

TRIBUNALE DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 99/2023

Promossa da : FALLIMENTO

contro

Beni pignorati per la quota di 1/1:
Comune di Savigliano (CN)
Foglio 40, part. 817, sub 3, cat. D/8
Foglio 40, part. 817, sub 4, cat. D/8
Foglio 40, part. 817, sub 5, cat. D/8

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Natalia FIORELLO

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**
Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313
Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96
Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014
c.f.RDAGRG872B20I470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,
telefono 0172.74.08.31 cellulare 348.26.58.630,
email: ariaudo@geostudiost.com
giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano li, 06.02.2024



LOTTO UNICO



Premessa:

Il sottoscritto ARIAUDO geometra Giorgio, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Cuneo al n 2313, consulente Tecnici del Tribunale di Cuneo in elenco al n. 59/96, Valutatore immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in Savigliano, Via Trento 48 (tel 0172.740831), è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati dall'Ill.mo Sig. Giudice della procedura dott.ssa Natalia Fiorello per la procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta nel Registro Generale Esecuzioni al numero 99/2023. In data 04.12.2023, ha accettato l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal G.E. prestando giuramento.

Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti, con sopralluogo all'immobile in data 11/01/2024, riferisce di seguito la propria valutazione elaborando una relazione di stima così composta:

INDICE:

- 0 - Scheda controlli per udienza ex art 569 CPC
- 1 - Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita
- 2 - Descrizione sommaria
- 3 - Stato di possesso
- 4 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura
 - 4.2.1 - Iscrizioni
 - 4.2.2 - Pignoramenti
 - 4.2.3 - Altre trascrizioni
 - 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
 - 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
 - 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre informazioni
- 6 - Attuali e precedenti proprietari
 - 6.1 - Attuali proprietari
 - 6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica
- 9 - Consistenze
- 10 - Caratteristiche descrittive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 - Criterio di Stima
 - 11.2 - Fonti di informazione
 - 11.3 - Valutazione proprietà
 - 11.4 - Valutazione complessiva



0 SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC:

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;

- SI . VEDASI CAPITOLO 6

2. Verifica della trascrizione di trasferimenti mortis causa nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento

- SI . VEDASI CAPITOLO 6

3. Verifica sussistenza di comunione legale: se sì, indicazione del nome del coniuge e codice fiscale

- NO.

4. Verifica sussistenza comunione volontaria: se sì: nome dei comproprietari e loro codice fiscale

- NO.

5. Verifica stato occupazione

L'immobile è occupato: SI Esiste atto di locazione di azienda registrato presso UT CUNEO: TSY 2018/1T/22096 . VEDASI CAPITOLO 3

- occupato dall'esecutato: SI
- occupato con titolo opponibile alla procedura? NO

6. Vi sono beni considerabili res derelictae ? SI/NO

- NO. Le U.I. oggetto di stima sono occupate da beni mobili ora del

7 Controllo completezza documenti di cui art 567 secondo comma c.p.c.:

SI. completi



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

Lotto Unico

Proprietà per la quota di 1/1 di n. 3 unità immobiliari ad uso commerciale disposte su un unico piano fuori terra per una superficie lorda di circa 2.038 mq.

Le UI sono situate in zona periferica del Comune di Savigliano (CN), in Via della Consolata n.39A-B-C, piano T., zona a forte vocazione commerciale dove si trovano Supermercati/Self/Attività commerciali di grande superficie.

Identificato a catasto terreni:

- Comune di Savigliano (CN):
- Intestazione:
 - Ente Urbano
 - **Foglio 40, part. 817, di 61 are 95 ca (6195 mq)**

Identificato a catasto fabbricati:

- Comune di Savigliano (CN):

Intestazione:
 - FEILONG REAL GESTIONE IMMOBILI S.R.L. con sede in Savigliano p.iva 03668680048 proprietà 1/1
- **Foglio 40, part. 817, sub 3**, cat. D/8, R.C. 5.030,00, Via della Consolata n.39/A, piano T. *(classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) (Variazione 11.01.2006 Pratica CN0005698 Variazione di classamento n. 752.1/2006)*
- **Foglio 40 part.817, sub. 4**, cat. D/8 R.C. 5.330,00, Via della Consolata n.39/B, piano T. *(classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) (Variazione 11.01.2006 Pratica CN0005698 Variazione di classamento n. 752.1/2006)*
- **Foglio 40 part.817, sub. 5**, cat. D/8 R.C. 5.500,00, Via della Consolata n.39/C, piano T. *(classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) (Variazione 11.01.2006 Pratica CN0005698 Variazione di classamento n. 752.1/2006)*

Foglio 40, part. 817, sub 1, Bene comune non censibile, area adibita a piazzale di manovra e parcheggio, in comproprietà in quote proporzionali spettanti su enti a norma di legge o per altro titolo comuni, indivisibili e separatamente inalienabili.

Coerenze part 817:

- a Nord: aderenza altra u.i. commerciale (part 818/Penny Market)
- a Sud: aderenza altra u.i. commerciale (sub 2/concessionario vendita autovetture)
- a Est: strada pubblica Via della Consolata
- a Ovest: Strada provinciale 662 Savigliano/Saluzzo

Georeferenziazione immobili in Savigliano:

Latitudine: 44.64677683835617

Longitudine: 7.645006477832795



Classe sismica:

zona sismica 3 (pericolosità sismica bassa)

Zona climatica:

zona climatica E, Gradi-giorno 2.817

Attestato di prestazione energetica:

- Relativamente agli immobili in oggetto, fg. 40 part. 817 subb. 3-4-5, sono stati redatti i seguenti APE:
 - 2011 201782 0015 relativo al sub.3 in data 07.03.2011 con validità fino al 07.03.2021 classe energetica "D", pertanto è attualmente scaduto e verrà predisposto prima dell'atto di rogito notarile.
 - 2011 201782 0014 relativo al sub.4 in data 07.03.2011 con validità fino al 07.03.2021 classe energetica "D", pertanto è attualmente scaduto e verrà predisposto prima dell'atto di rogito notarile.
 - 2011 201782 0013 relativo al sub.5 in data 07.03.2011 con validità fino al 07.03.2021 classe energetica "D", pertanto è attualmente scaduto e verrà predisposto prima dell'atto di rogito notarile.

Nel dettaglio:

Il fabbricato ad uso commerciale all'interno del quale si trovano le 3 UI oggetto di stima, è stato realizzato nel 2006 con struttura prefabbricata ad elementi con montaggio a secco in cemento armato, tamponamenti esterni in muratura di laterizio (mattoni faccia-vista), serramenti in metallo (alluminio elettrocolorato) in vetro semplice e porte antipanico.

Il locale di vendita presenta più accessi da due lati con alcune vetrine apribili di grandi dimensioni.

Le unità presentano al loro interno una pavimentazione in gres porcellanato in buone condizioni, un controsoffitto in quadrati di fibra minerale con plafoniere a tubi fluorescenti costituite da un corpo in policarbonato e riflettore diffondente, per quanto riguarda l'illuminazione d'emergenza sono presenti delle plafoniere a tubi fluorescenti alimentate a mezzo inverter incorporato all'interno di ogni corpo luminoso munite di batterie.

Nel corso degli anni, sono state apportate alcune modifiche interne ai tramezzi, in quanto le n.3 u.i., inizialmente suddivisi in n.3 locali commerciali, ognuno provvisto di servizi igienici, locale tecnico e magazzino, sono state accorpate in un unico locale di vendita di circa 1280 mq con ampie vetrine sul lato ovest ed ingressi sui lati est ed ovest oltre ai seguenti locali:

- magazzino non riscaldato di circa 295 mq posto a sud,
- n.4 locali tecnici con accesso indipendente esterno dal lato est
- n.2 servizi igienici
- spogliatoio
- magazzino di circa 50 mq ad est



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: zona commerciale
- Servizi della zona: L'immobile in questione è situato in zona commerciale, PEC AREA T2.3 D.U. n.6
La zona è servita dalle principali opere di urbanizzazione.
- Caratteristiche limitrofe: aree per impianti terziario-commerciali di nuovo impianto.
- Collegam. pubblici (km): < 1 KM ai mezzi pubblici (autobus), <3 km alla stazione ferroviaria di Savigliano e Ospedale.

3. STATO DI POSSESSO:

- L'immobile oggetto di valutazione risulta occupato dalla impresa individuale Feilong Market di Jiang Shanshan dichiarata fallita da sentenza n. 15/2021 fallimento n. 15/2021, con regolare contratto di affitto di ramo d'azienda registrato a Cuneo il 06/11/2018 serie 1T al n. 22096 presso l'ufficio TSY – DPCN UT Cuneo dal Notaio Amianto Paolo con atto stipulato il 31/10/2018 rep 27457/16139
Soggetti coinvolti:

Locazione di azienda Imponibile dichiarato: 24.000,00/anno + iva di legge
Durata contratto : dal 31/10/2018 al 30/10/2023 con rinnovo automatico di 5 anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – aggiornamento al 06/02/2024:

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico:

Il fabbricato in oggetto, è stato realizzato a seguito di **P.E.C., convenzione stipulata con il Comune di Savigliano in forza di atto autentificato dal Notaio Mario Portera in data 11/07/2001 repertorio n. 97231 registrato a Savigliano il 12/07/2001 al n. 412, trascritto a Saluzzo il 18/07/2001 ai nn. 4886/3849, 4887/3850, 4888/3851 e 4889/3852 .**

Nella convenzione di cui sopra, più precisamente nell'art.8, sono state costituite le seguenti fidejussioni:

- polizza fidejussoria della "Italiana Assicurazioni" Agenzia di Asti "Alfieri" n.131373257 dell'importo complessivo di lire 449.357.595 in data 14.06.2001 a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria comprese nella perimetrazione del P.E.C
- polizza fidejussoria della "Italiana Assicurazioni" Agenzia di Asti "Alfieri" n.13.00137.00000 3259 dell'importo complessivo di lire 88.114.696 in data 14.06.2001 a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria esterne alla perimetrazione del P.E.C.

Dalle indagini effettuate presso il Comune di Savigliano, ad oggi pare che le opere di urbanizzazione (se pur ultimate) non sono state collaudate e prese in carico dal comune stesso, per questo motivo le fidejussioni di cui sopra risultano ancora da svincolare.



Gli immobili sono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e noto alla parte acquirente, con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive di qualunque specie, come fino ad oggi praticate, e con possesso immediato, nonchè sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole e condizioni, anche di natura reale, contenuti nell'atto autentificato dal notaio Giovanni Ripamonti in data 6 settembre 2002 repertorio n. 150287/13303, registrato a Milano il 18 settembre 2002, trascritto a Saluzzo il 27 settembre 2002 ai nn. 6481/4943, 6482/4944 e 6483/4945.

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura

4.2.1 - Iscrizioni:

1) Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 5238; reg. particolare:641 del 02.08.2016

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Atto notarile pubblico rep 46653/22811 del 26.07.2016 notaio Gili Giorgio con sede ad Asti (AT) c.f. GLI GRG 66B09 H811E

Soggetto a Favore: CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A con sede ad ASTI (AT) c.f. 00060550050 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Importo totale: 4.200.000,00 €

Importo capitale: 2.100.000,00 €

durata: 25 anni

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	F	40	817	3	D/8	-	Via della Consolata 39/A
Savigliano	F	40	817	4	D/8	-	Via della Consolata 39/B
Savigliano	F	40	817	5	D/8	-	Via della Consolata 39/C

2) Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 2245; reg. particolare:219 del 05/04/2023

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da Ipoteca della riscossione

Richiesta esattoriale del 08.03.2023 repertorio n. 721 autorità emittente SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A con sede a Ravenna (RA) C.F. 02241250394

Soggetto a Favore: SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A con sede a Ravenna (RA) C.F. 02241250394 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

03668680048 relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Importo totale: 78.957,70

Importo capitale: 39.478,85 €

durata: -

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	F	40	817	3	D/8	-	Via della Consolata 39/A
Savigliano	F	40	817	4	D/8	-	Via della Consolata 39/B
Savigliano	F	40	817	5	D/8	-	Via della Consolata 39/C



4.2.2. Pignoramenti:

Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 6507; reg. particolare: 5242 del 28/09/2023

Atto Giudiziario del 07.09.2023 derivante da UNEP presso il Tribunale di Cuneo rep. 2503- Atto esecutivo

Soggetto Favore :

relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	F	40	817	3	D/8	-	Via della Consolata 39/A
Savigliano	F	40	817	4	D/8	-	Via della Consolata 39/B
Savigliano	F	40	817	5	D/8	-	Via della Consolata 39/C

Il pignoramento non grava su altri beni per cui si potrà procedere con la cancellazione

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia visionata e recuperata nell'archivio comunale, meglio descritte nel capitolo 7 che segue, il sottoscritto ha rilevato alcune irregolarità edilizie regolarizzabili tramite la presentazione di pratica edilizia in sanatoria e/o ripristino stato dei luoghi; nel dettaglio :

-All'interno delle unità sono state realizzate tramezzature differenti rispetto allo stato autorizzato; non risultano realizzati i due magazzini lungo il lato est tra i locali tecnici.

-Camerini e deposito campionario sul lato nord non realizzati

-Sono stati invece realizzati camerini e espositori in cartongesso, facilmente rimovibili, nel magazzino a sud.

-Alcune dimensioni dei locali risultano differenti rispetto allo stato autorizzato ma comunque le differenze rientrano nella tolleranza dell'articolo 34-bis D.P.R. 380/2001

Le modifiche di cui sopra hanno peraltro modificato la superficie destinata ad area vendita che dovrà essere regolarizzata previa verifica di tutti i parametri edilizi vigenti.

Oblazione stimate : € 3.000,00

Oneri totali stimati: € 6.000,00

(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso al tecnico, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del



rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni:

Non vi sono irregolarità a catasto terreni.

Oneri catastali totali stimati: € 0
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

Catasto Fabbricati:

L'elaborato planimetrico prot. n. CN0346259 del 27/12/2005, e le schede catastali depositate in atti dei sub 3-4-5 presso la Agenzia delle Entrate non sono aggiornate con lo stato dei luoghi, a fronte delle difformità evidenziate nel capitolo 4.3.1.

Si è rilevata la non corretta corrispondenza di serramenti apribili rispetto a quanto raffigurato sulla scheda catastale, questo aspetto diventa importante in ambito di rispetto di superficie aero-illuminante e degli impianti realizzati nel rispetto delle pratiche edilizie rilasciate. Sarà necessario effettuare le relative verifiche durante la predisposizione della pratica di sanatoria.

Vista la categoria catastale D/8 in cui ricade l'immobile e la modalità per determinare la relativa rendita catastale, a giudizio del sottoscritto, si afferma che la consistenza catastale complessiva è correttamente identificata nell'accatastamento originario, le modifiche sono relative a diversa distribuzione degli spazi interni su un capannone avente le stesse caratteristiche di tipologia di finitura e di impianti.

A giudizio dello scrivente, le difformità di cui sopra non incidono in modo significativo sull'attribuzione della rendita catastale, pertanto in questa fase di stima non è stata predisposta variazione catastale Docfa.

Dal momento che è prevista una sanatoria edilizia per legittimare le difformità rilevate, cautelativamente si ipotizzano costi di variazione catastale derivanti da tale pratica.

Oneri catastali totali stimati: € 6.000,00
(diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Dalle verifiche effettuate non esiste costituito un condominio con relativo regolamento e amministratore sullo stabile in esame.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

A fronte di atto di compravendita del 26/07/2016 rep 46652 raccolta n.22810, Rogante: Giorgio Gili sede: Asti (AT), trascrizione in atti dal 02/08/2016 ai n. R.G. 5237 R.P. 4016

Contro: ALVIRO S.R.L. C.F. 10103790019 con sede a Torino (TO)

Beni:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	F	40	817	3	D/8	-	Via della Consolata 39/A
Savigliano	F	40	817	4	D/8	-	Via della Consolata 39/B
Savigliano	F	40	817	5	D/8	-	Via della Consolata 39/C

6.2 Precedenti proprietari: - nel ventennio

DAL 17/06/2009

- **Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 5174; reg. particolare:3896 del 13/07/2009**

Atto notarile pubblico del 17.06.2009 rep n. 34090/13292 notaio Gili Giorgio sede ad Asti

Atto di compravendita

Soggetto a Favore: ALVIRO SRL con sede a Torino (TO) c.f. 10103790019 relativamente alle unità negoziale n.1-2-3-4-5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetto contro: KAPPA S.A.S. DI FASSIO ALBERTO & C. con sede a Torino (TO) c.f. 01193570056 relativamente alle unità negoziali n.1-2-3-4-5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	F	40	817	-	Ente Urbano	61are 95ca	Via della Consolata

- Unità negoziale n.2:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	F	40	817	3	D/8	-	Via della Consolata 39/A

- Unità negoziale n.3:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	F	40	817	4	D/8	-	Via della Consolata 39/B

- Unità negoziale n.4:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	F	40	817	5	D/8	-	Via della Consolata 39/C

- Unità negoziale n.5:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	F	40	817	5	Ente comune	-	-

Tipo mappale del 26.05.2003 pratica n. 175378 in atti dal 26.05.2003 (n.2690.1/2003) Immobili soppressi FG.40 part. 727 Immobile costituito FG.40 part. 817



- **Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 6483; reg. particolare:4945 del 27/09/2002**
 Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 06.09.2002 rep. 150287/13303 Notaio Ripamonti Giovanni sede Milano (MI)
 Costituzione diritti reali a titolo gratuito
 Soggetto a Favore: KAPPA S.A.S. DI FASSIO ALBERTO & C. con sede a Asti (AT) c.f. 01193570056 relativamente alle unità negoziali n.2 per il diritto di Serv. Transito pedonale, carraio e sosta per la quota di 1/1
 Soggetto contro COLONIA LIMITO IMMOBILIARE S.R.L. sede a Milano (MI) c.f. 11442610157 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di serv. Transito pedonale, carraio e sosta per la quota di 1/1

- Unità negoziale n.1:

FONDO SERVENTE

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	T	40	717	-	TERRENO	33are 9ca	-

- Unità negoziale n.2:

FONDO DOMINANTE

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	T	40	723	-	TERRENO	-	-

FONDO DOMINANTE

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	T	40	727	-	TERRENO	-	-

Frazionamento del 08.03.2001 pratica CN54487 in atti dal 08.03.2001 (n.906.1/2001) Immobili soppressi fg.40 particella 425 e 428 che hanno generato le seguenti particelle: 717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728

- **Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 6482; reg. particolare:4944 del 27/09/2002**
 Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 06.09.2002 rep. 150287/13303 Notaio Ripamonti Giovanni sede Milano (MI)
 Costituzione diritti reali a titolo gratuito
 Soggetto a Favore: COLONIA LIMITO IMMOBILIARE S.R.L. sede a Milano (MI) c.f. 11442610157 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di serv. Transito pedonale, carraio e sosta per la quota di 1/1
 Soggetto contro: KAPPA S.A.S. DI FASSIO ALBERTO & C. con sede a ASTI (AT) c.f. 01193570056 relativamente alle unità negoziali n.2 per il diritto di Serv. Transito pedonale, carraio e sosta per la quota di 1/1

- Unità negoziale n.1:

FONDO DOMINANTE

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	T	40	717	-	TERRENO	33are 9ca	-

- Unità negoziale n.2:

FONDO SERVENTE

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	T	40	723	-	TERRENO	-	-

FONDO SERVENTE

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	T	40	727	-	TERRENO	-	-

Frazionamento del 08.03.2001 pratica CN54487 in atti dal 08.03.2001 (n.906.1/2001) Immobili soppressi fg.40particella 425 e 428 che hanno generato le seguenti particelle: 717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728



- **Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 202; reg. particolare:160 del 11/01/2002**
 Atto notarile del 21/12/2001 rep. 35175 Notaio Ratti Luciano sede Asti(AT)
 Soggetto a Favore: KAPPA S.A.S. DI FASSIO ALBERTO & C. con sede a ASTI (AT) c.f. 01193570056 relativamente alle unità negoziali n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 Contro:
 Soggetto n. 1:
 VILLA ALESSANDRO Nato il 23/05/1941 a SAVIGLIANO (CN) Sesso M Codice fiscale VLL LSN 41E23 I470 K Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/3 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 Soggetto n. 2
 VILLA GIAN FRANCESCO Nato il 09/08/1950 a SAVIGLIANO (CN) Sesso M Codice fiscale VLL GFR 50M09 I470 I Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 Soggetto n. 3
 VILLA MATILDE Nata il 26/10/1944 a SAVIGLIANO (CN) Sesso F Codice fiscale VLL MLD 44R66 I470 H Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/3 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

▪ Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	T	40	717	-	TERRENO	33are 9ca	-
Savigliano	T	40	723	-	TERRENO	50are 76centiare	-

Frazionamento del 08.03.2001 pratica CN54487 in atti dal 08.03.2001 (n.906.1/2001) Immobili soppressi fg.40particella 425 e 428 che hanno generato le seguenti particelle: 717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728

- **Trascritta a Saluzzo ai n. reg. generale: 200; reg. particolare:158 del 11/01/2002**
 Atto notarile del 21/12/2001 rep. 35175 Notaio Ratti Luciano sede Asti(AT)
 Soggetto a Favore: KAPPA S.A.S. DI FASSIO ALBERTO & C. con sede a ASTI (AT) c.f. 01193570056 relativamente alle unità negoziali n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 Contro:
 Soggetto n. 1 :
 BORDONE CATERINA Nata il 14/10/1937 a LIBIA (EE) Sesso F Codice fiscale BRD CRN 37R54 Z326 C
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
 Soggetto n. 2 :
 MARCHISONE VERA Nata il 16/09/1912 a MORBEGNO (SO) Sesso F Codice fiscale MRC VRE 12P56 F712 W Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/2

▪ Unità negoziale n.1:

Comune	Catasto	Foglio	N.	Sub.	Categoria	Consistenza	Indirizzo
Savigliano	T	40	727	-	TERRENO	11are 19ca	-

Frazionamento del 08.03.2001 pratica CN54487 in atti dal 08.03.2001 (n.906.1/2001) Immobili soppressi fg.40particella 425 e 428 che hanno generato le seguenti particelle: 717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728



7. PRATICHE EDILIZIE:

In base alla ricerca svolta presso gli archivi comunali del Comune di Savigliano sono state rilevate pratiche edilizie di seguito meglio descritte:

-2003_Concessione edilizia n.03/0011 codice pratica n. 02/342 del 29.01.2003, rilasciata in seguito a Provvedimento conclusivo n. ProvSU03/003 del 03.02.03 del procedimento unico prot. Gen.34421 del 06.11.2002, in capo a Ditta Kappa S.A.S. di Fassio Alberto, pratica edilizia relativa a Costruzione fabbricato C2 ad uso commerciale, offerta non alimentare fg. 40 part. 717 lotto C2.

-Comunicazione di inizio lavori prot.5167 del 18/02/2003 della pratica edilizia n.02/0342 c.e. C03/0011 del 29.01.2003 relativa alla costruzione di fabbricato commerciale lotto C2 in Via Saluzzo

-Comunicazione di ultimazione dei lavori prot. 2042 del 23.01.2006

-2006_Certificato di Agibilità n. AB06/30 pratica n. 2002/342, trattasi di certificato di agibilità rilasciato in data 20.04.2006 relativo a costruzione fabbricato C2 in Via della Consolata n. 39-39/A-39/B-39/C

-2003_Denuncia inizio attività n. 171 del 20.06.2003, Provv. Conclusivo n.ProvSU03/025 del procedimento unico prot. gen. 18146 del 20.06.2003 in capo a Ditta Kappa S.A.S. di Fassio Alberto, per la realizzazione di vasca di riserva idrica per impianto antincendio in variante al provvedimento unico prot.34421 del 06.11.2002 per costruzione fabbricato commerciale-lotto C2

-2005_Denuncia inizio attività n. 451 del 30.12.2005 in capo a Ditta Kappa S.A.S. di Fassio Alberto, trattasi di variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. C03/0011 del 29.01.2003

-2006_Denuncia Inizio Attività n.310 del 04.10.2006 in capo a Ditta Kappa S.A.S. di Fassio Alberto, trattasi di opere interne all'immobile commerciale sito a Savigliano, Via della Consolata 39/A, 39/B, 39/C, con apertura di accessi ai locali tecnici su prospetto est

-2013_Comunicazione per attività di edilizia libera n. 119 del 12.06.2013 in capo a Alviro S.R.L., trattasi di opere di rifacimento pavimentazione esistente su aree private esterne adibite a marciapiede.

-2014_Comunicazione di straordinaria manutenzione in Sanatoria n. CO14/230 protocollo 2014/22956 del 10/10/2014 in capo a Alviro S.R.L., trattasi di modifica tramezzature interne

-2014_Comunicazione di straordinaria manutenzione n. CO14/231 2014/22953 del 10/10/2014 del 10/10/2014 in capo a Alviro S.R.L., trattasi di modifica tramezzature interne e accorpamento unità commerciali

Dichiarazione di conformità impianti:

- Il Certificato di Agibilità n. AB06/30 pratica n.2002/342 rilasciato in data 20.04.2006 a seguito di domanda pervenuta in data 23.01.2006 prot. n. 2006/02055 presentata dalla ditta: KAPPA S.A.S. di Fassio Alberto, con sede in Corso Dante n.74 Asti, partita Iva 01193570056, con allegata documentazione relativa alla conformità impianti:
 - Dichiarazione di conformità del 16.12.2005 per la realizzazione di impianto di riscaldamento composto da centrale termica da 79kw, Riscaldamento della zona vendita a mezzo di due aerotermi, riscaldamento del magazzino a mezzo di due aerotermi, riscaldamento vendita bagni a mezzo di radiatori, collegamento linea gas, unità A Fabbricato C2 Via della Consolata 39C
 - Dichiarazione di conformità del 07.12.2005 per la realizzazione di impianto di riscaldamento composto da centrale termica da 79kw, Riscaldamento della zona vendita a mezzo di fan coils, riscaldamento del magazzino a mezzo di aerotermi, riscaldamento bagni a mezzo di radiatori, collegamento linea gas, termoregolazione con termostati unità B Fabbricato C2 Via della Consolata 39B
 - Dichiarazione di conformità del 16.12.2005 per la realizzazione di impianto di riscaldamento composto da centrale termica da 79kw, Riscaldamento della zona vendita a mezzo di due aerotermi, riscaldamento del magazzino a mezzo di due aerotermi,



riscaldamento vendita bagni a mezzo di radiatori, collegamento linea gas, unità C Fabbricato
C2 Via della Consolata 39°

Ad oggi gli impianti di riscaldamento sopra citati risultano non funzionanti e non utilizzati, pertanto sono stati installati dei climatizzatori di varie dimensioni nella zona di vendita, con funzione di riscaldamento e raffrescamento.

A seguito della ricerca nel Comune di Savigliano sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative alle opere di urbanizzazione:

-2002_Concessione edilizia n. C02/0115 pratica edilizia n. 02/0149 in capo a Bordone Caterina e Kappa S.A.S. di Fassio Alberto, trattasi di pratica edilizia per la realizzazione di opere di urbanizzazione P.E.C. T2.3-D.U. 6 sull'area censita a C.T. fg. 40 mapp. 719-726-725-720-728-737, concessione volturata in capo a Kappa s.a.s., Caterina Bordone, Sofilec Italia s.r.l., Colonia Limito Immobiliare s.r.l. il 30.07.2003, a seguito di passaggio di proprietà avvenuto in data 13.03.2003 (Caterina Bordone e Vera Marchisone a favore di Sofilec Italia s.r.l.; Rep 73948 atto compravendita Notaio Ivo Grosso, registrato a Cuneo il 24.03.2003 n.701 serie 1V), passaggio di proprietà avvenuto in data 06.09.2002 (Kappa S.a.s. a favore di Colonia Limito Immobiliare S.r.l.; Rep. 150287 atto di compravendita notaio Giovanni Ripamonti, registrato Ufficio di Milano 2 al n.2789 serie 2V del 18.09.2002);

-2003_Permesso di costruire n. PC03/0068 del 06.10.2003 pratica n. 03/0230 in capo a Ditta Kappa S.A.S. di Fassio Alberto, Bordone Caterina, Colonia Limito Immobiliare S.R.L., Sofilec Italia S.R.L. per la realizzazione di opere di urbanizzazione P.E.C. T2.3.-D.U.6-Variante a Concessione C02/0115 del 19.07.2002

-2005_Denuncia inizio attività n.289 del 05.08.2005 in capo a Soc. Kappa s.a.s, Soc. Sofilec Italia s.r.l., Soc. Cabi s.r.l. relativa a opere di urbanizzazione consistenti nell'esecuzione di tratto di di fognatura bianca per lo scarico delle acque piovane

8. DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il P.R.G.C. del Comune di Savigliano approvato con D.G.R. n.106-28247 del 22-09-1983, aggiornato alla variante strutturale 2016:

Variante Parziale 37

Destinazioni urbanistiche

area per impianti terziario-commerciali di nuovo impianto - T2.3 - - Art. 16, Art. 18, Tab.Distretto6

AV - aree destinate alla viabilità, il trasporto pubblico e le relative infrastrutture - Art. 26

Vincoli

SUE - Strumento urbanistico esecutivo - Art. 4

RISPETTO_STRADE - Fascia di rispetto alle strade - Art. 26, Art. 27

II - Classe II - Art. 33bis

Commercio

A3 - addensamento commerciale urbano forte di tipo A3 - Art. 33ter Vedasi estratto NTA in allegato.



9. CONSISTENZE:

Destinazione	Piano	Parametro	Sup.lorda di pavimento	Coefficiente	Valore reale/potenziale
FG. 40 PARTICELLA 817 SUB.3					
Magazzino	T	Sup.lorda di pavimento	312	1	312
Area di vendita	T	Sup.lorda di pavimento	237	1	237
Servizi igienici	T	Sup.lorda di pavimento	16	1	16
locale tecnico	T	Sup.lorda di pavimento	11	0	0
Pensilina	T	Sup.lorda di pavimento	55	0,1	5,5
FG. 40 PARTICELLA 817 SUB.4					
Area di vendita	T	Sup.lorda di pavimento	589	1	589
locale tecnico	T	Sup.lorda di pavimento	11	0	0
Pensilina	T	Sup.lorda di pavimento	85	0,1	8,5
FG. 40 PARTICELLA 817 SUB.5					
Area di vendita	T	Sup.lorda di pavimento	515	1	515
spogliatoi	T	Sup.lorda di pavimento	10	1	10
servizi igienici	T	Sup.lorda di pavimento	15	1	15
magazzino	T	Sup.lorda di pavimento	52	1	52
locale tecnico	T	Sup.lorda di pavimento	12	0	0
Pensilina	T	Sup.lorda di pavimento	118	0,1	11,8
TOTALE			2038		1771,8

N.B.: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco.

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni: tipologia: struttura prefabbricata ad elementi con montaggio a secco in cemento armato, condizioni: non rilevabile.
- Strutture verticali: materiale: muratura di laterizio (mattoni faccia-vista), barriera vapore foglio di alluminio, polistirene espanso sint., cls di sabbia e ghiaia, condizioni: buone.
- Solai/copertura: tipologia: travi prefabbricate in ca e tegoloni, condizioni : buone.
- Pensilina: materiale: metallo, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni: tipologia: grandi serramenti fissi e con anta a singolo o doppio battente, in alluminio, vetro semplice, telaio in alluminio con anta a singolo o doppio battente, condizioni: buone.
- Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
- Manto di copertura: tipologia: a falda, struttura: lamiera (desunto da foto aerea), condizioni: buone, nella misura in cui non si sono rilevate infiltrazioni all'interno delle UI oggetto di stima.
- Pareti esterne: materiale: muratura di laterizio (mattoni faccia-vista), , cls di sabbia e ghiaia, coibentazione: barriera vapore foglio di alluminio, polistirene espanso sint. (dati derivanti da legge 10 depositata) , rivestimento: mattoni faccia a vista, condizioni: buone.
- Pavim. interna: materiale: piastrelle, cotto, gres porcellanato, condizioni: buone.
- Rivestimento: materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
- Porte di ingresso: tipologia: telaio in alluminio, porte antipanico, condizioni: buone.
- Controsoffitti interni: tipologia: controsoffitto in fibra di vetro e cartongesso, condizioni: buone.

Impianti:

Citofonico:	assente
Gas:	tipologia: tubazioni a vista, alimentazione: rete di distribuzione pubblica: tubi in acciaio, condizioni: buone, conformità: non definibile.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 230/400 V, n.3 contatori elettrici, verosimilmente uno per ogni subalterno, illuminazione con plafoniere a tubi fluorescenti costituite da corpo in policarbonato e riflettore diffondente: condizioni: buone, conformità: non definibile.
Fognatura:	tipologia: fognatura comunale, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura, ispezionabilità: discreta, condizioni: non rilevabili, conformità: non definibile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.
Antincendio:	vasca comune all'intero edificio, con idranti antincendio esterni
Telefonico:	presente, conformità: non definibile.
Riscaldamento:	tipologia: aerotermi locali di vendita e canali a soffitto e radiatori negli altri locali alimentati da caldaie murali a gas, condizioni: non funzionanti. Sono stati inseriti dei climatizzatori con funzione di riscaldamento e raffrescamento con potenze variabili, conformità: non definibile.
ACS:	tipologia: caldaie murale a gas istantanea, condizioni: non funzionanti, conformità: non definibile.
Ascensore:	assente
Antifurto:	tipologia: rilevatore volumetrico, condizioni: buone, conformità: non definibile.

CONDIZIONI MANUTENTIVE:

Nel complesso le u.i. oggetto di stima si trovano in condizioni manutentive buone, il fabbricato è stato costruito nel 2006 con materiali di buona qualità e fattura. Oggi si presenta come un locale commerciale di ampia metratura con ampio spazio di magazzino, in una zona commerciale che dispone di ampio piazzale per parcheggio.

Le caratteristiche descrittive, per la parte non a vista, sono state desunte da elaborati di progetto depositati in Comune

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**11.1. Criterio di Stima**

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al metodo comparativo (o del Mercato), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà.

Il parametro preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Per superficie lorda commerciale, si intende la superficie di pavimento utilizzata compreso il 100% dei muri interni e dei muri esterni, il 50% dei muri di divisione tra unità immobiliari, il 10% delle pensiline



Nel complesso l'unità in esame, si trova in condizioni manutentive buone, con materiali e finiture di buona qualità.

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la città di Savigliano in zona d2/periferica/regione vernetta e zona adiacente str. monasterolo fornisce indicazioni per un Valore di Mercato al 2023/1 pari a:

Prezzo (€/mq):

- Capannoni tipici, in stato d'uso normale da 315 a 540 €/mq

Da indagini di mercato effettuate sulla piazza di Savigliano e zone limitrofe è emerso che per unità immobiliari simili si possono trovare in vendita :

ANALISI DEL MERCATO - 06.02.2024			
	1	2	3
Comune	Savigliano	Savigliano	Fossano
Posizione	Via Chianoc	Via Torre dei Cavalli	Semicentrale
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia
Tipo fabbricato	edificio residenziale terziario	capannone	Condominio
Destinazione	Commerciale	Commerciale	Commerciale
Stato manutentivo	Buono	Buono	Ottimo
Livello impiantistico	Adeguato	Adeguato	Adeguato
Livello di piano	S-T	S-T	T
Balconi	SI	NO	NO
Box auto	NO	NO	NO
Cantina	NO	NO	NO
Area esterna	NO	SI	SI
Superficie commerciale mq	346	480	430
Prezzo richiesto €	250.000,00	320.500,00	585.000,00
Prezzo richiesto €/mq	722,54	667,71	1.360,47
	1	2	3
Ubicazione	-10%	5%	-5%
Caratteristiche generali/Destinazione	0%	0%	0%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione primo periodo)	0%	0%	-30%
Dimensioni	-5%	0%	0%
Accessori	5%	0%	0%
Piano	0%	0%	0%
Trattativa	-5%	-5%	-5%
AGGIUSTAMENTO	-15%	0%	-40%
VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	614,00	668,00	820,00
MEDIA euro/mq			700,67
che si arrotonda ad Euro			700,00



I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la razionalità del bene stesso.

Nello specifico si è preso in esame:

- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, spazi verdi, vicinanza a mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto ai servizi pubblici, zona in cui sorge etc.,
- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, verde, le urbanizzazioni presenti,
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc.,
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di cui sono destinati, si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc.
- la posizione dell'unità immobiliare in relazione a piano, orientamento
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo

Per il bene in oggetto si esprime un giudizio di commerciabilità buono, in quanto l'unità si trova in condizioni manutentive buone con buoni materiali di finitura, con ampi spazi di vendita, buona disponibilità di parcheggio e visibilità.

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, anche alla luce della crisi di mercato che più di ogni altra cosa ha investito anche il mercato immobiliare, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

- locale commerciale

700 €/mq

La valutazione si riferisce alla data del 06/02/2024.

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

11.3. Valutazione proprietà

Destinazione	Piano	Parametro	Sup.lorda di pavimento	Coeff.	Valore reale/potenziabile	€/MQ	TOT
FG 40 PARTICELLA 817 SUB.3							
Magazzino	T	Sup.lorda di pavimento	312	1	312	700 €	218.400,00
Area di vendita	T	Sup.lorda di pavimento	237	1	237	700 €	165.900,00
Servizi igienici	T	Sup.lorda di pavimento	16	1	16	700 €	11.200,00
locale tecnico	T	Sup.lorda di pavimento	11	0	0	700 €	-
Pensilina	T	Sup.lorda di pavimento	55	0,1	5,5	700 €	3.850,00
FG 40 PARTICELLA 817 SUB.4							
Area di vendita	T	Sup.lorda di pavimento	589	1	589	700 €	412.300,00
locale tecnico	T	Sup.lorda di pavimento	11	0	0	700 €	-
Pensilina	T	Sup.lorda di pavimento	85	0,1	8,5	700 €	5.950,00
FG 40 PARTICELLA 817 SUB.5							
Area di vendita	T	Sup.lorda di pavimento	515	1	515	700 €	360.500,00
spogliatoi	T	Sup.lorda di pavimento	10	1	10	700 €	7.000,00
servizi igienici	T	Sup.lorda di pavimento	15	1	15	700 €	10.500,00
magazzino	T	Sup.lorda di pavimento	52	1	52	700 €	36.400,00
locale tecnico	T	Sup.lorda di pavimento	12	0	0	700 €	-
Pensilina	T	Sup.lorda di pavimento	118	0,1	11,8	700 €	8.260,00
TOTALE			2038		1771,8	€ 700,00	€ 1.240.260,00



Valore a Corpo	lotto unico	€ 1.240.260,00
Valore diritto e quota 1/1		€ 1.240.260,00
adeguamenti edil./catastali		€ 15.000,00
dep 15%		€186.039,00
Valore		€1.039.221,00

Che si arrotonda ad Euro 1.040.000,00 (unmilionequarantamila,00)

11.4. Valutazione complessiva:

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- Si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese inevase, ulteriori irregolarità edilizie/catastali non rilevate, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- Al fine di regolarizzare quanto riscontrato dal sopraluogo e disamina dei documenti edilizio/catastali si è decurtata la somma di 15.000 euro.

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato dell'Unità Immobiliare in esame alla data del 06/02/2024 è:

- **Euro 1.040.000,00 (unmilionequarantamila,00)**

Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera da vincoli, assegnazioni e pesi ed ipoteche**, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi a carico di chi compra.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa
- 4 - visure catastali
- 5 - elaborato planimetrico
- 6 - elenco subalterni
- 7 - scheda catastale
- 8 - estratto PRGC e relative NTA
- 9 - fotocopia frontespizio pratiche edilizie
- 10 - note di trascrizione atti di provenienza

Distinti saluti

Savigliano li 06/02/2024

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariauo

