico ricevuto si indica come **valore complessivo del compendio immobiliare in capo alla BETON CAVE s.r.l.** la somma di

360.000,00 €

(diconsi duecentotrentamila/00 Euro)

5. ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Visure, planimetrie e mappe catastali

ALLEGATO 2 - Visure ipotecarie

ALLEGATO 3 – Certificati di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 4 – Attestati di Prestazione Energetica

ALLEGATO 5 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 6 – Contratto di affitto di terreni agricoli

Quanto sopra esposto a disimpegno del mandato conferitomi.

Cuneo, lì 14/09/2024

