TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Fallimento n° 175/2022

XXXXX s.r.l.

G.D.: Dott.ssa Maurizia GIUSTA

Curatore: Dott. Dario SPADAVECCHIA

3° STRALCIO

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI SALUZZO (CN)

INCARICO E PREMESSA

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Torino, venne nominato Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata.

Premesso che - in relazione alla elevata consistenza immobiliare della società in procedura - lo scrivente sino ad oggi ha già provveduto al deposito di:

- ✓ un primo stralcio di relazione tecnico-estimativa sul valore di svariate

entità immobiliari ubicate in comune di Torino - Via Pio VII n.ri 97-97/A (Lotti da 1 a 13), in comune di Beinasco (Lotto 14) e in comune di Ceriale (Lotto 15);

- ✓ un secondo stralcio di relazione tecnico-estimativa sul valore di entità immobiliari costituenti l'intero corpo di fabbrica ubicato in comune di Torino - Via Paolo Veronese numeri 250-252 (Lotti da 16 a 28),

procede, con il presente terzo stralcio di relazione tecnico-estimativa alla trattazione di ulteriori entità immobiliari - tutte ubicate nel medesimo complesso edilizio sito in comune di Saluzzo (CN) - articolandole per distinti lotti[1] secondo le specifiche indicazioni ricevute dalla Curatela la quale ha ritenuto opportuno procedere ad una suddivisione tenendo anche conto dei contratti di locativi tuttora in corso.

Nello specifico, la suddivisione dei citati lotti trattati nel prosieguo della trattazione risultano così suddivisi:

> LOTTO N. 29: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 30: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 31: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 32: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 33: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 34: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 35: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 36: Unità abitativa, n. 2 cantine e locale autorimessa.

> LOTTO N. 37: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 38: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

[1] Individuati con numerazione progressiva rispetto a quelli già periziati nel primo e nel secondo stralcio di perizia

> LOTTO N. 39: Locale a destinazione abitativa.

> LOTTO N. 40: Ufficio, n. 2 cantine e locale autorimessa.

> LOTTO N. 41: Ufficio, n. 2 cantine e locale autorimessa.

> LOTTO N. 42: Ufficio, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 43: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 44: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 45: Ufficio, n. 4 cantine e n. 6 locali autorimessa.

> LOTTO N. 46: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 47: Negozio e cantina.

> LOTTO N. 48: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 49: Unità abitativa, cantina e locale autorimessa.

> LOTTO N. 50: N. 3 locali autorimessa accorpati.

> LOTTO N. 51: Locale autorimessa.

> LOTTO N. 52: Locale autorimessa.

> LOTTO N. 53: Locale autorimessa.

> LOTTO N. 54: Locale autorimessa.

> LOTTO N. 55: Locale autorimessa.

> LOTTO N. 56: Locale autorimessa.

> LOTTO N. 57: Locale autorimessa.

> LOTTO N. 58: Locale autorimessa.

> LOTTO N. 59: Locale autorimessa.

> LOTTO N. 60: Locale autorimessa.

> LOTTO N. 61: Locale autorimessa.

> LOTTO N. 62: Locale autorimessa.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Ove possibile, le superfici assunte alla base delle valutazioni sono state desunte da visure catastali, in cui sono esposte le misure derivanti dall'applicazione dei criteri previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 determinate computando:

- i muri interni per intero;
- i muri perimetrali per l'intero fino ad uno spessore massimo pari a cm 50;
- i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore pari a cm 25,

con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
   - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
   - del 25% qualora non comunicanti;
c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:
   - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente,

qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Con analogo criterio sono state conteggiate le superfici delle entità immobiliari catastalmente classate in categoria F/3 (unità in corso di costruzione) e in categoria F/4 (unità in corso di definizione). Nel caso specifico si ritiene opportuno precisare che i Tecnici che verranno in futuro incaricati dagli aggiudicatari di procedere all'accatastamento delle entità immobiliari potrebbero indicare superfici differenti rispetto a quanto di seguito riportato; di tale alea lo scrivente terrà conto, in via prudenziale, sotto il profilo estimativo in modo tale che i citati aggiudicatari nulla potranno opporre nei confronti della Procedura in ordine ad aspetti correlati alle consistenze delle singole entità immobiliari.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Analogamente ai contenuti delle due citate relazioni tecnico-estimative già depositate, lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima -

il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): "*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*";
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): "*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*";
- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: "*l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e*

da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiamo agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 6 dicembre 2024 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Tanto premesso, lo scrivente ha ricercato ed analizzato i prezzi di vendita di immobili simili nel territorio comunale di competenza e, in particolare, nella specifica zona di ubicazione delle varie entità immobiliari prese in esame.

Al fine di acquisire un quadro quanto più possibile completo del mercato esistente, sono stati inoltre esaminati anche alcuni report immobiliari, tra cui:

- ✓ le Statistiche *del IV^ trimestre 2024* riferite al settore residenziale e settore non residenziale, pubblicate in data 6 marzo 2025;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2024 - Immobili a destinazione residenziale* (periodo di riferimento: anno 2023), pubblicato in data 21 maggio 2024;
- ✓ il *Rapporto Immobiliare 2024 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva* (periodo di riferimento:

anno 2023) pubblicato in data 30 maggio 2024;

- ✓ le *Statistiche Regionali - Il mercato immobiliare residenziale della Regione Piemonte* (periodo di riferimento: anno 2023), pubblicato in data 5 giugno 2024,

tutti a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

PREMESSA

Come anticipato in premessa, le svariate entità immobiliari oggetto della presente trattazione sono tutte risultate ubicate nel medesimo corpo di fabbrica sito in comune di Saluzzo denominato "Complesso condominiale Le Rondini".

Tale situazione ha comportato il fatto che risultano pertanto comuni alle stesse entità alcune peculiarità che lo scrivente ritiene di potere trattare congiuntamente (onde evitare ripetizioni pleonastiche) in quanto riferibili a tutti gli immobili in esame.

Con riferimento a quanto sopra esposto, lo scrivente riporta quindi di seguito l'elenco delle citate comuni peculiarità riconducibili nello specifico dei seguenti capitoli:

- ubicazione del fabbricato;
- individuazioni catastali generali;
- coerenze generali;
- titolo di provenienza delle entità immobiliari;
- regolamento di Condominio;
- stato locativo;
- convenzione/assoggettamento ad uso pubblico;

- formalità pregiudizievoli da cancellare;
- situazione amministrativa ed urbanistica;
- descrizione;
- conformità degli impianti;
- IVA/Imposta di Registro;
- certificazione energetica,

lasciando le descrizioni delle specifiche peculiarità nei singoli lotti

INFORMATIVE COMUNI A TUTTI I LOTTI

- UBICAZIONE DEL FABBRICATO

Comune di Saluzzo (CN) - "Complesso condominiale Le Rondini" - Via Mattatoio n.ri 1-3-5-7-9-11 e Corso XXVII Aprile n.ri 13-15 (accessi pedonali) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio autorimesse private) e n. 15/C (accesso carraio autorimessa collettiva).

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI GENERALI

Come si rileva dai contenuti dell'elaborato planimetrico catastale e dall'elenco dei subalterni acclusi alla presente relazione, le entità immobiliari trattate nella presente relazione fanno parte di un fabbricato elevato a sei piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto e a tre piani interrati censito in Catasto Fabbricati al Foglio 60, particella n. 1801 subalterni da 1 a 260, realizzato dalla società fallita e comprendente:

- negozi ai piani terreno e primo;

- uffici ai piani terreno, primo e terzo;
- unità abitative ai piani primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sottotetto;
- un'autorimessa collettiva al piano primo interrato;
- locali autorimessa e locali tecnici ai vari piani interrati,

oltre a beni comuni non censibili individuati con i subalterni 1 (piazza ad uso pubblico con accessi), 2 (portici ad uso pubblico), 3 (scala A), 4 (scala B), 5 (scala C), 6 (scala D), 7 (scala E), 8 (rampa ad uso pubblico), 9 (bene comune non censibile ai subalterni dal 103 al 194 e 205) e 10 (vani tecnici condominiali comuni).

Il tutto come risulta dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni assegnati acclusi alla presente relazione.

La costruzione in esame insiste su terreno con superficie catastale di metri quadrati 3.101 censito in Catasto Terreni al Foglio 60 particella n. 1801, derivante dalla n. 1800 *(già 52)* di metri quadrati 3.222 (are 32.22) in forza di Tipo Mappale del 1° aprile 2011 Pratica n. CN0187249 (numero 187249.1/2011) dal quale ebbe inoltre origine la particella n. 1802 di are 1.62, alla quale vennero contestualmente unite le particelle n.ri 1805 e 1807 con conseguente incremento della superficie ad are 4.51 (n. 187249.2/2011). In seguito la particella n. 1802 venne frazionata (Frazionamento datato 21 gennaio 2019 Pratica numero CN0008669 - n. 8669.1/2019) originando la particella n. 1866 di centiare 34, quest'ultima infine variata con Variazione d'Ufficio del 22 gennaio 2019 Pratica n. CN0008863 (n. 1091.1/2019)[2] ed altresì censita come area urbana in Catasto Fabbricati al Foglio 60, particella numero 1866, categoria F/1, corso Ventisette Aprile senza numero civico, metri quadrati 34, senza

[2] Corretta in pari data con Pratica n. CN0008865 (n. 1092.1/2019).

reddito, in forza di Costituzione dell'8 ottobre 2020 Pratica numero CN0080751 in atti dal 9 ottobre 2020 (n. 1684.1/2020).

Come si rileva dalla disamina dei contenuti dell'allegata relazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Curatela, "*il mappale 1866*[3] *rappresenta un'area urbana adiacente la strada pubblica e confinante con il mappale 1802, dismesso al Comune con atto Rocca del 10.12.2021; detta area confina inoltre con il mappale 1801, su cui insiste l'intero fabbricato; non risultano trascrizioni contro XXXXX S.R.L. relative al suddetto mappale, il quale, pertanto, risulta ancora in piena proprietà, per l'intero, della società stessa*".

In ragione di quanto evidenziato nella citata relazione notarile detto mappale numero 1866 risulta in proprietà della XXXXX s.r.l. e, come tale, si intenderà trasferito, pro-quota parte, unitamente a ciascun lotto trattato nella presente relazione secondo la ripartizione millesimale condominiale.

Per completezza di trattazione si riferisce che:

- la particella n. 52 di are 32.22 era stata originata da maggiore consistenza di are 35.46 a seguito di Frazionamento del 7 novembre 2005 Pratica numero CN0303000 (n. 303000.1/2005)[4];
- la particella n. 1805 di are 1.11 era stata originata dal mappale n. 622 di are 1.39 a seguito del citato Tipo Mappale del 1° aprile 2011 Pratica numero CN0187249 (n. 187249.1/2011);
- la particella n. 1807 di are 1.78 era stata originata dal mappale n. 623 di

[3] Oggi costituito da un camminamento pedonale asfaltato senza soluzione di continuità con marciapiedi adiacenti caratterizzato dalla presenza di segnaletica orizzontale (strisce pedonali)

[4] Alla data di impianto (1° settembre 1977) il mappale n. 52 aveva una superficie di are 35.76, poi ridotta ad are 35.46 in conseguenza di Variazione d'ufficio del 20 febbraio 1987 Pratica n. CN0099633 in atti dall'8 aprile 2004 (n. 1140.1/1987).

are 1.93 a seguito del citato Tipo Mappale del 1° aprile 2011 Pratica numero CN0187249 (n. 187249.1/2011);

- le particelle n.ri 622 e 623 erano derivate dal mappale n. 60 di ha 4.86.90 a seguito di Variazione del 7 novembre 2005 Pratica n. CN0303000 (numero 303000.1/2005);
- la superficie di impianto[5] del mappale n. 60 era di ha 4.86.98 e venne variata d'ufficio il 4 agosto 1987 con Pratica n. CN0099362 in atti dall'8 aprile 2004 (n. 5212.1/1987).

- COERENZE GENERALI

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il fabbricato e l'area di pertinenza distinti con la particella n. 1801 del Foglio 60 e l'area urbana distinta con la particella n. 1866 del Foglio 60 formano un corpo unico posto alle seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: corso XXVII (o Ventisette) Aprile, particella n. 1802, via Mattatoio, particelle n.ri 621 e 1803 e rio Torto (non denominato in mappa).

- TITOLO DI PROVENIENZA DELLE ENTITA' IMMOBILIARI

Come si rileva dall'esame dei contenuti dell'allegata relazione notarile predisposta dal Notaio incaricato dalla Curatela, le entità immobiliari in esame erano originariamente pervenute in capo alla società XXXXX s.r.l., con sede in XXXX (XX) - Piazza XXXX n. X, codice fiscale XXXXXXXX, per edificazione su un'area risultante dalla demolizione del complesso immobiliare denominato "ex Mattatoio Civico" di proprietà del Comune

[5] Alla data del 1° settembre 1977.

di Saluzzo "*in forza di titoli perfezionatisi anteriormente al giorno uno gennaio millenovecentosessantatre*", censiti in Catasto Terreni al Foglio 60, particelle:

- n. 52 (ex 52/a), ente urbano di are 32.22;
- n. 621 (ex 52/b), ente urbano di are 3.24;
- n. 622 (ex strade/b), reliquato stradale di are 1.39;
- n. 623 (ex strade/c), reliquato stradale di are 1.93,

con una superficie complessiva di are 38.78, giusta le risultanze del Frazionamento del 7 novembre 2005 Pratica n. CN0303000 (numero 303000.1/2005).

L'acquisto, avvenuto a seguito di procedura aggiudicativa d'asta, venne poi perfezionato con atto a rogito Notaio Gianangelo Rocca di Saluzzo del 6 settembre 2006, repertorio numero 113961/10954, registrato in Saluzzo il 28 settembre 2006 al numero 1964 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 28 settembre 2006 ai numeri 7779/5587.

Con riferito al citato atto, si riporta di seguito la descrizione del compendio immobiliare compravenduto:

"*Il Comune di Saluzzo … vende, per l'intero e per il diritto di piena proprietà, alla società 'XXXXX S.R.L.', che, in persona del costituito suo legale rappresentante, accetta ed acquista, il seguente immobile sito nel territorio del Comune di SALUZZO, via del Mattatoio, e più precisamente:*

- complesso immobiliare, sede dell''ex Mattatoio Civico', costituito da vari fabbricati, tra loro contigui …

il tutto attualmente in pessime condizioni di conservazione e

manutenzione, con porzioni di fabbricato crollate ed altre pericolanti; tra le principali indicative coerenze: corso XXVII Aprile, rio Torto, residua proprietà comunale, via del Mattatoio, proprietà società 'AAAAAAA AA AAAAA AAAA s.a.s. "".

I corpi di fabbrica preesistenti erano censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 60:

- particella n. 115 subalterno 1 graffato con particelle n.ri 52 e 242;
- particella n. 115 subalterno 2;
- particella n. 115 subalterno 3;
- particella n. 115 subalterno 4,

risultanti da Variazione del 26 giugno 1993 Pratica numero CN0316926 in atti dal 22 novembre 2005 presentata per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-classamento a seguito di richiesta numero 312771/05 (numero 2513.1/1993)[6];

- particella n. 115 subalterno 5;
- particella n. 115 subalterno 6;
- particella n. 115 subalterno 7,

risultanti dalla citata Variazione del 26 giugno 1993 e in seguito interessati da demolizione totale del 31 maggio 2011 Pratica n. CN0253139 (numero 83175.1/2011).

Con successivo atto a rogito Notaio Alberto Morano del 19 novembre 2015, repertorio numero 56843/28479[7], non trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, la XXXXX s.r.l. trasferì la sede legale a XXXXX - Via XXX VII n. XX e venne infine dichiarata fallita dal

[6] A seguito dell'introduzione in atti della Variazione del 26 giugno 1993 gli identificativi catastali sono stati soppressi.

[7] Registrato in Torino il 1° dicembre 2015 al numero 24675 serie 1T.

Tribunale di Torino con Sentenza del 25 novembre 2022.

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Le entità immobiliari oggetto della presente trattazione fanno parte di un ampio fabbricato costituito da svariate entità immobiliari, in parte ancora risultate di proprietà della società fallita e in parte di proprietà di terzi.

Dall'esame della nota per trascrizione del primo atto di vendita[8] risulta che la "*parte compratrice commise incarico alla parte venditrice cui conferì ogni più ampio potere ed attribuì ogni più completa facoltà affinché, in nome, per conto, nell'interesse ed in rappresentanza di essa parte compratrice stessa, essendo espressamente autorizzata a concludere con sé medesima ai sensi dell'articolo 1395 del codice civile: a) abbia a convenire, redigere e depositare in atto pubblico il regolamento di condominio del complesso di cui fanno parte le unità immobiliari compravendute, nonché eventuali regolamenti diretti a disciplinare rapporti con proprietà confinanti con cui vi siano interessi in comune, ivi definendo parti condominiali e supercondominiali comuni, quote di comproprietà, tabelle millesimali, carature di partecipazione alle spese del complesso, con espressa facoltà di introdurre norme transitorie che prevedano l'esclusione dal pagamento delle spese condominiali per le unità in corso di costruzione, sancendo obblighi e divieti, pattuendo servitù ed oneri e quant'altro; b) abbia a stipulare eventuali convenzioni aventi per oggetto regolamenti di confine o di comunione di cortile con confinanti e frontisti ed altresì convenzioni con il Comune di Saluzzo,*

[8] Atto di compravendita a rogito Notaio Gianangelo Rocca dell'8 agosto 2011, repertorio numero 120514/15345, trascritto in Saluzzo il 10 agosto 2011 ai n.ri 5999/4507.

modificative od integrative di quella sopra menzionata, e tutte quelle altre che si rendessero necessarie al fine di ottenere permessi di costruire, varianti e dichiarazioni di agibilità; le eventuali convenzioni non dovranno contenere gravi limitazioni all'uso concordato dell'immobile e gli oneri finanziari per la loro stipula graveranno esclusivamente sulla parte venditrice; c) abbia ad effettuare, in qualunque tempo, anche predisponendo strumenti urbanistici esecutivi, varianti al progetto od all'immobile, necessarie per il conseguimento della dichiarazione di agibilità, o, comunque, per la migliore funzionalità della costruzione; d) abbia ad acquistare, cedere, modificare, predisporre e presentare pratiche catastali (frazionamenti, fusioni ed accorpamenti, variazioni catastali in genere) per la definizione di modifiche da apportare alle parti comuni (passaggi, camminamenti pedonali, passaggi carrai, e simili) al fine di ridefinire gli stessi camminamenti, aree comuni e quant'altro necessario per definizione degli interventi in essere; tali modifiche potranno essere eseguite anche successivamente alle singole vendite purché riguardanti le parti di uso comune; con facoltà di fare, anche se in atto non espressamente previsto, nel modo più ampio, tutto quanto necessario in ordine al conferito incarico, per modo che mai possano essere eccepite alla nominata procuratrice, investita delle facoltà con l'atto di compravendita conferite, carenza, indeterminatezza od insufficienza di poteri, con promessa di averne fin dall'atto per valido ed approvato l'operato senza bisogno di ulteriore ratifica e conferma".

Dalla Relazione notarile predisposta dal Professionista incaricato dalla Procedura e da ispezione ipotecaria aggiornata al 28 luglio 2025, non risultano specifiche trascrizioni inerenti regolamenti di condominio.

A tal proposito, a seguito di specifica richiesta dello scrivente, l'attuale amministratore del Condominio Le Rondini ha inviato un documento intitolato "Complesso condominiale 'Le Rondini' Via Mattatoio n. 1-3-5-7-9-11/C.so XXVII Aprile n. 13-15 - SALUZZO (CN) C.F. 94042540040 Regolamento complesso condominiale", privo di estremi di versamento in atto notarile e/o di registrazione, di cui fanno parte le numerose entità immobiliari trattate nella presente relazione peritale.

L'amministratore ha inoltre inviato:

- le tabelle millesimali sulla base delle quali viene effettuata la ripartizione delle spese di gestione;
- una planimetria generale del complesso;
- planimetrie dell'ultima variante assentita da titolo abilitativo edilizio,

oltreché un estratto dell'anagrafe condominiale in cui sono riportate tutte le varie entità immobiliari appartenenti al complesso immobiliare, ciascuna delle quali individuata con il nominativo del proprietario, un numero progressivo di identificazione e un codice interno[9] nonché con i dati identificativi catastali.

Gli elaborati grafici forniti individuano con specifiche sigle le unità immobiliari principali (abitazioni, uffici, negozi e locali autorimessa) elencate nelle tabelle millesimali, oltreché cantine non ricomprese nelle predette tabelle. Tuttavia, tra le entità immobiliari attribuite alla società in Procedura figurano inoltre:

- due locali al piano secondo interrato (subalterni 202 e 203, entrambi

[9] Nella maggior parte dei casi risultata coincidente con quello riportato sulle planimetrie accluse all'ultima variante progettuale e per la parte residuale contrastante con il codice utilizzato dalla società *in bonis* per i tentativi di commercializzazione delle entità immobiliari.

individuati come “cantina in +”), nonché i locali al piano primo interrato rispettivamente censiti in Catasto con i subalterni n.ri 81 - 229 che, in quanto verosimilmente adibiti a vani tecnici a servizio del complesso immobiliare, debbono intendersi trasferiti pro quota (come per il mappale 1866, già oggetto di trattazione)

- l’autorimessa collettiva al piano primo interrato (subalterno 11, individuato come “parcheggio pubblico”), la cui cessione si ritiene non possa arrecare alcun beneficio economico alla procedura e che pertanto non verrà trattata nella presente relazione.

Le quote millesimali spettanti a ciascuna entità immobiliare verranno indicate nella trattazione dei singoli Lotti della presente relazione, unitamente alla quota spese[10] risultante dalle ultime ripartizioni ricevute dall’amministratore del Condominio.

- STATO LOCATIVO

In relazione all’occupazione di svariati locali ricompresi nel fabbricato in esame, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Torino - Ufficio Territoriale di Torino 1 di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato riguardanti le entità immobiliari stipulati dalla società fallita e dalla società incorporata Y.Y.Y. s.r.l. al fine di avere contezza circa l’esistenza di vincoli opponibili alla Procedura.

Con messaggio di posta elettronica del 17 gennaio 2023, l'Ufficio interpellato ha fornito riscontro alla predetta richiesta:

_ inviando copia di contratti registrati in Torino 1;

[10] La cui entità potrà essere chiarita dalla Curatela a seguito dell’approvazione ciclica dei rendiconti che le verranno trasmessi dall’Amministratore di Condominio

_ elencando estremi di contratti risolti;

_ indicando gli ulteriori Uffici presso i quali le società hanno effettuato registrazione di contratti.

A ciascuno degli Uffici segnalati sono state rivolte specifiche richieste, ottenendo[11] la documentazione che verrà indicata nella trattazione del presente stralcio di perizia e dei futuri stralci in corso di elaborazione[12].

- CONVENZIONE EDILIZIA/ASSOGGETTAMENTO PUBBLICO

Con riferimento ai contenuti dell'allegata relazione predisposta dal Notaio incaricato (in data 3 maggio 2023) dalla Procedura e delle risultanze di ispezione ipotecaria aggiornata al 28 luglio 2025, sussistono le seguenti trascrizioni:

- Trascrizione numeri 2567/1938 del 3 aprile 2008 di convenzione edilizia[13] stipulata tra la società *in bonis* ed il Comune di Saluzzo, atto a rogito Notaio Gianangelo Rocca del 19 marzo 2008, repertorio numero 116264/12506, registrato in Saluzzo il 3 aprile 2008 al numero 1170 serie 1T, "*afferente il piano esecutivo convenzionato da attuarsi sull'area ex-mattatoio - aree normative di P.R.G.C. 18.ET.02 - 18.RS.11 - 18.ST.03, con impegno alla sistemazione dell'area 18.ST.02*";
- Trascrizione numeri 10029/7996 del 20 dicembre 2021 di assoggettamento ad uso pubblico nascente da atto a rogito Notaio

[11] Con la sola eccezione dell'Ufficio Territoriale di Roma 1-Trastevere da cui non è mai pervenuto alcun riscontro nonostante ripetuti solleciti, inviati sia a mezzo posta elettronica ordinaria che certificata

[12] In quanto riferiti ad entità immobiliari ubicate in altre località, non oggetto del presente elaborato

[13] Copia della convenzione è stata rinvenuta presso l'archivio edilizio del Comune di Saluzzo e viene allegata alla presente relazione.

Gianangelo Rocca del 10 dicembre 2021, repertorio numero 131420/23718, riguardane i beni comuni non censibili individuati con i subalterni 1, 2 e 8 e l'autorimessa collettiva individuata con il subalterno 11, "*più precisamente le porzioni di fabbricato destinate ad uso collettivo, costituenti piazza, percorsi, accessi carrai, porticati e parcheggio interrato al piano primo sotterraneo, aventi una superficie complessiva pari a metri quadrati 2.704,15 (duemilasettecentoquattro virgola quindici), censite in catasto fabbricati come segue: foglio 60, particella numero 1801, subalterno 1 - piazza ad uso pubblico con accessi ... subalterno 2 - portici ad uso pubblico ... subalterno 8 - rampa ad uso pubblico ... subalterno 11 (utilizzato come autorimessa collettiva). In seguito all'assoggettamento ad uso pubblico di cui sopra ed in esecuzione di quanto convenuto nella convenzione urbanistica stipulata per atto rogito Notaio Rocca Gianangelo di Saluzzo in data 19 marzo 2008, repertorio numero 116.264/12.506, registrato a Saluzzo il 3 aprile 2008 al numero 1170 serie 1t, trascritto a Saluzzo il 3 aprile 2008 ai numeri 2567/1938, la società 'XXXXX s.r.l.' ha assunto a proprio carico ed a carico dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo ogni onere ed ogni relativa spesa di manutenzione ed illuminazione degli immobili assoggettati ad uso pubblico*".

Da accertamenti autonomamente effettuati dallo scrivente, il citato atto a rogito Notaio Rocca del 10 dicembre 2021 è stato altresì trascritto in Saluzzo il 20 dicembre 2021 ai numeri 10028/7995 per la cessione onerosa, effettuata dalla società *in bonis* a favore del Comune di Saluzzo,

delle aree censite in Catasto Fabbricati al Foglio 60, particelle n. 621 di metri quadrati 324, n. 1802 di metri quadrati q 417 e n. 1803 di metri quadrati 2.

- FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Con riferimento ai contenuti dell'allegata relazione predisposta dal Notaio incaricato dalla Procedura e delle risultanze dell'ispezione ipotecaria aggiornata al 28 luglio 2025, le entità immobiliari risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo, che verranno poi cancellate dalla Procedura con spese a carico dell'aggiudicatario:

1) ISCRIZIONE NUMERI 8686/1346 del 21 NOVEMBRE 2008 di IPOTECA VOLONTARIA per complessivi euro 29.000.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario trentennale di euro 14.500.000,00, atto a rogito Notaio Gianangelo Rocca del 19 novembre 2008, repertorio numero 116983/13013, a favore di BBBBB BBBBBB S.P.A., con sede in Torino, codice fiscale BBBBBBBB, contro XXXXX S.R.L., con sede in XXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXX.

2) TRASCRIZIONE NUMERI 1839/1435 del 20 MARZO 2023 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 405/2022 emessa dal Tribunale di Torino il 25 novembre 2022 a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI XXXXX S.R.L., contro XXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXX, compilata d'ufficio dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo senza indicazione degli immobili residuati in proprietà della società fallita.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA ED URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi formulata dallo scrivente, l'incaricato dell'Archivio Edilizio del Comune di Saluzzo ha messo a disposizione dello scrivente le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire gratuito n. 2007/79 del 15 maggio 2007 (Pratica numero 3/2007), a seguito di richiesta Prot. n. 189 del 3 gennaio 2007, rilasciato per "*demolizione fabbricati dell'ex mattatoio civico*" e correlata Autorizzazione comunale in sub-delega (L.R. n. 20/89) n. 19 del 15 maggio 2007;
- Autorizzazione comunale in sub-delega (L.R. n. 20/89) n. 44 del 29 novembre 2007 (Pratica n. 183/2007), a seguito di richiesta Protocollo n. 24674 dell'8 agosto 2007, rilasciata per "Piano esecutivo convenzionato AA.NN.[14] 18.ET.02 - 18.RS.11 - 18.ST.03 con impegno alla sistemazione dell'area 18.ST.02 (ex complesso mattatoio)"[15];
- DIA n. DA08/71 - Prot. n. 8877/2008 del 20 marzo 2008 presentata per la "*costruzione di nuovo fabbricato in area ex mattatoio*", regolare dal 30 aprile 2008;
- DIA n. DA10/169 - Prot. n. 22237 del 29 giugno 2010 Variante 1 alla DA08/71) regolare dal 22 febbraio 2011 e Autorizzazione Paesaggistica n. 2 del 5 gennaio 2011 (Pratica n. 190/2011) rilasciata a seguito di richiesta Prot. n. 22236/2010 del 29 giugno 2010;

[14] Aree Normative.
[15] Come si rileva dalla convenzione urbanistica citata nel relativo capitolo della presente relazione, il P.E.C. venne approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 21 febbraio 2008.

- DIA n. DA11/16 - Prot. n. 4794 del 16 febbraio 2011 (Variante 2 a DA08/71 e DA10/169) regolare dal 30 luglio 2011 e Autorizzazione Paesaggistica n. 32 del 30 giugno 2011 (Pratica n. 27/2011) rilasciata a seguito di richiesta Prot. n. 4799/2011 del 16 febbraio 2011;
- DIA n. DA11/47 - Prot n. 8875 del 22 marzo 2011 (Variante 3 a DA08/71-D10/169-DA11/16) regolare dal 27 luglio 2011;
- Comunicazione fine lavori del 23 agosto 2011, dalla quale risulta l'ultimazione, in data 19 agosto 2011, dei lavori eseguiti forza delle DIA n. DA08/71, n. DA 10/169, n. DA 11/16 e DA n. 11/47;
- Richiesta di Permesso di Agibilità Prot. n. 28276/2011 del 12 settembre 2011 (Pratica n. 56/2011), limitatamente ad alcune entità immobiliari del fabbricato;
- SCIA n. SI12/36 - Prot. n. 13430 del 2 maggio 2012 presentata per "sistemazione locali interrati".

Per quanto invece riferibile alle opere di urbanizzazione, dall'esame della documentazione comunale è risultato come siano state realizzate in forza di:

- Permesso di Costruire gratuito n. 195/2008 del 19 settembre 2008 (Pratica n. 109/2008), a seguito di richiesta Prot. n. 8885/2008 del 20 marzo 2008, rilasciato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del PEC;
- DA 11/17 - Prot. n. 4796 del 16 febbraio 2011 costituente Variante n. 2 al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- Permesso di Costruire gratuito n. 41/2013 del 30 marzo 2013 (Pratica n. 99/2012), a seguito di richiesta Prot. n. 15422/2012 del

17 maggio 2012, rilasciato per completamento delle opere di urbanizzazione "*consistenti nella realizzazione di ponte pedonale su rio Torto*";

Ulteriori pratiche edilizie riferite a specifiche entità immobiliari vengono riportate nella trattazione dei singoli Lotti.

Come si rileva dai contenuti degli allegati estratti urbanistici, nel vigente P.R.G.C. del Comune di Saluzzo le entità immobiliari in esame ricadono nel comparto consolidato a prevalente funzione residenziale codificato come "B1" di cui all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione". Nella cartografica di piano il compendio è individuato con la sigla "B-f" e, quanto ai servizi pubblici di interesse generale locale e privato (art. 27 N.T.A.), con la sigla "SGP" (parcheggi interrati) e con la sigla "SLp" (servizi per il parcheggio); è inoltre interessato da fascia di riduzione del R.D. 25 luglio 1904 n. 523 (Testo Unico sulle opere idrauliche) e fa parte delle aree a densità specifiche di cui agli articoli 15.3, 16.7, 17.7, 20.7 e 23.4.

Nell'area a densità specifica "B-f" di cui all'art. 16.7 delle N.T.A. sono ammessi i seguenti usi:

r - Residenza, comprese anche le residenze collettive (con esclusione di quelle socio-sanitarie e assistenziali) e i relativi accessori e servizi pertinenti

c1 - Commercio al minuto alimentare

c2 - Commercio al minuto non alimentare

c4 - Pubblico esercizio, che comprende bar, ristoranti, locali di ritrovo e locali per lo spettacolo

c5 - Artigianato di servizio che comprende le attività di servizio alla

persona, alla casa, alle imprese, ai piccoli automezzi (cicli e motocicli), e i laboratori che non superino i mq 100 di Superficie utile lorda per attività la cui presenza risulti compatibile con il tessuto urbano, a seguito di parere espresso dalle Autorità sanitarie ed ambientali competenti, e comunque con esclusione delle lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 5.9.94

d1 - Servizi istituti di credito, e funzioni assicurative

d2 - Studi professionali

d3 - Altre attività terziarie.

con interventi attuabili mediante Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).

- DESCRIZIONE

Le entità immobiliari oggetto della presente trattazione sono ubicate in zona centrale del comune di Saluzzo che l'O.M.I.[16] individua con la sigla B1 (Vie Torino, Circonvallazione, Salita Castello, Le Mura, Bodoni, Spielberg), a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni di tipo civile.

In relazione al concentrico urbano, la costruzione oggetto di trattazione è posta a breve distanza dal centro storico cittadino, nello specifico all'angolo tra Corso XXVII Aprile e Via Mattatoio, risultando agevolmente raggiungibile percorrendo un camminamento pedonale che attraversa il corpo di fabbrica culminando in un ponte che scavalca il contiguo rio Torto collegandosi con Via della Resistenza.

Il fabbricato ospita un numero elevato di abitazioni ed uffici oltre ad alcuni locali commerciali prevalentemente ubicati al piano terreno e a

[16] Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

locali autorimessa, cantine e locali tecnici siti ai piani interrati; si eleva a sette piani fuori terra oltre a tre piani interrati ed è stato realizzato nel primo decennio degli anni Duemila con moderne linee architettoniche ed elementi costruttivi che la differenziano notevolmente rispetto alle costruzioni del circondario. Dall'esame della documentazione acquisita presso i Pubblici Uffici e per quanto è stato possibile rilevare direttamente sulla località, il corpo di fabbrica possiede struttura portante in c.a., orizzontamenti misti, tamponamenti in muratura a cassa-vuota oltre a rivestimenti di tipo misto, in parte in materiale lapideo di elevata qualità ed in parte ad intonaco tinteggiato, balconi in parte in profilati metallici ed in parte in lastre di vetro temperato di colore azzurro, coperture a botte in legno lamellare con manto di rivestimento realizzato con sistema ventilato e fonoassorbente Rheizink[17].

Le entità immobiliari sono distribuite in più scale (con accesso autonomo da portoncino pedonale posto al di sotto dei portici) risultate pavimentate in granito e/o marmo di differenti qualità, ciascuna delle quali servita da impianto ascensore che le collega anche ai piani interrati.

Le dotazioni impiantistiche dell'edificio ricomprendono, oltre ai già citati ascensori, anche:

- impianto di riscaldamento a pavimento e acqua calda centralizzati[18];
- impianto elettrico con impostazione domotica;
- videocitofono,

oltre a pannelli solari per la produzione dell'acqua calda sanitaria e alla predisposizione per impianto di raffrescamento centralizzato e.

[17] Specifica costruttiva tratta da capitolato tecnico descrittivo fornito dai soci della società in Procedura (pacchetto ventilato, fonoassorbente e a doppia graffatura).
[18] Teleriscaldamento.

L'edificio, realizzato con materiali da costruzione di buona qualità, evidenzia un discreto stato di conservazione ad eccezione di alcune porzioni ubicate agli ultimi piani, interessate da fenomeni infiltrativi.

- CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione delle entità immobiliari vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

- IVA / IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare nella vendita delle entità immobiliari, lo scrivente si rimette alle determinazioni che il Curatore vorrà assumere.

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La ricerca di Attestati di Prestazione Energetica (APE) effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE) utilizzando il foglio e la particella catastale ha consentito di individuare solamente un APE in corso di validità e precisamente l'attestato numero 2019 100576 0035 predisposto dal certificatore Ing. Paolo Tkalez e riferito al subalterno 243 (Lotto n. 45 della presente relazione), inviato in data 25 novembre 2019 con validità fino al 25 novembre 2029.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

Completata la predetta sezione generale relativa alle informative di natura comune a tutte le entità immobiliari e richiamando le considerazioni esposte nel paragrafo introduttivo della presente relazione, si procede di

seguito ad una specifica trattazione[19] per ognuna delle entità immobiliari riconducibili alla società fallita.

LOTTO N. 29

L.29 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 3 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.29 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata destinata ad abitazione e articolata su due piani con previsione di collegamento tramite scala interna (non realizzata), catastalmente denunciata come unità in corso di definizione (categoria F/4) e individuata nel regolamento condominiale con la sigla "A5dx2"[20]; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, da:

- ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo al piano 5° (6° f.t.);
- disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno, quattro balconi e porzione di terrazzo[21] al piano sottotetto,

con una superficie complessiva di circa metri quadrati 125 (subalterno 244).

2. Cantina ubicata al piano primo interrato individuata con la sigla "Magazzino 2" nel regolamento condominiale, con superficie catastale di metri quadrati 10 (subalterno 196).

---

[19] Proseguendo nella numerazione dei lotti delle perizie già depositate

[20] E con la sigla "D5dx1" nella documentazione utilizzata dalla società *in bonis* per i tentativi di commercializzazione dell'immobile.

[21] Rappresentato come unico terrazzo indiviso nell'ultima variante edilizia assentita.

3. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano secondo interrato denunciato in catasto come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuato con la sigla "11A" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 30 (subalterno 161).

L.29 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le predette entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 244**, via Mattatoio n. 3 Scala A, piano 5° [in realtà: 5°-6°], categoria F/4, senza reddito *(l'unità destinata ad abitazione)*;
- **subalterno 196**, via Mattatoio n. 3 scala A, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 9, superficie catastale metri quadrati 10, rendita euro 13,48 *(il locale cantina)*;
- **subalterno 161**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 244 deriva frazionamento e fusione del 12 novembre 2019 Pratica n. CN0154348 in atti dal 13 novembre 2019 (n. 30191.1/2019) che ha interessato i subalterni 17, 18, 19, 27 e 28;
- il subalterno 196 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727

(n. 7809.1/2011) e venne poi interessato da variazione di allineamento del 7 maggio 2019 (n. 9.1/2019) con inserimento della zona censuaria;

- il subalterno 161 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083678 (n. 44455.1/2015);
- i subalterni 17, 18, 19, 27 e 28 erano stati costituiti in data 14 giugno 2011 con Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011).

L.29 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 244 (unità destinata ad abitazione al piano 5°): unità in corso di costruzione subalterno 46, unità in corso di definizione subalterno 245, bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala A), unità abitativa subalterno 26 e distacco dal rio Torto;
- il locale sottotetto individuato con il subalterno 27 (oggi soppresso): unità in corso di costruzione subalterno 46, subalterno 28 (soppresso), terrazzo per pannelli solari e distacco da rio Torto;
- il subalterno 196 (cantina al piano primo interrato): bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala A), cantina[22] di pertinenza dell'ufficio subalterno 208, cantina subalterno 195 e autorimessa collettiva (o parcheggio pubblico) subalterno 11;
- il subalterno 161 (locale destinato ad autorimessa al piano secondo

[22] Raffigurata come n. 2 locali cantina affiancati nei progetti di costruzione.

interrato): locale autorimessa subalterno 160, terrapieno, unità in corso di costruzione subalterno 162 e bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra).

L.29 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa "A5dx2"

- 130/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 188/2000 scala A (Tabella B1);
- 188/2000 ascensori scala A (Tabella B2);
- 162,44/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 66,27/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 140/10000 parti comuni (Tabella D).

Cantina "Magazzino 2"

- 1,5/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 1/2000 scala A (Tabella B1);
- 1/2000 ascensori scala A (Tabella B2);
- 2/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 11A"

- 26/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 28/10000 parti comuni (Tabella D).

L.29 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari in esame sono risultate nella disponibilità della

Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.29 - DESCRIZIONE/REGOLARITA′ EDILIZIA

L'unità a destinazione abitativa si sviluppa agli ultimi due piani del fabbricato, con previsione di collegamento tramite scala interna, non realizzata.

Oltre alla predetta scala interna, l'unità è attualmente priva principalmente di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico.

Sono stati invece posati in opera il portoncino blindato di ingresso, i serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera e gli avvolgibili, questi ultimi previsti motorizzati e con lamelle orientabili.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270 al piano 5° e di circa 240÷370 al piano sottotetto.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con dimensioni utili in pianta di circa cm 950x305/320, altezza utile di circa cm 225, con luce di ingresso di circa cm 265x205 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles.

Lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione grafica assentita con il relativo titolo edilizio per la mancata realizzazione della scala interna tra i piani.

Resta a carico dell'aggiudicatario l'onere di provvedere alla realizzazione del manufatto nonché al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.29 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.450,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità destinata ad abitazione, valutando a corpo la cantina (€ 1.500,00) ed il locale autorimessa (€ 18.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 244

mq 125 x €/mq 1.450,00 = € 181.250,00

Cantina sub 196

a corpo € 1.500,00

Locale autorimessa sub 161

a corpo € 18.000,00

SOMMANO € 200.750,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 5% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 200.750,00 x 0,95 = € 190.712,50.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 29, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 190.000,00

(eurocentonovantamila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 30

L.30 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 3 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.30 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata destinata ad abitazione e articolata su due piani con previsione di collegamento tramite scala interna (non realizzata), catastalmente denunciata come unità in corso di definizione (categoria F/4) e individuata nel regolamento di condominio con la

sigla "A5dx1"[23]; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, da:

- ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e terrazzo al piano 5° (6° f.t.);
- disimpegno, due camere, bagno, quattro balconi, terrazzo e porzione di altro terrazzo[24] al piano sesto sottotetto,

con una superficie complessiva di circa metri quadrati 130 (subalterno 245).

2. Cantina ubicata al piano primo interrato individuata con la sigla "Magazzino 3" nel regolamento condominiale, con superficie catastale di metri quadrati 9 (subalterno 197).

3. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano secondo interrato catastalmente denunciato in catasto come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuato con la sigla "12A" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa 28 metri quadrati (sub 162).

L.30 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 245**, via Mattatoio n. 3 Scala A, piano 5° [in realtà: 5°-6°], categoria F/4, senza reddito *(l'unità destinata ad abitazione)*;
- **subalterno 197**, via Mattatoio n. 3 scala A, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 6, superficie catastale metri quadrati 9, rendita euro 8,99 *(la cantina)*;

[23] E con la sigla "D5dx2" nella documentazione utilizzata dalla società *in bonis* per i tentativi di commercializzazione dell'immobile.

[24] Rappresentato come unico terrazzo indiviso nell'ultima variante edilizia assentita.

- **subalterno 162**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 245 deriva da frazionamento e fusione del 12 novembre 2019 Pratica n. CN0154348 in atti dal 13 novembre 2019 (numero 30191.1/2019) che ha interessato i subalterni 17, 18, 19, 27 e 28;
- il subalterno 197 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione di allineamento del 7 maggio 2019 (n. 9.1/2019) con inserimento della zona censuaria;
- il subalterno 162 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083679 (n. 44456.1/2015);
- i subalterni 17, 18, 19, 27 e 28 erano stati costituiti in data 14 giugno 2011 con Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011).

L.30 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 245 (unità destinata ad abitazione al piano 5°): unità in corso di costruzione subalterno 46, soprassuolo Via Mattatoio, bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala A) e unità in corso di costruzione subalterno 244;
- il locale sottotetto individuato con il subalterno 28 (oggi soppresso): unità in corso di costruzione subalterno 47, soprassuolo Via Mattatoio, terrazzo per pannelli solari e subalterno 27 (soppresso);
- il subalterno 197 (cantina al piano primo interrato): bene comune non censibile subalterno 3 (corridoio cantine scala A), terrapieno a due lati e cantina subalterno 195;
- il subalterno 162 (locale destinato ad autorimessa al piano secondo interrato): unità in corso di costruzione subalterno 161, terrapieno, locale autorimessa subalterno 163 e bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra).

L.30 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa "A5dx1"

- 122/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 177/2000 scala A (Tabella B1);
- 177/2000 ascensori scala A (Tabella B2);
- 158,07/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 64,67/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 130/10000 parti comuni (Tabella D).

Cantina "Magazzino 3"

- 1,0/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 1/2000 scala A (Tabella B1);
- 1/2000 ascensori scala A (Tabella B2);
- 1/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 12A"

- 22/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 23/10000 parti comuni (Tabella D).

L.30 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono risultate nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.30 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità a destinazione abitativa si sviluppa agli ultimi due piani del fabbricato, con previsione di collegamento tramite scala interna, non realizzata.

Oltre alla predetta scala interna, l'unità è attualmente priva principalmente di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico.

Sono stati invece posati in opera il portoncino blindato di ingresso, i

serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera e gli avvolgibili, questi ultimi previsti motorizzati e con lamelle orientabili.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270 al piano 5° e di circa 300÷375 al piano sottotetto.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare superficie di circa 28 mq, con luce di ingresso di circa cm 220x210 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles; al suo interno è stata rilevata la presenza di manufatti privi di valore commerciale la cui asportazione (ed eventuale smaltimento) è da intendersi a carico del futuro aggiudicatario, di cui si terrà conto in fase estimativa.

Lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione grafica assentita con il relativo titolo edilizio per la mancata realizzazione della scala interna tra i piani.

Resta a carico dell'aggiudicatario l'onere di provvedere alla realizzazione del manufatto nonché al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente

Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.30 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.450,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità destinata ad abitazione, valutando a corpo la cantina (€ 1.500,00) ed il locale autorimessa (€ 16.500,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 245

mq 130 x €/mq 1.450,00 = € 188.500,00

Cantina sub 197

a corpo € 1.500,00

Locale autorimessa sub 162

a corpo € 16.500,00

SOMMANO € 206.500,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 5% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 196.175,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 30, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 195.000,00

(eurocentonovantacinquemila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 31

L.31 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 5 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.31 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata destinata ad abitazione e articolata su due piani con previsione di collegamento tramite scala interna (non realizzata), catastalmente denunciata come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuata nel regolamento condominiale con la sigla "B5sx1"; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, da:

- ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi al piano 5° (6° f.t.);
- disimpegno, camera, bagno, balcone e terrazzo al piano sesto sottotetto,

oltre locale pertinenziale destinato a cantina ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla "13B" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie complessiva di circa metri quadrati 110 (subalterno 46).

2. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano secondo interrato catastalmente denunciato in catasto come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuato con la sigla "15/B" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 30 (subalterno 152).

L.31 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 46**, via Mattatoio n. 5 Scala B, piani S2-5-6, categoria F/3, senza reddito *(l'unità destinata ad abitazione)*;
- **subalterno 152**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 46 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011);
- il subalterno 152 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083679 (n. 44456.1/2015).

L.31 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 46 (unità destinata ad abitazione al piano 5°): bene comune

non censibile subalterno 4 (vano scala B), unità in corso di costruzione subalterno 47, soprassuolo Via Mattatoio, unità in corso di definizione subalterno 245, unità in corso di definizione subalterno 244 e distacco dal rio Torto;

- il subalterno 46 (unità destinata ad abitazione al piano 6° sottotetto): ascensore, unità in corso di costruzione subalterno 48, unità in corso di costruzione subalterno 47, subalterno 27 (soppresso) e terrazzo per pannelli solari;
- il subalterno 46 (locale destinato a cantina al piano secondo interrato): bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), ascensore, locale cantina di pertinenza dell'unità in corso di costruzione subalterno 48, bene comune non censibile subalterno 4 (corridoio cantine scala B), cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 31 e locale autorimessa subalterno 154;
- il subalterno 152 (locale destinato ad autorimessa al piano secondo interrato): cantina di pertinenza dell'unità in corso di definizione subalterno 234, terrapieno, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra) e bene comune non censibile subalterno 6 (corridoio cantine scala D).

L.31 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa "B5sx1"

- 99/10000 generali-proprietari (Tabella A);

- 186/2000 scala B (Tabella B1);
- 186/2000 ascensori scala B (Tabella B2);
- 66,27/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 57,51/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 106/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 15/B"

- 26/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 28/10000 parti comuni (Tabella D).

L.31 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.31 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità a destinazione abitativa occupa gli ultimi due piani del fabbricato, con previsione di collegamento tramite scala interna, non realizzata.

Oltre alla predetta scala interna, l'unità è attualmente priva principalmente di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico.

Sono stati invece posati in opera il portoncino blindato di ingresso, i serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera e gli

avvolgibili, questi ultimi previsti motorizzati e con lamelle orientabili.
All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270 al piano 5° e di circa cm 245÷350 al piano sottotetto.
Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con dimensioni utili pari a circa cm 950x290/320 e altezza utile di circa cm 230, con luce di ingresso di circa cm 260x200 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles.

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è conforme a quanto rappresentato nelle tavole grafiche accluse ai progetti dei titoli edilizi assentiti, fatta salva la mancata apposizione della porta pedonale del locale destinato ad autorimessa prevista in corrispondenza del muro al confine con il corridoio cantine oltre alla presenza di manufatti privi di valore commerciale la cui asportazione (ed eventuale smaltimento) è da intendersi a carico del futuro aggiudicatario così come l'installazione della citata porta.
L'aggiudicatario dovrà presentare e citate opere dovranno essere rimosse, a cura e spese dell'aggiudicatario, per ripristinare quanto previsto nei progetti assentiti dai titoli abilitati edilizi rinvenuti. Sarà inoltre onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.31 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.450,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità destinata ad abitazione con relativa cantina pertinenziale, valutando a corpo il locale autorimessa (€ 17.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 46

mq 110 x €/mq 1.450,00 = € 159.500,00

Locale autorimessa sub 152

a corpo € 17.000,00

SOMMANO € 176.500,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 5% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 167.675,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 31, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 165.000,00

(eurocentosessantacinquemila/00)

LOTTO N. 32

L.32 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 5 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.32 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata destinata ad abitazione e articolata su due piani con previsione di collegamento tramite scala interna (non realizzata), catastalmente denunciata come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuata nel regolamento condominiale con la sigla "B5sx2"; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, da:

- ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e terrazzo al piano 5° (6° f.t.);
- disimpegno, camera, bagno e due balconi al piano sesto sottotetto,

oltre locale pertinenziale destinato a cantina ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla "18B" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie complessiva di circa metri quadrati 75 (subalterno 47).

2. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano secondo interrato catastalmente denunciato in catasto come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuato con la sigla "13B" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa 30 metri quadrati (subalterno 150).

L.32 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di

Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 47**, via Mattatoio n. 5 Scala B, piani S2-5-6, categoria F/3, senza reddito *(l'unità destinata ad abitazione)*;
- **subalterno 150**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 47 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011);
- il subalterno 150 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083668 (n. 44445.1/2015).

L.32 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 47 (unità destinata ad abitazione al piano 5°): unità in corso di costruzione subalterno 48, soprassuolo Via Mattatoio, unità in corso di costruzione subalterno 46 e bene comune non censibile subalterno 4 (vano

scala B);

- il subalterno 47 (unità destinata ad abitazione al piano 6° sottotetto): unità in corso di costruzione subalterno 48, soprassuolo Via Mattatoio, unità in corso di costruzione subalterno 47, subalterno 28 (soppresso), subalterno 27 (soppresso) e unità in corso di costruzione subalterno 46;
- il subalterno 47 (unità destinata a cantina al piano secondo interrato): cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 44, bene comune non censibile subalterno 4 (corridoio cantine scala B) a due lati e cantina di pertinenza dell'unità in corso di costruzione subalterno 36;
- il subalterno 150 (locale destinato ad autorimessa al piano secondo interrato): unità in corso di costruzione subalterno 203, ascensore, unità in corso di costruzione subalterno 151 bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), unità in corso di costruzione subalterno 149, locale autorimessa subalterno 148 e unità in corso di costruzione subalterno 147.

L.32 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa "B5sx2"

- 68/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 128/2000 scala B (Tabella B1);
- 128/2000 ascensori scala B (Tabella B2);
- 45,95/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 36,22/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);

- 73/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 13B"

- 20/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 21/10000 parti comuni (Tabella D).

L.32 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.32 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità a destinazione abitativa occupa gli ultimi due piani del fabbricato, con previsione di collegamento tramite scala interna, non realizzata.

Oltre alla predetta scala interna, l'unità è attualmente principalmente priva di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico.

Sono stati invece posati in opera il portoncino blindato di ingresso, i serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera e gli avvolgibili, questi ultimi previsti motorizzati e con lamelle orientabili.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270 al piano 5° e di circa cm 300÷375 al piano sottotetto.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e

raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con superficie di circa 30 mq, con luce di ingresso di circa cm 280 x 215 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles; al suo interno è stata rilevata la presenza di manufatti privi di valore commerciale la cui asportazione (ed eventuale smaltimento) è da intendersi a carico del futuro aggiudicatario, di cui si terrà conto in fase estimativa.

Lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione grafica assentita con il relativo titolo edilizio per la mancata realizzazione della scala interna tra i piani.

Resta a carico dell'aggiudicatario l'onere di provvedere alla realizzazione del manufatto nonché al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.32 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.450,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità destinata ad abitazione con relativa cantina pertinenziale, valutando a corpo il locale autorimessa (€ 17.500,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 47

mq 75 x €/mq 1.450,00 = € 108.750,00

Locale autorimessa sub 150

a corpo € 17.500,00

SOMMANO € 126.250,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 5% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 119.937,50.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 32, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 120.000,00

(eurocentoventimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 33

L.33 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 5 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.33 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata destinata ad abitazione e articolata su due piani con previsione di collegamento tramite scala interna (non realizzata), catastalmente denunciata come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuata nel regolamento condominiale con la sigla "B5sx3"; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, da:

- ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e terrazzo al piano 5° (6° f.t.);
- disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno, tre balconi e un terrazzo al piano sesto sottotetto,

oltre locale pertinenziale destinato a cantina ubicato al piano secondo interrato individuata con la sigla "12B" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie complessiva di circa metri quadrati 115 (subalterno 48).

2. Locale ad uso autorimessa ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla "Box 5 comm" nel regolamento condominiale, con una superficie catastale di metri quadrati 17 (subalterno 158).

L.33 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 48**, via Mattatoio n. 5 Scala B, piani S2-5-6, categoria F/3, senza reddito *(l'unità destinata ad abitazione)*;
- **subalterno 158**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, zona

censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 16, superficie catastale metri quadrati 17, rendita euro 98,33 *(il locale autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 48 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011);
- il subalterno 158 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083675 (n. 44452.1/2015) e da variazione di allineamento del 7 maggio 2019 (n. 9.1/2019) con inserimento della zona censuaria.

L.33 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 48 (unità destinata ad abitazione al piano 5°): unità abitativa subalterno 258, unità abitativa subalterno 64, soprassuolo Via Mattatoio, unità in corso di costruzione subalterno 47, bene comune non censibile subalterno 4 (vano scala B) e distacco dal rio Torto;

- il subalterno 48 (unità destinata ad abitazione al piano 6° sottotetto): unità abitativa subalterno 64, soprassuolo Via Mattatoio, unità in corso di costruzione subalterno 47, unità in corso di costruzione subalterno 46, ascensore e terrazzo per pannelli solari;
- il subalterno 48 (unità destinata a cantina al piano secondo interrato): bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra autorimesse), unità in corso di costruzione subalterno 153, bene comune non censibile subalterno 4 (corridoio cantine scala B), unità in corso di costruzione subalterno 46 e ascensore;
- il subalterno 158 (locale ad uso autorimessa al piano secondo interrato): locale autorimessa subalterno 157, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 38, locale autorimessa subalterno 158 e bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra).

L.33 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa "B5sx3"

- 104/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 196/2000 scala B (Tabella B1);
- 196/2000 ascensori scala B (Tabella B2);
- 69,89/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 60,55/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 111/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 5 comm"

- 14/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 15/10000 parti comuni (Tabella D).

L.33 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.33 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità a destinazione abitativa occupa gli ultimi due piani del fabbricato, con previsione di collegamento tramite scala interna, non realizzata.

Oltre alla predetta scala interna, l'unità è attualmente priva principalmente di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico.

Sono stati invece posati in opera il portoncino blindato di ingresso, i serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera e gli avvolgibili, questi ultimi previsti motorizzati e con lamelle orientabili.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270 al piano 5° e di circa cm 250÷370 al piano sottotetto.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con

dimensioni utili di circa cm 535x280 e altezza utile di circa cm 230, con luce di ingresso di circa cm 235x205 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls[25], pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles.

Lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione grafica assentita con il relativo titolo edilizio per la mancata realizzazione della scala interna tra i piani.

Resta a carico dell'aggiudicatario l'onere di provvedere alla realizzazione del manufatto nonché al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.33 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.450,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità destinata ad abitazione con relativa cantina pertinenziale, valutando a corpo il locale autorimessa (€ 12.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 48

mq 115 x €/mq 1.450,00 = € 166.750,00

[25] Parzialmente interessato da una lesione.

Locale autorimessa sub 152

a corpo	€ 12.000,00
SOMMANO	€ 178.750,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 5% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 169.812,50.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 33, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 170.000,00

(eurocentosettantamila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 34

L.34 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 11 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.34 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata destinata ad abitazione e articolata su due piani con previsione di collegamento tramite scala interna (non

realizzata), catastalmente denunciata come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuata nel regolamento condominiale con la sigla "D5dx1"; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, da:

- ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno e terrazzo al piano 5° (6° f.t.);
- disimpegno, due camere, ripostiglio, bagno, tre balconi ed un terrazzo al piano sesto sottotetto,

oltre locale pertinenziale destinato a cantina ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla "7D" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie complessiva di circa metri quadrati 110 (subalterno 84).

2. Locale ad uso autorimessa ubicato al piano terzo interrato individuato con la sigla "3E" nel regolamento condominiale, con una superficie catastale di metri quadrati 21 (subalterno 184).

L.34 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 84**, via Mattatoio n. 11 Scala D, piani S3-5-6, categoria F/3, senza reddito *(l'unità destinata ad abitazione)*;
- **subalterno 184**, corso XXVII Aprile n. 15/B, piano S3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 19, superficie catastale metri quadrati 21, rendita euro 100,09 *(il locale autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX,

proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

L'indicazione del piano "S3" per il subalterno 84 è da ritenersi errata dal momento che la cantina pertinenziale è ubicata al piano secondo interrato e non al piano terzo interrato.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 84 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011);
- il subalterno 184 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083700 (n. 44477.1/2015), da ultimazione di fabbricato urbano dell'8 maggio 2018 Pratica n. CN0067169 in atti dal 9 maggio 2018 (n. 11060.1/2018) e, in ultimo, da variazione di allineamento del 7 maggio 2019 (n. 9.1/2019) con inserimento della zona censuaria.

L.34 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 84 (unità destinata ad abitazione al piano 5°): unità in corso di costruzione subalterno 222, soprassuolo Via Mattatoio, unità abitativa subalterno 65, unità abitativa subalterno 80 e bene comune non censibile

subalterno 6 (vano scala D);

- il subalterno 84 (unità destinata ad abitazione al piano 6° sottotetto): unità in corso di costruzione subalterno 222, soprassuolo Via Mattatoio, unità abitativa subalterno 258 e unità abitativa subalterno 80;
- il subalterno 84 (unità destinata a cantina al piano secondo interrato): terrapieno a due lati, unità in corso di definizione subalterno 234, bene comune non censibile subalterno 6 (corridoio cantine scala D) e cantina di pertinenza dell'unità in corso di costruzione subalterno 222;
- il subalterno 184 (locale ad uso autorimessa al piano terzo interrato): locale ad uso autorimessa subalterno 183, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 80, bene comune non censibile subalterno 6 (corridoio cantine scala D), cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 69, locale autorimessa subalterno 185 e bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra).

L.34 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa "D5dx1"

- 106/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 172/2000 scala D (Tabella B1);
- 170/2000 ascensori scala D (Tabella B2);
- 60,10/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 56,35/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 113/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 3E"

- 17/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 19/10000 parti comuni (Tabella D).

L.34 - STATO LOCATIVO

All'atto del sopralluogo, le entità immobiliari sono risultate occupate da soggetti terzi, senza alcun titolo. Dette entità sono in ogni caso nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.34 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità a destinazione abitativa occupa gli ultimi due piani del fabbricato, con previsione di collegamento tramite scala interna, non realizzata.

Oltre alla predetta scala interna, l'unità è attualmente priva principalmente di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico.

Sono stati invece posati in opera il portoncino blindato di ingresso, i serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera e gli avvolgibili, questi ultimi previsti motorizzati e con lamelle orientabili.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270 al piano 5° e di circa cm 295÷430 al piano sottotetto.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al terzo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta irregolare di circa cm 570x350, con luce di ingresso di circa cm 250x200 h; dotato di portone metallico basculante, è stata realizzato con pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles.

Lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione grafica assentita con il relativo titolo edilizio per la mancata realizzazione della scala interna tra i piani.

Resta a carico dell'aggiudicatario l'onere di provvedere alla realizzazione del manufatto nonché al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.34 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.450,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità destinata ad abitazione con relativa cantina pertinenziale, valutando a corpo il locale autorimessa (€ 15.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 84

mq 110 x €/mq 1.450,00 = € 159.500,00

Locale autorimessa sub 184

a corpo	€ 15.000,00
SOMMANO	€ 174.500,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 5% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 165.775,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 34, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 165.000,00

(eurocentosessantacinquemila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 35

L.35 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 11 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.35 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata destinata ad abitazione articolata su due piani con previsione di collegamento tramite scala interna (non realizzata), catastalmente denunciata come unità in corso di definizione

(categoria F/4) e individuata nel regolamento condominiale con la sigla "D5dx2"; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, da:

- ingresso su soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, bagno e due terrazzi al piano 5° (6° f.t.);
- disimpegno, camera, bagno, balcone e terrazzo al piano sesto sottotetto,

oltre locale pertinenziale destinato a cantina ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla "8D" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie complessiva di circa metri quadrati 85 (subalterno 222).

2. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla "6B" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 15 (subalterno 140).

NOTA BENE

Nell'ultimo EP il sub 222 è disegnato sia al piano secondo, sia al piano terzo interrato mentre nel primo EP le corrispondenti sagome sono individuate una volta con il sub 78 (piano 2° interrato) e una volta con il sub 79 (piano 3° interrato).

Lo scrivente procederà ha quindi richiesto delucidazioni al Notaio incaricato dalla Procedura e si riserva di completare la trattazione del presente lotto - all'esito del riscontro del citato Professionista, procedendo anche alla conseguente stima.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 36

L.36 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 11 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.36 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata destinata ad abitazione e articolata su due piani con previsione di collegamento tramite scala interna (non realizzata), catastalmente denunciata come unità in corso di definizione (categoria F/4) e individuata nel regolamento condominiale con la sigla "D5dx4"; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, da:

- ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e terrazzo al piano 5° (6° f.t.);
- disimpegno, due camere, bagno, due balconi al piano sesto sottotetto,

con una superficie complessiva di circa metri quadrati 100 (subalterno 81).

2. Locale destinato a cantina al piano secondo interrato catastalmente denunciato come unità di corso di definizione (categoria F/4) e individuato con la sigla "6D" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio, con una superficie di circa metri quadrati 7 (subalterno 234).

3. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla "8B" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 20 (subalterno 145).

L.36 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di

Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 81**, via Mattatoio n. 11 scala D, piani S3-5-6, categoria F/3, senza reddito *(l'unità destinata ad abitazione)*;
- **subalterno 234**, via Mattatoio n. 11 scala D, piano S2, categoria F/4, senza reddito *(il locale destinato a cantina)*;
- **subalterno 145**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Si evidenzia che con il subalterno 81 è altresì individuato, nell'ultimo elaborato planimetrico depositato presso il catasto, un locale tecnico ubicato al piano primo interrato che non è da intendersi ricompreso nel presente Lotto e, dunque, nel trasferimento a favore del futuro aggiudicatario (vd. Paragrafo "Informative comuni a tutti i lotti").

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 81 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011);
- il subalterno 234 deriva dal subalterno 75 in forza di divisione-ultimazione di fabbricato urbano del 18 agosto 2017 Pratica n. CN0133330 in atti dal 21 agosto 2017 (n. 25816.1/2017);
- il subalterno 145 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione

toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083663 (n. 44440.1/2015);

- il subalterno 75 era stato costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito diviso nei subalterni 233 e 234, quest'ultimo trattato nel presente Lotto.

L.36 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 81 (unità destinata ad abitazione al piano 5°): unità in corso di costruzione subalterno 99, subalterno 82 (soppresso), bene comune non censibile subalterno 6 (vano scala D), unità abitativa subalterno 80 e distacco dal rio Torto;
- il subalterno 81 (unità destinata ad abitazione al piano 6° sottotetto): unità in corso di costruzione subalterno 99, subalterno 82 (soppresso), unità in corso di costruzione subalterno 222, unità abitativa subalterno 80 e distacco dal rito Torto;
- il subalterno 234 (unità destinata a cantina al piano secondo interrato): unità in corso di costruzione subalterno 84, terrapieno, intercapedine, unità in corso di costruzione subalterno 152, bene comune non censibile subalterno 6 (corridoio cantine scala D) e unità in corso di costruzione subalterno 202;
- il subalterno 145 (locale destinato ad autorimessa al piano secondo interrato): bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), unità in corso di costruzione subalterno 144, unità in corso di costruzione

subalterno 203 e locale ad uso autorimessa subalterno 146;

L.36 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa "D5dx4"

- 73/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 119/2000 scala D (Tabella B1);
- 118/2000 ascensori scala D (Tabella B2);
- 56,30/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 45,84/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 78/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 8B"

- 21/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 23/10000 parti comuni (Tabella D).

L.36 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.36 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità a destinazione abitativa occupa gli ultimi due piani del fabbricato, con previsione di collegamento tramite scala interna, non realizzata.

Oltre alla predetta scala interna, l'unità è attualmente priva principalmente di:

- pavimenti;

- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico.

Sono stati invece posati in opera il portoncino blindato di ingresso, i serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera e gli avvolgibili, questi ultimi previsti motorizzati e con lamelle orientabili.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 275 al piano 5° e di circa cm 430÷455 al piano sottotetto.

Per quanto rilevabile ad esame visivo, sono stati inoltre riscontrate alcune macchie di umidità sulla parete esterna, in corrispondenza di un pluviale in parte incassato nella muratura.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta irregolare di circa cm 720x290 e altezza utile di circa cm 230, con luce di ingresso di circa cm 250x200 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles.

Lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione grafica assentita con il relativo titolo edilizio per la mancata realizzazione della scala interna tra i piani.

Resta a carico dell'aggiudicatario l'onere di provvedere alla realizzazione del manufatto nonché al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli

oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.36 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.450,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità destinata ad abitazione con relativa cantina pertinenziale, valutando a corpo il locale cantina (€ 1.500,00) e il locale autorimessa (€ 15.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 81

mq 100 x €/mq 1.450,00 =	€	145.000,00

Cantina sub 234

a corpo	€	1.500,00

Locale autorimessa sub 145

a corpo	€	15.000,00
SOMMANO	€	161.500,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 5% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 153.425,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da

intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 36, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 150.000,00

(eurocentocinquantamila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 37

L.37 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 15 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.37 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata destinata ad abitazione e articolata su due piani con previsione di collegamento tramite scala interna (non realizzata), catastalmente denunciata come unità in corso di definizione (categoria F/4) e individuata nel regolamento condominiale con la sigla "E5dx1"[26]; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, da:

- ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e terrazzo al piano 5° (6° f.t.);
- disimpegno, due camere, bagno e tre balconi al piano sesto sottotetto,

[26] E con la sigla "E5dx3" nella documentazione utilizzata dalla società *in bonis* per i tentativi di commercializzazione dell'immobile

oltre locale pertinenziale destinato a cantina al piano terzo interrato individuato con la sigla "10e" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie complessiva di circa metri quadrati 95 (subalterno 227).

2. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano terzo interrato catastalmente denunciato come unità di corso di costruzione (categoria F/3) e individuato con la sigla "5E" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 15 (subalterno 186).

L.37 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 227**, corso XXVII Aprile n. 15 Scala E, piani S3-5-6, categoria F/4, senza reddito *(l'unità destinata ad abitazione)*;
- **subalterno 186**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S3, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 227 deriva da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione del 20 luglio 2016 Pratica numero CN0110789 in atti dal 21 luglio 2016 (n. 31716.1/2016), che ha interessato

i subalterni 97, 98, 102, 170 e 171;

- il subalterno 186 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083702 (n. 44479.1/2015);
- il subalterno 97 era stato costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083615 (n. 44392.1/2015);
- il subalterno 98 era stato costituito 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083616 (n. 44393.1/2015) e, in ultimo, da ultimazione di fabbricato urbano dell'11 dicembre 2015 Pratica numero CN0292402 (n. 151317.1/2015);
- il subalterno 102 era stato costituito il 14 giugno 2011 Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083620 (n. 44397.1/2015);
- il subalterno 170 era stato costituito il 14 giugno 2011 Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083686 (n. 44463.1/2015);
- il subalterno 171 era stato costituito il 14 giugno 2011 Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083687 (n. 44464.1/2015).

L.37 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in

senso orario:

- il subalterno 227 (unità destinata ad abitazione al piano 5°): soprassuolo Corso XXVII Aprile, unità in corso di costruzione subalterno 99, bene comune non censibile subalterno 7 (vano scala E) e unità abitativa subalterno 235;
- il subalterno 227 (unità destinata ad abitazione al piano 6° sottotetto): soprassuolo Corso XXVII Aprile, unità in corso di costruzione subalterno 99, ascensore e unità abitativa subalterno 235;
- il subalterno 227 (unità destinata a cantina al piano terzo interrato): bene comune non censibile subalterno 7 (corridoio cantine scala E), cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 219, bene comune non censibile subalterno 6 (corridoio cantine scala D), cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 214 e cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 96;
- il subalterno 186 (locale destinato ad autorimessa al piano terzo interrato): bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra) a due lati, locale ad uso autorimessa subalterno 185 e locale ad uso autorimessa subalterno 187.

L.37 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa "E5dx1"

- 90/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 214/2000 scala E (Tabella B1);

- 212/2000 ascensori scala E (Tabella B2);
- 83,22/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 76,36/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 96/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 5E"

- 13/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 14/10000 parti comuni (Tabella D).

L.37 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.37 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità a destinazione abitativa occupa gli ultimi due piani del fabbricato, con previsione di collegamento tramite scala interna, non realizzata.

Oltre alla predetta scala interna, l'unità è attualmente priva principalmente di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico.

Sono stati invece posati in opera il portoncino blindato di ingresso, i serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera e gli avvolgibili, questi ultimi previsti motorizzati e con lamelle orientabili.

All’atto del sopralluogo è stata rilevata un’altezza utile di circa cm 270 al piano 5° e di circa cm 290÷425 al piano sottotetto.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al terzo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con dimensioni utili di circa cm 500x295 e altezza utile di circa cm 230, con luce di ingresso di circa cm 240x210 h; dotato di portone metallico basculante, ha pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles.

Lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione grafica assentita con il relativo titolo edilizio per la mancata realizzazione della scala interna tra i piani.

Resta a carico dell’aggiudicatario l’onere di provvedere alla realizzazione del manufatto nonché al conseguimento dell’agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.37 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.450,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell’unità destinata ad abitazione con relativa

cantina pertinenziale, valutando a corpo il locale autorimessa (€ 12.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 227

mq 95 x €/mq 1.450,00 = € 137.750,00

Locale autorimessa sub 186

a corpo € 12.000,00

SOMMANO € 149.750,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 5% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 142.262,50.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 37, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 140.000,00

(eurocentoquarantamila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 38

L.38 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 15 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.38 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata destinata ad abitazione e articolata su due piani con previsione di collegamento tramite scala interna, catastalmente denunciata come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuata nel regolamento condominiale con la sigla "E5sx" e in anagrafe condominiale con la sigla "E5sx1"; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, in:

- ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due terrazzi al piano 5° (6° f.t.);
- disimpegno, due camere, bagno e tre balconi al piano sesto sottotetto,

oltre cantina pertinenziale ubicata al piano terzo interrato individuata con la sigla "14e" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie complessiva di circa metri quadrati 135 (subalterno 99).

2. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano terzo interrato catastalmente denunciato come unità di corso di costruzione (categoria F/3) e individuata con la sigla "13E" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 15 (subalterno 173).

L.38 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 99**, corso XXVII Aprile n. 15 Scala E, piani S3-5-6, categoria F/3, senza reddito *(l'unità destinata ad abitazione)*;
- **subalterno 173**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S3, categoria F/3,

senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 99 venne costituito 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083617 (n. 44394.1/2015);
- il subalterno 173 era stato costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083689 (n. 44466.1/2015).

L.38 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 99 (unità destinata ad abitazione al piano 5°): unità in corso di definizione subalterno 227, soprassuolo Corso XXVII Aprile, subalterno 82 (soppresso), unità in corso di costruzione subalterno 81, distacco dal rio Torto e bene comune non censibile subalterno 7 (vano scala E);
- il subalterno 99 (unità destinata ad abitazione al piano 6° sottotetto): unità in corso di definizione subalterno 227, soprassuolo Corso XXVII Aprile,

subalterno 82 (soppresso), unità in corso di costruzione subalterno 81, distacco dal rio Torto e unità abitativa subalterno 235;

- il subalterno 99 (unità destinata a cantina al piano terzo interrato): cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 225, bene comune non censibile subalterno 7 (corridoio cantine scala E), cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 90, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 95 e locale ad uso autorimessa subalterno 182;
- il subalterno 173 (locale destinato ad autorimessa al piano terzo interrato): bene comune non censibile subalterno 1 (accesso piazza ad uso pubblico), bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), unità in corso di costruzione subalterno 172 e distacco del rio Torto.

L.38 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa "E5sx"(o"E5sx1")

- 93/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 221/2000 scala E (Tabella B1);
- 237/2000 ascensori scala E (Tabella B2);
- 98,05/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 56,48/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 100/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 13E"

- 14/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 15/10000 parti comuni (Tabella D).

L.38 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.38 - DESCRIZIONE/REGOLARITA′ EDILIZIA

L'unità a destinazione abitativa occupa gli ultimi due piani del fabbricato, con previsione di collegamento tramite scala interna, non realizzata.

Oltre alla predetta scala interna, l'unità è attualmente priva principalmente di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico.

Sono stati invece posati in opera il portoncino blindato di ingresso, i serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera e gli avvolgibili, questi ultimi previsti motorizzati e con lamelle orientabili.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270 al piano 5° e di circa cm 255÷430 al piano sottotetto.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al terzo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con dimensioni utili di circa cm 500x300 e altezza utile di circa cm 230, con luce di ingresso di circa cm 265x215 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles.

Lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione grafica assentita con il relativo titolo edilizio per la mancata realizzazione della scala interna tra i piani.

Resta a carico dell'aggiudicatario l'onere di provvedere alla realizzazione del manufatto nonché al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.38 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.450,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità destinata ad abitazione con relativa cantina pertinenziale, valutando a corpo il locale autorimessa (€ 12.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 99

mq 135 x €/mq 1.450,00 = € 195.750,00

Locale autorimessa sub 173

a corpo € 12.000,00

SOMMANO € 207.750,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata

una percentuale di riduzione del 5% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 197.362,50.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 38, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 195.000,00

(eurocentonovantacinquemila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 39

L.39 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 3.

L.39 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare a destinazione abitativa catastalmente denunciata come unità in corso di definizione (categoria F/4) composta da un unico locale al piano 4° (5° f.t.) con una superficie di circa metri quadrati 15, costituente porzione dell'unità immobiliare individuata nel regolamento condominiale come "unità terziaria 19".

L.39 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo

con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 250, via Mattatoio n. 3 scala A, piano 4, categoria F/4, senza reddito

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 250 deriva dal subalterno 242 in forza di frazionamento per trasferimento di diritti del 27 ottobre 2020 Pratica n. CN0086483 in atti dal 28 ottobre 2020 (n. 19779.1/2020);
- il subalterno 242 era derivato da frazionamento e fusione del 14 ottobre 2019 Pratica n. CN0139539 in atti dal 15 ottobre 2019 (n. 24482.1/2019), che aveva interessato i subalterni 23, 24 e 25;
- i subalterni 23, 24 e 25 erano stati costituiti in data 14 giugno 2011 con Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011).

L.39 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: unità abitativa subalterno 240, bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala A), unità in corso di definizione subalterno 249 e distacco dal rio Torto.

L.39 - MILLESIMI CONDOMINIALI

L'entità immobiliare è individuata nell'anagrafe condominiale con il numero "16" e con la sigla "unità terziaria 19". Le planimetrie in uso all'amministratore di condominio individuano tale immobile con il locale trattato nel presente Lotto e con locali adiacenti che oggi sono catastalmente parte dell'unità abitativa individuata con il subalterno 240.

Tanto premesso, di seguito si riportano le quote millesimali riferite al alla predetta "unità terziaria 19":

- 92/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 117/2000 scala A (Tabella B1);
- 117/2000 ascensori scala A (Tabella B2);
- 18,24/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 39,69/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 99/10000 parti comuni (Tabella D).

L.39 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è formalmente[27] nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.39 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare è costituita da un unico locale con dimensioni utili di circa cm 400x350 e altezza utile di circa cm 270, dotato di portoncino blindato, pavimento in parquet e porta-finestra con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera, corredata di avvolgibile motorizzato.

All'interno del locale è stato ricavato un piccolo ripostiglio chiuso con porta

[27] Di fatto le chiavi sono detenute dal vicino

in legno ad anta cieca.

Sussistono inoltre l'impianto elettrico e l'impianto idrico.

Originariamente a destinazione terziaria, l'entità immobiliare è stata interessata, oltre che dai titoli abilitativi edilizi indicati nella sezione "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione, da:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) n. EL17/90 - Protocollo n. 15670 del 6 maggio 2017 presentata per cambio di destinazione d'uso (con opere) da terziario a residenziale, che ha riguardato le entità immobiliari originariamente individuate come "unità terziaria 18" e "unità terziaria 19";
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) n. EL18/49 - Protocollo n. 8268 del 7 marzo 2018, regolare ed efficace dalla medesima data, per interventi sull'unità terziaria n. 18 nella conformazione già prevista dalla precedente CILA n. EL18/49;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)[28] n. EL20/167 - Protocollo n. 26230 del 5 agosto 2020, presentata per "*modifica separazione unità immobiliari e distribuzioni interne*", con la quale è stata ricavata la camera trattata nel presente lotto.

Lo stato dei luoghi è parzialmente difforme dalla rappresentazione grafica rinvenuta in quest'ultima pratica edilizia, per la formazione di un ripostiglio in corrispondenza dell'apertura di comunicazione prevista per l'accorpamento del locale in esame all'unità immobiliare adiacente censita in Catasto con il subalterno 240, alienata dalla società *in bonis* a Romerio Giovanni con atto di compravendita a rogito Notaio Gianangelo Rocca dell'8 novembre 2019 repertorio 128992/21859, trascritto presso la

[28] Rinvenuta priva di relazione di asseverazione.

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo il 18 novembre 2019 ai numeri 8227/6233.

Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario provvedere alla regolarizzazione della summenzionata difformità nonché al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione di pratica di sanatoria e di segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.39 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 2.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'entità immobiliare in esame.

Ne discende il seguente conteggio:

mq 15 x €/mq 2.100,00 = € 31.500,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 28.350,00. Inoltre, la sua appetibilità commerciale è di fatto condizionata negativamente trattandosi di una entità avente superficie apprezzabilmente inferiore al limite minimo consentito il cui interesse viene circoscritto alle unità confinanti; ne consegue la necessità di procedere ad una ulteriore decurtazione nella misura del 50% con valore determinato in

14.175,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 39, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 14.000,00

(euroquattordicimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 40

L.40 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 3 (ingresso pedonale) e n. 15/B (accesso carraio).

L.40 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata a destinazione terziaria, catastalmente denunciata come unità in corso di definizione (categoria F/4) e individuata come "unità terziaria 18" nel regolamento condominiale; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, da un locale con servizi igienici al piano 4° (5° f.t.) e da cantina pertinenziale al piano secondo interrato individuata con la sigla "1A" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio. Il tutto con una superficie complessiva di circa metri quadrati 150 (subalterno 249).

2. Cantina ubicata al piano secondo interrato individuata con la sigla "15A" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio, con una

superficie catastale di metri quadrati 5 (subalterno 246).

3. Locale ad uso autorimessa ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla "Box 6 comm" nel regolamento condominiale, con una superficie catastale di metri quadrati 17 (subalterno 157).

L.40 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 249**, via Mattatoio n. 3 scala A, piani 4-S2, categoria F/4, senza reddito *(l'unità a destinazione terziaria)*;
- **subalterno 246**, via Mattatoio n. 3 scala A, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 4, superficie catastale metri quadrati 5, rendita euro 7,02 *(la cantina)*;
- **subalterno 157**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 16, superficie catastale metri quadrati 17, rendita euro 98,33 *(il locale autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 249 deriva dal subalterno 242 in forza di frazionamento per trasferimento di diritti del 27 ottobre 2020 Pratica n. CN0086483 in atti

dal 28 ottobre 2020 (n. 19779.1/2020);

- il subalterno 246 deriva da frazionamento e fusione del 12 novembre 2019 Pratica n. CN0154348 in atti dal 13 novembre 2019 (numero 30191.1/2019) che ha interessato i subalterni 17, 18, 19, 27 e 28;
- il subalterno 157 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu poi oggetto di variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083674 (n. 44451.1/2015) e, infine, di variazione del 7 maggio 2019 (n. 9.1/2019) con inserimento della zona censuaria;
- il subalterno 242 era derivato da frazionamento e fusione del 14 ottobre 2019 Pratica n. CN0139539 in atti dal 15 ottobre 2019 (n. 24482.1/2019), che aveva interessato i subalterni 23, 24 e 25;
- i subalterni 17, 18, 19, 27 e 28 e i subalterni 23, 24 e 25 erano stati costituiti in data 14 giugno 2011 con Pratica n. CN0266727 (numero 7809.1/2011).

L.40 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 249 (unità a destinazione terziaria al piano 4°): bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala A), soprassuolo Via Mattatoio, soprassuolo fondo confinante, distacco dal rio Torto e unità in corso di definizione subalterno 250;
- il subalterno 249 (unità destinata a cantina al piano secondo interrato):

locale ad uso autorimessa subalterno 123, bene comune non censibile subalterno 3 (corridoio cantine scala A) a due lati e cantina subalterno 248;

- il subalterno 246 (cantina al piano 2° interrato): cantina subalterno 253, bene comune non censibile subalterno 3 (corridoio cantine scala A), cantina di pertinenza dell'ufficio subalterno 13, cantina di pertinenza del negozio subalterno 50 e bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala A);
- il subalterno 157 (locale ad uso autorimessa al piano secondo interrato): unità in corso di costruzione subalterno 156, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 31, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 38, locale ad uso autorimessa subalterno 158 e bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra).

L.40 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità a destinazione terziaria "unità terziaria 18"

- 173/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 221/2000 scala A (Tabella B1);
- 221/2000 ascensori scala A (Tabella B2);
- 31,99/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 81,45/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 185/10000 parti comuni (Tabella D).

Cantina "15A"

Nessuna caratura millesimale.

Locale autorimessa "Box 6 comm"

- 14/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 15/10000 parti comuni (Tabella D).

L.40 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.40 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità a destinazione terziaria dispone di portoncino blindato, serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera ma è attualmente priva principalmente di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- avvolgibili (previsti motorizzati e con lamelle orientabili);
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico;
- videocitofono.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 280 oltre alla presenza di elevati quantitativi di manufatti in prevalenza di natura edile la cui asportazione (ed eventuale smaltimento) è da intendersi a carico del futuro aggiudicatario, di cui si terrà conto in fase estimativa.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con

dimensioni utili di circa cm 500x260/315 e altezza utile di circa cm 230, con luce di ingresso di circa cm 240x195 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles.

L'entità immobiliare a destinazione terziaria è stata interessata, oltre che dai titoli abilitativi edilizi indicati nella sezione "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione, da:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) n. EL17/90 - Protocollo n. 15670 del 6 maggio 2017 presentata per cambio di destinazione d'uso (con opere) da terziario a residenziale, che ha riguardato le entità immobiliari originariamente individuate come "unità terziaria 18" e "unità terziaria 19";
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) n. EL18/49 - Protocollo n. 8268 del 7 marzo 2018, regolare ed efficace dalla medesima data, per interventi sull'unità terziaria n. 18 nella conformazione già prevista dalla precedente CILA n. EL18/49;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA)[29] n. EL20/167 - Protocollo n. 26230 del 5 agosto 2020, presentata per "*modifica separazione unità immobiliari e distribuzioni interne*", con la quale è stata ricavata la camera trattata nel presente lotto.

I lavori previsti nelle CILA sopra elencate sono stati attuati limitatamente a porzione immobiliare confinante, talché lo stato dei luoghi è risultato conforme alla rappresentazione grafica dell'ultima variante assentita (DA11/47).

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, al conseguimento

[29] Rinvenuta priva di relazione di asseverazione.

dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.40 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.200,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità a destinazione terziaria con relativa cantina pertinenziale, valutando a corpo la cantina (€ 1.500,00) e il locale autorimessa (€ 12.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità terziaria sub 249

mq 150 x €/mq 1.200,00 =	€ 180.000,00

Cantina sub 246

a corpo	€ 1.500,00

Locale autorimessa sub 157

a corpo	€ 12.000,00
SOMMANO	€ 193.500,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 2% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una

stima finale di € 189.630,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 40, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 190.000,00

(eurocentonovantamila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 41

L.41 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 3 (ingresso pedonale) e n. 15/B (accesso carraio).

L.41 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata a destinazione terziaria, catastalmente denunciata come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuata come "unità terziaria 16" nel regolamento condominiale; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, da un locale con servizi igienici al piano 3° (4° f.t.) con una superficie di circa metri quadrati 152 (subalterno 212).

2. Cantina ubicata al piano secondo interrato individuata con la sigla "8A" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio, con una superficie catastale di metri quadrati 7 (subalterno 210).

3. Cantina ubicata al piano secondo interrato individuata con la sigla "2A"

nella planimetria in uso all'amministratore di condominio, con una superficie catastale di metri quadrati 5 (subalterno 248).

4. Locale destinato ad uso autorimessa ubicata al piano secondo interrato catastalmente denunciato come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuato con la sigla "3B" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 15 (subalterno 137).

L.41 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 212**, via Mattatoio n. 3, piano 3, categoria F/3, senza reddito *(l'unità a destinazione terziaria)*;
- **subalterno 210**, via Mattatoio n. 3, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 5, superficie catastale metri quadrati 7, rendita euro 7,49 *(la cantina)*;
- **subalterno 248**, via Mattatoio n. 3, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 4, superficie catastale metri quadrati 5, rendita euro 7,02 *(l'altra cantina)*;
- **subalterno 137**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 212 deriva da frazionamento e fusione del 12 febbraio 2013 Pratica n. CN0030347 (n. 5470.1/2013) che interessato i subalterni 20 e 209;
- il subalterno 210 deriva dai subalterni 14, 15, 16, 198 e 199 in forza di variazione per frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano del 21 dicembre 2012 Pratica n. CN0470536 (n. 80180.1/2012);
- il subalterno 248 deriva dai subalterni 17, 18, 19, 27 e 28 in forza di frazionamento e fusione del 12 novembre 2019 Pratica n. CN0154348 in atti dal 13 novembre 2019 (n. 30191.1/2019);
- il subalterno 137 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito oggetto di variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083655 (numero 44432.1/2015);
- il subalterno 20 era stato costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011);
- il subalterno 209 era derivato da variazione per frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano del 21 dicembre 2012 Pratica numero CN0470536 (n. 80180.1/2012) che aveva interessato i subalterni 14, 15, 16, 198 e 199;
- i subalterni 14, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 198 e 199 erano stati costituiti in data 14 giugno 2011 con Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011).

L.41 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari

presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 212 (unità a destinazione terziaria al piano 3°): unità in corso di costruzione subalterno 21, bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala A), soprassuolo Via Mattatoio, soprassuolo fondo confinante e distacco dal rio Torto;
- il subalterno 210 (cantina al piano 2° interrato): cantina[30] subalterno 211, bene comune non censibile subalterno 3 (corridoio cantine scala A), cantina di pertinenza dell'ufficio o studio privato subalterno 243, sottosuolo fondo confinante e distacco dal rio Torto;
- il subalterno 248 (cantina al piano 2° interrato): locale ad uso autorimessa subalterno 123, cantina di pertinenza dell'unità in corso di definizione subalterno 249, bene comune non censibile subalterno 3 (corridoio cantine scala A) e cantina dell'unità in corso di costruzione subalterno 21;
- il subalterno 137 (locale destinato ad autorimessa al piano 2° interrato): unità in corso di costruzione subalterno 138, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), locale ad uso autorimessa subalterno 136 e intercapedine.

L.41 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità a destinazione terziaria "unità terziaria 16"

- 171/10000 generali-proprietari (Tabella A);

[30] Raffigurata, nei progetti di costruzione, come n. 3 locali cantina affiancati.

- 189/2000 scala A (Tabella B1);
- 189/2000 ascensori scala A (Tabella B2);
- 32,00/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 74,81/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 183/10000 parti comuni (Tabella D).

Cantina "8A"

Nessuna caratura millesimale.

Cantina "2A"

Nessuna caratura millesimale.

Locale autorimessa "Box 3B"

- 13/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 14/10000 parti comuni (Tabella D).

L.41 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.41 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità a destinazione terziaria dispone di portoncino blindato, serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera ma è attualmente principalmente priva di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- avvolgibili (previsti motorizzati e con lamelle orientabili);

- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico;
- videocitofono.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 280 oltre alla presenza di alcuni manufatti in prevalenza di natura edile la cui asportazione (ed eventuale smaltimento) è da intendersi a carico del futuro aggiudicatario, di cui si terrà conto in fase estimativa.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con dimensioni utili di circa cm 495x300 e altezza utile di circa cm 230, con luce di ingresso di circa cm 240x200 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione.

Sulla parete di fondo sono state riscontrate tracce di percolamenti d'acqua e di salnitro che lascino presumere la possibile esistenza di fenomeni infiltrativi.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.41 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.250,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità a destinazione terziaria con relativa cantina pertinenziale, valutando a corpo ciascuna cantina (€ 1.500,00 cadauna) e il locale autorimessa (€ 12.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità terziaria sub 212

mq 150 x €/mq 1.250,00 = € 187.500,00

Cantina sub 210

a corpo € 1.500,00

Cantina sub 248

a corpo € 1.500,00

Locale autorimessa sub 137

a corpo € 12.000,00

SOMMANO € 202.500,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 2% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 198.450,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 41, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 195.000,00

(eurocentonovantacinquemila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 42

L.42 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 3 (ingresso pedonale) e n. 15/B (accesso carraio).

L.42 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata a destinazione terziaria, catastalmente denunciata come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuata come "unità terziaria 17" nel regolamento condominiale; composta - con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi , da un locale con servizi igienici al piano 3° (4° f.t.), oltre locale pertinenziale destinato a cantina al piano secondo interrato individuato con la sigla "3A" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie di circa metri quadrati 105 (subalterno 21).

2. Locale destinato ad uso autorimessa ubicato al piano secondo interrato catastalmente denunciato come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuato con la sigla "4B" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 15 (subalterno 138).

L.42 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 21**, via Mattatoio n. 3 scala, piano 3-S2, categoria F/3, senza reddito *(l'unità a destinazione terziaria)*;
- **subalterno 138**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche, i subalterni 21 e 138 vennero costituiti il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011); il subalterno 138 fu in seguito oggetto di variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083656 (n. 44433.1/2015).

L.42 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 21 (unità a destinazione terziaria al piano 3°): distacco dal rio Torto a due lati, unità abitativa subalterno 251, bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala A) e unità in corso di definizione subalterno 212;
- il subalterno 21 (locale destinato a cantina al piano secondo interrato): locale ad uso autorimessa subalterno 123, cantina subalterno 248, bene comune non censibile subalterno 3 (corridoio cantine scala A), cantina di

pertinenza dell'unità abitativa subalterno 240 e distacco dal rio Torto;

- il subalterno 138 (locale destinato ad autorimessa al piano secondo interrato): unità in corso di costruzione subalterno 139, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), unità in corso di costruzione subalterno 137 e intercapedine.

L.42 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità a destinazione terziaria "unità terziaria 17"

- 101/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 111/2000 scala A (Tabella B1);
- 111/2000 ascensori scala A (Tabella B2);
- 22,21/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 42,85/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 108/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 4B"

- 12,5/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 13/10000 parti comuni (Tabella D).

L.42 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.42 - DESCRIZIONE/REGOLARITA′ EDILIZIA

L'unità a destinazione terziaria dispone di portoncino blindato, serramenti

esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera ma è attualmente principalmente priva di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- avvolgibili (previsti motorizzati e con lamelle orientabili);
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico;
- videocitofono.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 285.

Nelle more della predisposizione del presente elaborato, lo scrivente - a seguito di segnalazione da parte del conduttore dell'unità sottostante (Lotto n.45) - ha preso atto dell'esistenza di apprezzabili fenomeni infiltrativi che hanno riguardato gli elementi costituenti le due pareti (cieca lato nord e finestrata lato ovest) riconducibili al terrazzo dell'unità soprastante ovvero al pluviale posto sulla citata facciata nord; di tale criticità e della correlata alea relativa all'individuazione dell'effettiva origine delle infiltrazioni, si terrà conto sotto il profilo estimativo.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con dimensioni utili di circa cm 490x290 e altezza utile di circa cm 230, con luce di ingresso di circa cm 240x200 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione.

Sulla parete di fondo sono state riscontrate alcune tracce di percolamenti e

di salnitro che lasciano presumere la possibile esistenza di fenomeni infiltrativi.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.42 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.500,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità a destinazione terziaria con relativa cantina pertinenziale, valutando a corpo in € 12.000,00 il locale autorimessa.

Ne discende il seguente conteggio:

Unità terziaria sub 21

mq 105 x €/mq 1.100,00 =	€ 115.500,00

Locale autorimessa sub 138

a corpo	€ 12.000,00
SOMMANO	€ 127.500,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 2% per tenere conto dei costi che

l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 124.950,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 42, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 125.000,00

(eurocentoventicinquemila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 43

L.43 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 5 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.43 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata al piano 2° (3° f.t.) destinata ad abitazione, catastalmente denunciata come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuata nel regolamento condominiale con la sigla "B2dx1"; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, in ingresso su disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, oltre a locale pertinenziale destinato a cantina al piano secondo interrato individuato con la sigla "19B" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie complessiva di circa metri quadrati 45 (subalterno 36).

2. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano secondo interrato catastalmente denunciato come unità di corso di costruzione (categoria F/3) e individuato con la sigla "5B" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 15 (subalterno 139).

L.43 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 36**, via Mattatoio n. 5 Scala B, piani 2-S2, categoria F/3, senza reddito *(l'unità destinata ad abitazione)*;
- **subalterno 139**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche, i subalterni 36 e 139 vennero costituiti il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011); il subalterno 139 fu in seguito oggetto di variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083657 (numero 44434.1/2015).

L.43 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari

presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 36 (unità a destinazione abitativa al piano 2°): ufficio/studio privato subalterno 37, bene comune non censibile subalterno 4 (vano scala B), unità in corso di costruzione subalterno 35 e distacco dal rio Torto a due lati;
- il subalterno 36 (locale destinato a cantina al piano secondo interrato): cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 38, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 44, cantina di pertinenza dell'unità in corso di costruzione subalterno 47, bene comune non censibile subalterno 4 (corridoio cantine scala B) e locale ad uso autorimessa subalterno 158;
- il subalterno 139 (locale destinato ad autorimessa al piano secondo interrato): unità in corso di costruzione subalterno 140, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), unità in corso di costruzione subalterno 138 e intercapedine.

L.43 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità a destinazione abitativa "B2dx1"

- 47/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 58/2000 scala B (Tabella B1);
- 58/2000 ascensori scala B (Tabella B2);
- 33,37/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);

- 25,19/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 51/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 5B"

- 12,5/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 13/10000 parti comuni (Tabella D).

L.43 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.43 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità a destinazione abitativa dispone di portoncino blindato, serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera, avvolgibili motorizzati e con lamelle orientabili[31] ma è attualmente principalmente priva di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico;
- videocitofono.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con

[31] Mancanti in corrispondenza della porta-finestra con affaccio sul rio Torto.

dimensioni utili di circa cm 490x290 e altezza utile di circa cm 230, con luce di ingresso di circa cm 250x200 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione.

Sulla parete di fondo sono state riscontrate alcune tracce di percolamenti e di salnitro che lasciano presumere la possibile esistenza di fenomeni infiltrativi.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Del relativo onere economico si terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.43 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.450,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità destinata ad abitazione con relativa cantina pertinenziale, valutando a corpo il locale autorimessa (€ 12.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 99

mq 45 x €/mq 1.450,00 =	€	65.250,00

Locale autorimessa sub 139

a corpo	€	12.000,00
SOMMANO	€	77.250,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 2% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 75.705,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 43, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 75.000,00

(eurosettantacinquemila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 44

L.44 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 5 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.44 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata al piano 2° (3° f.t.) destinata ad abitazione, catastalmente denunciata come unità in corso di costruzione (categoria F/3) e individuata nel regolamento condominiale con la sigla "B2sx1"; composta, con riferimento a quanto assentito dai titoli abilitativi edilizi, in ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, due bagni e due terrazzi, oltre a locale pertinenziale destinato a cantina al piano secondo interrato individuato con la sigla "9B" nella

planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie complessiva di circa metri quadrati 105 (subalterno 35).

2. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano secondo interrato catastalmente denunciato come unità di corso di costruzione (categoria F/3) e individuato con la sigla "16B" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 15 (subalterno 153).

L.44 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 35**, via Mattatoio n. 5 Scala B, piani 2-S2, categoria F/3, senza reddito *(l'unità destinata ad abitazione)*;
- **subalterno 153**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche, i subalterni 35 e 153 vennero costituiti il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011); il subalterno 153 fu in seguito oggetto di variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083670 (n. 44447.1/2015).

L.44 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito

delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 35 (unità a destinazione abitativa al piano 2°): bene comune non censibile subalterno 4 (vano scala B), unità abitativa subalterno 38, soprassuolo Via Mattatoio, ufficio o studio privato subalterno 243 e distacco dal rio Torto;
- il subalterno 35 (cantina al piano secondo interrato): cantina subalterno 254, intercapedine, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 44 e bene comune non censibile subalterno 4 (corridoio cantine scala B);
- il subalterno 153 (locale destinato ad autorimessa al piano secondo interrato): bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), intercapedine, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 215 e cantina di pertinenza dell'unità in corso di costruzione subalterno 48.

L.44 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità a destinazione abitativa "B2sx1"

- 85/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 105/2000 scala B (Tabella B1);
- 105/2000 ascensori scala B (Tabella B2);
- 59,87/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 44,01/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 91/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 16B"

- 13/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 14/10000 parti comuni (Tabella D).

L.44 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.44 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità a destinazione abitativa dispone di portoncino blindato, serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera ma è attualmente principalmente priva di:

- pavimenti;
- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- avvolgibili (previsti motorizzati e con lamelle orientabili);
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico;
- videocitofono.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con dimensioni utili di circa cm 350/510x285/305 e altezza utile di circa cm 230, con luce di ingresso di circa cm 260x200 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti

di cls non intonacati, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione. All'interno dello stesso è stata rilevata la presenza di modesti quantitativi di manufatti la cui asportazione (ed eventuale smaltimento) è da intendersi a carico del futuro aggiudicatario, di cui si terrà conto in fase estimativa.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.44 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.450,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità destinata ad abitazione con relativa cantina pertinenziale, valutando a corpo il locale autorimessa (€ 12.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 35

mq 105 x €/mq 1.450,00 = € 152.250,00

Locale autorimessa sub 153

a corpo € 12.000,00

SOMMANO € 164.250,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 2% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 190.965,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 44, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 160.000,00

(eurocentosessantamila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 45

L.45 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 3 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.45 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare ad uso ufficio al piano 2° (3° f.t.) individuata nel regolamento condominiale con i numeri "13", "14" e "15" e in anagrafe condominiale come "unità terziaria 13", dotata di doppio ingresso e composta da disimpegno, locale *open space*, n. 7 uffici, sala strumenti[32], sala riunioni[33], due bagni-spogliatoi, un balcone e un terrazzo, oltre a n. 2

[32] Individuata come "ripostiglio" nella planimetria catastale.
[33] Individuata come "ufficio" nella planimetria catastale.

cantine pertinenziali contigue al piano secondo interrato individuate con le sigle “9A” e “10A” nella planimetria in uso all’amministratore di condominio; il tutto con una superficie catastale di metri quadrati 366 (subalterno 243).

2. Locale cantina ubicato al piano secondo interrato individuato con la s sigla “12A” nella planimetria in uso all’amministratore di condominio, con una superficie catastale di metri quadrati 7 (subalterno 241).

3. Locale cantina ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla “13A” nella planimetria in uso all’amministratore di condominio, con una superficie catastale di metri quadrati 5 (subalterno 247).

3. Locale ad uso autorimessa ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla “1A” nel regolamento condominiale, con una superficie catastale di metri quadrati 20 (subalterno 123).

4. Locale ad uso autorimessa ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla “2A” nel regolamento condominiale, con una superficie catastale di metri quadrati 18 (subalterno 124).

5. Locale ad uso autorimessa ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla “3A” nel regolamento condominiale, con una superficie catastale di metri quadrati 18 (subalterno 125).

6. Locale ad uso autorimessa ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla “4A” nel regolamento condominiale, con una superficie catastale di metri quadrati 19 (subalterno 126).

7. Locale ad uso autorimessa ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla “5A” nel regolamento condominiale, con una superficie catastale di metri quadrati 18 (subalterno 127).

8. Locale ad uso autorimessa ubicato al piano secondo interrato individuato

con la sigla “15A” nel regolamento condominiale, con una superficie catastale di metri quadrati 18 (subalterno 165).

L.45 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

L’unità ad uso ufficio con n. 2 cantine pertinenziali

Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 243, via Mattatoio n. 3 Scala A, piani 2-S2, zona censuaria 1, categoria A/10, classe U, consistenza vani 12.5, superficie catastale totale metri quadrati 366, rendita euro 4.519,00 con planimetria che l’aggiudicatario dovrà aggiornare, a sua cura e spese, in conformità ai contenuti della CILA EL22/185 (infra)

Le ulteriori cantine

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 241**, via Mattatoio n. 3, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 5, superficie catastale totale metri quadrati 7, rendita euro 8,78
- **subalterno 247**, via Mattatoio n. 3 Scala A, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza metri quadrati 4, superficie catastale totale metri quadrati 5, rendita euro 7,02

I locali autorimessa

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 123**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe, 2, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale metri quadrati 20, rendita euro 94,82
- **subalterno 124**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, zona

censuaria 1, categoria C/6, classe, 2, consistenza metri quadrati 16, superficie catastale metri quadrati 18, rendita euro 84,29

- **subalterno 125**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe, 2, consistenza metri quadrati 16, superficie catastale metri quadrati 18, rendita euro 84,29
- **subalterno 126**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe, 2, consistenza metri quadrati 16, superficie catastale metri quadrati 19, rendita euro 84,29
- **subalterno 127**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe, 2, consistenza metri quadrati 16, superficie catastale metri quadrati 18, rendita euro 84,29
- **subalterno 165**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe, 2, consistenza metri quadrati 15, superficie catastale metri quadrati 18, rendita euro 79,02

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- i subalterni 243 e 247 derivano da frazionamento e fusione del 12 novembre 2019 Pratica n. CN0154348 in atti dal 13 novembre 2019 (numero 30191.1/2019), che ha interessato i subalterni 17, 18, 19, 27 e 28;
- il subalterno 241 deriva da frazionamento e fusione del 14 ottobre 2019 Pratica n. CN0139539 in atti dal 15 ottobre 2019 (n. 24482.1/2019) che ha interessato i subalterni 23, 24 e 25, al quale fece seguito ultimazione di

fabbricato urbano del 13 novembre 2019 Pratica n. CN0155773 in atti dal 14 novembre 2019 (n. 30341.1/2019);

- il subalterno 123 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito oggetto di variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083641 (numero 44418.1/2015) e di ultimazione di fabbricato urbano del 6 dicembre 2019 Pratica n. CN0166088 in atti dal 9 dicembre 2019 (n. 32702.1/2019);
- il subalterno 124 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito oggetto di variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083642 (numero 44419.1/2015) e di ultimazione di fabbricato urbano del 6 dicembre 2019 Pratica n. CN0166088 in atti dal 9 dicembre 2019 (n. 32702.1/2019);
- il subalterno 125 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito oggetto di variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083643 (numero 44420.1/2015) e di ultimazione di fabbricato urbano del 6 dicembre 2019 Pratica n. CN0166088 in atti dal 9 dicembre 2019 (n. 32702.1/2019);
- il subalterno 126 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito oggetto di variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083644 (numero 44421.1/2015) e di ultimazione di fabbricato urbano del 6 dicembre 2019 Pratica n. CN0166088 in atti dal 9 dicembre 2019 (n. 32702.1/2019);
- il subalterno 127 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito oggetto di variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083645 (numero 44422.1/2015) e di ultimazione di fabbricato urbano del 6 dicembre 2019

Pratica n. CN0166088 in atti dal 9 dicembre 2019 (n. 32702.1/2019);

- il subalterno 165 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito oggetto di variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083683 (numero 44460.1/2015) e di ultimazione di fabbricato urbano dell'11 dicembre 2019 Pratica n. CN0171631 (n. 32997.1/2019);
- i subalterni 17, 18, 19, 23, 24, 25, 27 e 28 erano stati costituiti il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011).

L.45 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 243 (unità ad uso ufficio al piano 2°): unità in corso di costruzione subalterno 35, soprassuolo Via Mattatoio, bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala A), soprassuolo fondo confinante e distacco dal rio Torto;
- il subalterno 243 (due cantine affiancate al piano 2° interrato): bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala A), cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 26, sottosuolo fondo confinante e cantina subalterno 210;
- il subalterno 241 (cantina al piano 2° interrato): bene comune non censibile subalterno 3 (corridoio cantine vano scala A), terrapieno, sottosuolo fondo confinante e cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 26;

- il subalterno 247 (cantina al piano 2° interrato): bene comune non censibile subalterno 3 (corridoio cantine e vano scala A) a tre lati e cantina subalterno 253;
- il subalterno 123 (locale ad uso autorimessa al piano secondo interrato): locale ad uso autorimessa subalterno 124, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), bene comune non censibile subalterno 3 (corridoio cantine scala A), cantina di pertinenza dell'unità in corso di definizione subalterno 249, cantina subalterno 248, cantina di pertinenza dell'unità in corso di costruzione subalterno 21 e distacco dal rio Torto;
- il subalterno 124 (locale ad uso autorimessa al piano secondo interrato): locale ad uso autorimessa subalterno 125, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), locale ad uso autorimessa subalterno 123 e distacco dal rio Torto;
- il subalterno 125 (locale ad uso autorimessa al piano secondo interrato): locale ad uso autorimessa subalterno 126, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), locale ad autorimessa subalterno 124 e distacco dal rio Torto;
- il subalterno 126 (locale ad uso autorimessa al piano secondo interrato): locale ad uso autorimessa subalterno 127, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), locale ad autorimessa subalterno 125 e distacco dal rio Torto;
- il subalterno 127 (locale ad uso autorimessa al piano secondo interrato): locale ad uso autorimessa subalterno 128, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), locale ad uso autorimessa subalterno 126 e distacco dal rio Torto;

- il subalterno 165 (locale ad uso autorimessa al piano secondo interrato): locale ad uso autorimessa subalterno 164, intercapedine, bene comune non censibile subalterno 3 (due vani tecnici affiancati) e bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra).

L.45 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità ad uso ufficio "unità terziarie 13-14-15"[34]

- 385/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 360/2000 scala A (Tabella B1);
- 360/2000 ascensori scala A (Tabella B2);
- 74,80/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 161,49/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 411/10000 parti comuni (Tabella D).

Cantina "12A"

Nessuna caratura millesimale.

Cantina "13A"

Nessuna caratura millesimale.

Locale autorimessa "Box 1A"

- 16/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 18/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 2A"

[34] Le carature millesimali di seguito esposte si riferiscono alla somma dei millesimi distintamente riferiti all'unità terziaria 13, all'unità terziaria 14 e all'unità terziaria 15 altresì individuate, nelle tabelle millesimali, con i subalterni 17, 18 e 19.

- 14/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 15/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 3A"

- 14/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 15/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 4A"

- 14/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 15/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 5A"

- 14/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 15/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "Box 15A"

- 13/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 14/10000 parti comuni (Tabella D).

L.45 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della società Geatop s.r.l. in forza di contratto di locazione ad uso ufficio stipulato in data 1° agosto 2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Venezia 2 il 17 febbraio 2020 al numero 1414 serie 3T.

Canone annuo pattuito: 37.000,00 euro oltre Iva, da corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate da 3.083,33 euro oltre Iva ciascuna.

Durata della locazione: anni 6+6 a decorrere dal 1° agosto 2019, con prima scadenza al 31 luglio 2025 e tacito rinnovo fino al 31 luglio 2031.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi, con conseguente riduzione del valore.

L.45 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare ad uso ufficio costituisce l'intera porzione di piano con accesso dalla Scala A e possiede le seguenti principali caratteristiche:

- portoncini blindati;
- pavimenti in piastrelle di gres porcellanato;
- controsoffitti;
- serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni con telai in PVC e specchiature in vetrocamera;
- avvolgibili a lamelle orientabili;
- bagni-spogliatoi corredati di apparecchi sanitari;
- balcone e terrazzo pavimentati in piastrelle di gres da esterni;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico forza motrice/illuminazione;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento;
- videocitofono.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270.

Nelle more della predisposizione del presente elaborato, lo scrivente ha preso atto dell'esistenza di apprezzabili fenomeni infiltrativi che (interessando anche il lotto n.42) hanno riguardato ampie porzioni del soffitto, alcune aree circoscritte delle pareti e porzioni prossime al pavimento presumibilmente riconducibili al terrazzo dell'unità all'ultimo piano ovvero al pluviale posto sulla citata facciata nord; di tale criticità e della correlata alea relativa all'individuazione dell'effettiva origine delle infiltrazioni, si terrà conto sotto il profilo estimativo.

Le quattro cantine facenti parte del Lotto sono ubicate al secondo piano interrato e sono raggiungibili anche tramite ascensore. I locali sono chiusi

con porte tagliafuoco e possiedono pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati/c.a. facciavista, soffitto in predalles.

Anche i sei locali autorimessa sono ubicati al secondo piano interrato e sono tutti caratterizzati da pianta regolare con le seguenti dimensioni utili:

- Box 1A (sub 123): circa cm 505x300/325x230h con luce di ingresso di circa cm 290x205h;
- Box 2A (sub 124): circa cm 500x300/315x230h con luce di ingresso di circa cm 265x205h;
- Box 3A (sub 125): circa cm 505x300/315x230h con luce di ingresso di circa cm 250x205h;
- Box 4A (sub 126): circa cm 505x275/320x230h con luce di ingresso di circa cm 230x205h;
- Box 5A (sub 127): circa cm 505x290/320x230h con luce di ingresso di circa cm 240x205h;
- Box 15A (sub 165): circa cm 545x305x245h con luce di ingresso di circa cm 2,50x2,05h.

Tutti i locali possiedono portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione.

Oltre che dai titoli abilitativi edilizi elencati nella sezione “Informative comuni a tutti i Lotti” della presente relazione, i locali ad uso ufficio sono stati oggetto delle seguenti Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverata (CILA):

- n. SU19/69-SU - Protocollo n. 17595/2022 del 7 maggio 2019, presentata per l’unione di tre unità a destinazione terziaria;
- n. EL22/185 - Protocollo n. 21362/2022 dell’8 giugno 2022 per

interventi di modifica della distribuzione interna.

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo è conforme a quanto raffigurato nell'ultimo progetto assentito.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Del relativo onere economico si terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.45 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 2.000,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità ad uso ufficio con relative cantine pertinenziali, valutando a corpo le cantine (€ 1.500,00 cadauna) e i locali autorimessa (€ 12.000,00 cadauno).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità ad uso ufficio sub 243

mq 366 x €/mq 1.900,00 = € 695.400,00

Cantina sub 241

a corpo € 1.500,00

Cantina sub 247

a corpo € 1.500,00

Locale autorimessa sub 123

a corpo € 15.000,00

Locale autorimessa sub 124

a corpo € 15.000,00

Locale autorimessa sub 125

a corpo € 15.000,00

Locale autorimessa sub 126

a corpo € 15.000,00

Locale autorimessa sub 127

a corpo € 15.000,00

Locale autorimessa sub 165

a corpo € 15.000,00

SOMMANO € 788.400,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 2% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 772.632,00.

Viene inoltre applicata una ulteriore riduzione del 12% per tenere conto della residua durata del rapporto locativo in corso, pervenendo così ad una valutazione finale di € 772.632,00 x 0,88 = € 679.916,16.

E pertanto in conclusione, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 45, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 680.000,00

(euroseicentottantamila/00)

LOTTO N. 46

L.46 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 5 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.46 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare ad uso abitativo al piano 1° (2° f.t.) individuata nel regolamento condominiale con la sigla "B1dx1" e composta da ingresso, cucina, camera, bagno, terrazzo e giardino esclusivo, con una superficie catastale di metri quadrati 58 (subalterno 255).

2. Cantina ubicata al piano secondo interrato, individuata con la sigla "6B" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio, con una superficie catastale di metri quadrati 7 (subalterno 256).

3. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano secondo interrato catastalmente denunciato come unità di corso di costruzione (categoria F/3) e individuato con la sigla "Box 2 comm" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 20 (subalterno 132).

L.46 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 255**, via Mattatoio n. 5 Scala B, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 3, superficie catastale totale metri quadrati 58 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 52), rendita euro 286,63 *(l'unità abitativa)*;

- **subalterno 256**, via Mattatoio n. 5 Scala B, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza metri quadrati 6, superficie catastale totale metri quadrati 7, rendita euro 8,99 *(la cantina)*;
- **subalterno 132**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- i subalterni 255 e 256 derivano da frazionamento e fusione del 12 luglio 2021 Pratica n. CN0064290 in atti dal 13 luglio 2021 (n. 14907.1/2021) che aveva interessato i subalterni 22, 32, 39 e 130; il solo subalterno 255 è stato in seguito interessato da ultimazione di fabbricato urbano del 5 dicembre 2021 Pratica n. CN0112644 in atti dal 7 dicembre 2021 (numero 24159.1/2021);
- il subalterno 132 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083650 (numero 44427.1/2015);
- i subalterni 22, 32, 39 e 130 erano stati costituiti il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011); il solo subalterno 130 venne in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN083648 (n. 44425.1/2015).

L.46 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 255 (unità abitativa al piano 1°): negozio subalterno 33, bene comune non censibile subalterno 4 (vano scala B), unità abitativa subalterno 31 e distacco dal rio Torto;
- il subalterno 256 (cantina al piano 2° interrato): cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 216, terrapieno, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 232 e bene comune non censibile subalterno 4 (corridoio cantine scala B);
- il subalterno 132 (locale destinato ad autorimessa al piano secondo interrato): distacco dal rio Torto, locale ad uso autorimessa subalterno 133 e bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra) a due lati.

L.46 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa "B1dx1"

- 51/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 52/2000 scala B (Tabella B1);
- 52/2000 ascensori scala B (Tabella B2);
- 33,61/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 27,04/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);

- 54/10000 parti comuni (Tabella D).

Cantina "6B"

Nessuna caratura millesimale.

Locale autorimessa "Box 2 comm"

- 17/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 18/10000 parti comuni (Tabella D).

L.46 - STATO LOCATIVO

L'unità abitativa e la cantina sono occupate da soggetto terzo (Guino Federica) che aveva stipulato, anteriormente alla dichiarazione di fallimento, un contratto preliminare di compravendita in merito al quale il Legale della Procedura ha espresso parere negativo circa un eventuale subentro.

Sebbene la promissaria acquirente non abbia fatto pervenire al Fallimento alcuna offerta irrevocabile di acquisto con impegno a partecipare alla futura procedura competitiva di vendita, lo scrivente ritiene di dovere tenere conto dell'attuale stato di occupazione mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore stimato.

Il locale destinato ad autorimessa è invece libero e nella disponibilità della Procedura; pertanto, in sede estimativa, non si applicherà alcuna riduzione di valore.

L.46 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare ad uso abitativo, con accesso dalla Scala B, possiede le seguenti caratteristiche:

- portoncino blindato;

- pavimenti in piastrelle di gres porcellanato[35];
- serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni con telai in PVC e specchiature in vetrocamera;
- avvolgibili a lamelle orientabili;
- bagno parzialmente rivestito e attrezzato di vaso, bidet, lavabo e vasca;
- terrazzo pavimentato in piastrelle di gres da esterni;
- giardino esclusivo rialzato e delimitato con muretto rivestito in materiale lapideo sovrastato da ringhiera in acciaio inox, con piano di calpestio ricoperto da telo in materiale plastico;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico forza motrice/illuminazione;
- impianto di riscaldamento a pavimento;
- videocitofono.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270.

Il locale autorimessa è ubicato al secondo piano interrato ed è raggiungibile anche attraverso ascensore; possiede pianta rettangolare regolare con dimensioni utili di circa cm 510x370/390x230h, luce di ingresso di circa cm 300x205h, portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione. All'interno del locale sono stati rinvenuti elementi di mobilio privi di valore commerciale la cui asportazione (ed eventuale smaltimento) è da intendersi a carico del futuro aggiudicatario, di cui si terrà conto in fase estimativa.

Lo stato dei luoghi differisce dalla rappresentazione grafica assentita con il relativo titolo edilizio in conseguenza di modifiche interne che

[35] Privi di battiscopa.

hanno riguardato la cucina, suddivisa in due locali comunicanti[36] tramite l'erezione di un muro con porta.

L'opera dovrà essere rimossa, a cura e spese dell'aggiudicatario, per ripristinare quanto previsto nei progetti assentiti dai titoli abilitati edilizi rinvenuti. Sarà inoltre onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.46 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 2.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità abitativa, valutando a corpo la cantina (€ 1.500,00) ed il locale destinato ad autorimessa (€ 12.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 255

mq 58 x €/mq 2.100,00 = € 121.800,00

Cantina sub 256

a corpo € 1.500,00

Locale autorimessa sub 132

a corpo € 15.000,00

[36] Uno dei quali adibito a camera.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al solo importo riferito all'unità abitativa viene applicata una percentuale di riduzione del 2% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi, pervenendo così ad una valutazione di € (121.800,00 x 0,98) = € 119.364,00.

Una ulteriore riduzione del 2% viene applicata al complessivo importo di € (119.364,00 + 1.500,00) = € 120.864,00 per tenere conto dello stato di occupazione in corso, pervenendo così ad un valore di € (120.864,00 x 0,98) = € 118.446,72.

Viene infine applicata una ulteriore riduzione del 3% per tenere conto degli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, pervenendo ad una stima finale di € (118.446,72 + 15.000,00) = € 133.446,72 x 0,97 = € 129.443,32.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 46, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 130.000,00

(eurocentotrentamila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 47

L.47 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 5 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.47 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare ad uso commerciale (negozio) al piano 1° (2° f.t.) individuata nel regolamento condominiale con la sigla "B1dx2" e composta da ingresso, tre vani "cabina", ripostiglio e bagno oltre cantina pertinenziale al piano secondo interrato individuata con la sigla "2B" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie catastale di metri quadrati 50.

L.47 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con il seguente identificativo catastale:

Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 33, via Mattatoio n. 5 piani 1-S2, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 4, consistenza metri quadrati 35, superficie catastale totale metri quadrati 50, rendita euro 283,79

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dall'allegata visura storica, il subalterno 33 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito interessato da:

- ultimazione di fabbricato urbano del 20 settembre 2017 Pratica numero CN0165670 in atti dal 21 settembre 2017 (n. 27024.1/2017);
- variazione del 10 luglio 2018 Pratica n. CN0104157 (n. 19765.1/2018);
- variazione di allineamento del 7 maggio 2019 (n. 9.1/2019) con

inserimento della zona censuaria.

L.47 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- l'unità commerciale al piano primo (2° f.t.), individuata con il subalterno 33: distacco dal rio Torto a più lati, bene comune non censibile subalterno 4 (vano scala B) e unità abitativa subalterno 255;
- la cantina pertinenziale al piano secondo interrato, individuata con il subalterno 33: cantina di pertinenza dell'ufficio subalterno 37, bene comune non censibile subalterno 4 (corridoio cantine scala B), cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 42, locale autorimessa subalterno 159 e bene comune non censibile subalterno 4 (vano scala B).

L.47 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, all'entità immobiliare trattata nel presente Lotto, individuata con la sigla "B1dx2", competono le seguenti quote millesimali:

- 50/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 51/2000 scala B (Tabella B1);
- 51/2000 ascensori scala B (Tabella B2);
- 37,45/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 35,21/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 53/10000 parti comuni (Tabella D).

L.47 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità di Montiel Vanesa Soledad, titolare dell'impresa individuale Tulip Center di Montiel Vanesa Soledad, in forza di contratto di locazione stipulato in data 1° ottobre 2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cuneo il 21 dicembre 2017 al numero 6416 serie 3T.

Canone annuo pattuito: 6.600,00 euro, da corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate da 550,00 euro ciascuna.

Durata della locazione: anni 6+6 dal 1° ottobre 2017 (prossima scadenza: 30 settembre 2029).

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi, con conseguente riduzione del valore stimato.

L.47 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare, con accesso dalla Scala B, possiede le seguenti principali caratteristiche:

- portoncino blindato;
- pavimenti in piastrelle di gres porcellanato;
- serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni con telai in PVC e specchiature in vetrocamera;
- avvolgibili a lamelle orientabili;
- bagno parzialmente rivestito e attrezzato di vaso, bidet, lavabo e carico/scarico lavatrice[37];
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico forza motrice/illuminazione;

[37] Oltre a piatto/cabina doccia e altro lavabo installati in uno dei vani "cabina".

- impianto di riscaldamento a pavimento;
- videocitofono.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270.

La cantina, ubicata al piano secondo interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede porta tagliafuoco, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e c.a. facciavista, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione.

Oltre che dai titoli abilitativi edilizi indicati nella sezione "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione, l'entità immobiliare è stata interessata da Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) numero EL17/90 - Prot. n. 15670/2017 del 6 maggio 2017 presentata per cambio di destinazione d'uso da residenziale a terziario per attività di centro estetico.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.47 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'entità immobiliare, lo scrivente ha individuato in €/mq 2.100,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'unità immobiliare.

Ne discende il seguente conteggio:

mq 50 x €/mq 2.000,00 = € 100.000,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 2% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità ed una ulteriore percentuale di riduzione del 12% per tenere conto del rapporto locativo in corso, con una stima finale di € 86.240,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 47, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 85.000,00

(euroottantacinquemila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 48

L.48 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 5 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.48 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare ad uso abitativo al piano 1° (2° f.t.) individuata nel regolamento condominiale con la sigla "B1sx1" e composta da ingresso su soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, due bagni, balcone, e terrazzo esclusivo su due livelli di quota, oltre cantina

pertinenziale al piano secondo interrato individuata con la sigla "14B" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie catastale di metri quadrati 104 (subalterno 31).

2. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla "19B" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 15 (subalterno 156).

L.48 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 31**, via Mattatoio n. 5, piani 1-S2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale totale metri quadrati 104 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 93), rendita euro 477,72 *(l'unità abitativa e la cantina pertinenziale)*;
- **subalterno 156**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 31 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito interessato da ultimazione di fabbricato urbano del 3 febbraio 2016 Pratica n. CN0013033 (numero

2321.1/2016) e da variazione di allineamento del 7 maggio 2019 (numero 9.1/2019) con inserimento della zona censuaria;

- il subalterno 156 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083673 (n. 44450.1/2015).

L.48 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 31 (unità abitativa al piano 1°): bene comune non censibile subalterno 4 (vano scala B), unità abitativa subalterno 34, soprassuolo Via Mattatoio, ufficio o studio privato subalterno 208 e distacco dal rio Torto;
- il subalterno 31 (cantina al piano 2° interrato): locale ad uso autorimessa subalterno 154, unità in corso di costruzione subalterno 46, bene comune non censibile subalterno 4 (corridoio cantine scala B), cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 38 e locale ad uso autorimessa subalterno 157;
- il subalterno 156 (locale destinato ad autorimessa al piano secondo interrato): bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), locale ad uso autorimessa subalterno 155, locale ad uso autorimessa subalterno 154, cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 31 e locale ad uso autorimessa subalterno 157.

L.48 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità abitativa "B1sx1"

- 86/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 87/2000 scala B (Tabella B1);
- 87/2000 ascensori scala B (Tabella B2);
- 59,97/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 45,53/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 93/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale destinato ad autorimessa "Box 19B"

- 13/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 13/10000 parti comuni (Tabella D).

L.48 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.48 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità immobiliare ad uso abitativo, con accesso dalla Scala B, possiede le seguenti principali caratteristiche:

- portoncino blindato;
- pavimenti in piastrelle di gres porcellanato e parquet;
- serramenti interni in legno ad anta cieca;
- serramenti esterni con telai in PVC e specchiature in vetrocamera;

- avvolgibili a lamelle orientabili;
- un bagno parzialmente rivestito e attrezzato con vaso, bidet, lavabo[38] e vasca;
- altro bagno parzialmente rivestito e attrezzato con vaso, bidet, lavabo e doccia, oltre a specchiera e a due pensili;
- terrazzo lato strada pavimentato in piastrelle di gres da esterni;
- terrazzo lato rio Torto disposto su due livelli raccordati con gradino, in parte pavimentato in piastrelle di gres da esterni, in parte sistemato a prato incolto, quest'ultimo delimitato con muretto rivestito in materiale lapideo sovrastato da ringhiera in acciaio inox;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico forza motrice/illuminazione;
- impianto di riscaldamento a pavimento;
- condizionatori a parete Mitsubishi Electric nelle tre stanze principali;
- videocitofono.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 275.

Il locale autorimessa è ubicato al secondo piano interrato ed è raggiungibile anche attraverso ascensore; possiede pianta rettangolare regolare di cm 500x280x230h con luce di ingresso di circa cm 260x210h, portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati, soffitto in predalles. All'interno del locale è stato rinvenuto svariato materiale disomogeneo privo di valore commerciale la cui asportazione (ed eventuale smaltimento) è da intendersi a carico del futuro aggiudicatario, di cui si terrà conto in fase estimativa.

[38] Corredato di piano, pensili e specchiera, oltre a pensile e a n. 3 mensole collocati di fronte.

Oltre ai titoli abilitativi edilizi indicati nella sezione "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione, tra la documentazione edilizia messa a disposizione dal Comune di Saluzzo è stata rinvenuta la richiesta di Certificato di Agibilità Protocollo 28276 del 12 settembre 2011 e integrata in data 11 febbraio 2016, che ha riguardato anche l'unità abitativa trattata nel presente Lotto.

Alla suddetta richiesta ha fatto seguito una nota datata 23 aprile 2016 con la quale il Comune di Saluzzo ha reso noto che l'agibilità "*non si è formata per silenzio assenso*" essendo carente di documentazione specificamente indicata. Il documento reca numerose annotazioni manoscritte che tuttavia non consentono di fare piena chiarezza sul deposito delle integrazioni richieste. Per tale motivo sussiste un'alea circa l'effettivo conseguimento dell'agibilità, da intendersi trasferita interamente all'aggiudicatario il quale dovrà, ove necessario, rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Di quanto sopra lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.48 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato in €/mq 2.200,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale dell'unità abitativa con relativa cantina

pertinenziale, valutando a corpo in € 12.000,00 il locale destinato ad autorimessa.

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 31

mq 104 x €/mq 2.200,00 = € 228.800,00

Locale autorimessa sub 156

a corpo € 12.000,00

SOMMANO € 240.800,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 2% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 235.984,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 48, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 235.000,00

(euroduecentotrentacinquemila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 49

L.49 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Via Mattatoio n. 11 (ingresso pedonale) e Corso XXVII Aprile n. 15/B (accesso carraio).

L.49 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità immobiliare non completata al piano 1° (2° f.t.) destinata ad abitazione e catastalmente denunciata come unità in corso di costruzione (categoria F/3), individuata nel regolamento condominiale con la sigla "D1dx3" e composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera con cabina armadio, bagno, balcone e terrazzo , due bagni, balcone, terrazzo e terrazzo esclusivo, oltre a locale pertinenziale destinato a cantina al piano terzo interrato individuato con la sigla "15D" nella planimetria in uso all'amministratore di condominio; il tutto con una superficie complessiva di metri quadrati 105 (subalterno 68).

2. Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano secondo interrato individuato con la sigla "1B" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 15 (subalterno 135).

L.49 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 68**, via Mattatoio n. 11 Scala D, piani 1-S3, categoria F/3, senza reddito *(l'unità destinata ad abitazione e la cantina pertinenziale)*;
- **subalterno 135**, corso Ventisette Aprile n. 15/B, piano S2, categoria F/3, senza reddito *(il locale destinato ad autorimessa)*,

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in

quota unitamente agli immobili costituenti il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche:

- il subalterno 68 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011);
- il subalterno 135 venne costituito il 14 giugno 2011 con Pratica numero CN0266727 (n. 7809.1/2011) e fu in seguito interessato da variazione toponomastica del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083653 (n. 44430.1/2015).

L.49 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario:

- il subalterno 68 (unità a destinazione abitativa al piano 1°): soprassuolo Corso XXVII Aprile, unità abitativa subalterno 69, bene comune non censibile subalterno 6 (vano scala D), unità abitativa subalterno 213 e distacco dal rio Torto;
- il subalterno 68 (locale destinato a cantina al piano 3° interrato): cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 74, intercapedine, cantina subalterno 236 e bene comune non censibile subalterno 6 (corridoio cantine scala D);
- il subalterno 135 (locale destinato ad autorimessa al piano secondo interrato): locale ad uso autorimessa subalterno 136, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), bene comune non censibile subalterno 1 (accesso piazza ad uso pubblico) e distacco dal rio Torto.

L.49 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Unità destinata ad abitazione "D1dx3"

- 83/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 72/2000 scala D (Tabella B1);
- 72/2000 ascensori scala D (Tabella B2);
- 55,27/5000 quota fissa acqua calda sanitaria (Tabella C);
- 41,55/5000 quota fissa riscaldamento (Tabella C);
- 89/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale destinato ad autorimessa "Box 1B"[39]

- 13/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 13/10000 parti comuni (Tabella D).

L.49 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura e verranno pertanto trasferite libere da formali vincoli locativi.

L.49 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'unità a destinazione abitativa, con accesso dalla Scala D, dispone di portoncino blindato, serramenti esterni con telaio in PVC e specchiature in vetrocamera, avvolgibili (previsti motorizzati e con lamelle orientabili) ma è attualmente principalmente priva di:

- pavimenti;

[39] In anagrafe condominiale attribuito in proprietà a soggetto diverso dalla società in Procedura.

- battiscopa;
- rivestimenti;
- serramenti interni;
- apparecchi sanitari;
- telai, frutti e placche dell'impianto elettrico;
- videocitofono.

All'atto del sopralluogo è stata rilevata un'altezza utile di circa cm 270.

Il locale destinato a cantina, ubicato al terzo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, è chiuso con porta tagliafuoco e possiede pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati, soffitto in predalles.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, presenta pianta rettangolare regolare con dimensioni utili di circa cm 495x285, altezza utile di circa cm 230 e luce di ingresso di circa cm 250x190h; possiede inoltre portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione. All'atto del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di pochi manufatti privi di valore commerciale e sono state riscontrate tracce di percolamenti e salnitro che lasciano intendere la possibile presenza di fenomeni infiltrativi, di cui si terrà conto sotto il profilo estimativo.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.49 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle entità immobiliari, lo scrivente ha individuato - anche in considerazione dello stato di avanzamento dei lavori - in €/mq 1.450,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie dell'unità destinata ad abitazione con relativa cantina pertinenziale, valutando a corpo il locale autorimessa (€ 12.000,00).

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa sub 68

mq 105 x €/mq 1.450,00 = € 152.250,00

Locale autorimessa sub 135

a corpo € 12.000,00

SOMMANO € 164.250,00

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 2% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino dello stato assentito dai titoli edilizi e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 160.965,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 49, nello stato di fatto e di diritto in cui si

trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 160.000,00

(eurocentosessantamila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 50

L.50 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Corso XXVII Aprile n. 15/B.

L.50 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

N. 3 locali destinati ad autorimessa contigui ubicati al piano secondo interrato, tra loro uniti senza titolo abilitativo edilizio, catastalmente denunciati come distinte unità di corso di costruzione (categoria F/3) e individuate con le sigle "6D", "7D" e "8D" nel regolamento condominiale, con una superficie complessiva di circa metri quadrati 90.

L.50 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801

- **subalterno 142**, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S2, categoria F/3, senza reddito *(locale "8D" destinato ad autorimessa)*
- **subalterno 143**, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S2, categoria F/3, senza reddito *(locale "7D" destinato ad autorimessa)*
- **subalterno 144**, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S2, categoria F/3, senza reddito *(locale "6D" destinato ad autorimessa)*

e sono intestate alla società XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente all'entità immobiliare costituente il presente Lotto.

Come si rileva dalle allegate visure storiche, i tre subalterni sopra indicati vennero costituiti il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e vennero in seguito interessati da:

- variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica numero CN0083660 (n. 44437.1/2015), relativamente al subalterno 142;
- variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica numero CN0083661 (n. 44438.1/2015), relativamente al subalterno 143;
- variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica numero CN0083662 (n. 44439.1/2015), relativamente al subalterno 144.

L.50 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, le entità immobiliari in un solo corpo presentano le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: intercapedini, bene comune non censibile subalterno 6 (vano tecnico e vano scala D), unità in corso di costruzione subalterno 203 e unità in corso di costruzione subalterno 145 e bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra).

L.50 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore

di condominio, alle entità immobiliari trattate nel presente Lotto competono le seguenti quote millesimali:

Locale autorimessa "6D"

- 24/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 26/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "7D"

- 26/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 28/10000 parti comuni (Tabella D).

Locale autorimessa "8D"

- 26/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 28/10000 parti comuni (Tabella D).

L.50 - STATO LOCATIVO

Il lotto immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferito libero da formali vincoli locativi.

L.50 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

L'entità immobiliare, originata dall'accorpamento di tre locali contigui destinati ad autorimessa, è ubicata al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, presenta pianta rettangolare regolare con dimensioni utili di circa cm 980x930x230h circa e luce di ingresso, in corrispondenza di ciascun varco, di circa cm 250x200h.

Possiede inoltre n. 3 portoni metallici basculanti, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati[40], soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione. All'interno è stata rinvenuta una ingente quantità

[40] Grigliato metallico al confine con l'intercapedine.

di materiale in prevalenza da cantiere verosimilmente residuato dall'attività di costruzione svolta dalla società anteriormente alla dichiarazione di fallimento la cui asportazione (ed eventuale smaltimento) è da intendersi a carico del futuro aggiudicatario, di cui si terrà conto in fase estimativa.

I locali sono stati uniti e resi comunicanti senza la predisposizione di alcuna pratica edilizia. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario sia la realizzazione dei muri divisori per il ripristino della conformazione prevista dai titoli edilizi assentiti (previa comunicazione agli Enti compententi), sia il conseguimento dell'agibilità, quest'ultimo tramite professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA), facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato.

Dei relativi oneri economici lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.50 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile tra cui anche la specificità del lotto (di fatto formato da tre box doppi) , lo scrivente ha individuato in € 48.000,00 il valore a corpo delle entità immobiliari in esame.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 5% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il ripristino di quanto previsto dai progetti assentiti e per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale

di € 45.600,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 50, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 45.000,00

(euroquarantacinquemila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 51

L.51 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Corso XXVII Aprile n. 15/B.

L.51 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa al piano primo interrato individuato con la sigla "13C" nel regolamento condominiale, con una superficie catastale di metri quadrati 15 (subalterno 110).

L.51 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 110, corso XXVII Aprile n. 15/B piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 15, rendita euro 86,04

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente all'immobile costituente il presente Lotto.

Come si rileva dall'allegata visura storica, il subalterno 110 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da:

- variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica numero CN0083628 (n. 44405.1/2015);
- ultimazione di fabbricato urbano del 17 agosto 2017 Pratica n. CN0132837 in atti dal 18 agosto 2017 (n. 25774.1/2017);
- variazione di allineamento del 7 maggio 2019 (n. 9.1/2019) con inserimento della zona censuaria.

L.51 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: locale ad uso autorimessa subalterno 111, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), locale ad uso autorimessa subalterno 109 e intercapedine.

L.51 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, all'entità immobiliare trattata nel presente Lotto, individuata

con la sigla “13C”, competono le seguenti quote millesimali:

- 12,5/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 13/10000 parti comuni (Tabella D).

L.51 - STATO LOCATIVO

L’entità immobiliare è nella disponibilità del sig. Berardo Giorgio in forza di contratto di locazione di immobile strumentale ad uso box auto stipulato in data 8 marzo 2017, non registrato.

Canone annuo pattuito: 840,00 euro oltre Iva, da corrispondere in n. 12 rate mensili anticipate da 70,00 euro oltre Iva ciascuna.

Durata della locazione: anni 4+4 a decorrere dal 1° giugno 2017.

Per quanto riferito dal Curatore, la Procedura ha provveduto - in data 21.11.2024 - a dare disdetta del citato con la conseguenza che detto immobile verrà considerato libero da vincoli locativi.

L.51 - DESCRIZIONE/REGOLARITA′ EDILIZIA

Il locale è ubicato al primo piano interrato ed è raggiungibile anche tramite ascensore; presenta pianta rettangolare regolare con dimensioni utili di circa cm 495x290 circa e luce di ingresso di circa cm 250x220h, portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione.

In corrispondenza della parete di fondo sono stati riscontrati percolamenti e tracce di salnitro che lasciano intendere la possibile presenza di fenomeni infiltrativi.

Sarà onere dell’aggiudicatario provvedere al conseguimento dell’agibilità

rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.51 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare in esame.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 10.800,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 51, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 11.000,00

(euroundicimila/00)

LOTTO N. 52

L.52 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Corso XXVII Aprile n. 15/B.

L.52 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale destinato ad autorimessa ubicata al piano secondo interrato individuato con la sigla "12B" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 15 (subalterno 149).

L.52 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 149, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S2, categoria F/3, senza reddito

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente all'immobile costituente il presente Lotto.

Come si rileva dall'allegata visura storica, il subalterno 149 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083667 (n. 44444.1/2015).

L.52 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito

delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: locale ad uso autorimessa subalterno 148, unità in corso di costruzione subalterno 150 e bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra) a due lati.

L.52 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, all'entità immobiliare trattata nel presente Lotto, individuata con la sigla "12B", competono le seguenti quote millesimali:

- 14/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 15/10000 parti comuni (Tabella D).

L.52 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.52 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale è ubicato al secondo piano interrato ed è raggiungibile anche tramite ascensore; presenta pianta rettangolare regolare con dimensioni utili di circa cm 525x260/295, altezza utile di circa cm 230 e luce di ingresso di circa cm 240x200h, portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione.

In corrispondenza di una parete sono stati riscontrati tracce di salnitro che lasciano intendere la possibile presenza di fenomeni infiltrativi.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità

rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.52 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare in esame.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di €10.800,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 52, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 11.000,00

(euroundicimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 53

L.53 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Corso XXVII Aprile n. 15/B.

L.53 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa ubicata al piano secondo interrato individuato con la sigla "14A" nel regolamento condominiale, con una superficie catastale di metri quadrati 25 (subalterno 164).

L.53 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 164, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 23, superficie catastale metri quadrati 25, rendita euro 121,16

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente all'immobile costituente il presente Lotto.

Come si rileva dall'allegata visura storica, il subalterno 164 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da:

- variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica

numero CN0083682 (n. 44459.1/2015);

- ultimazione di fabbricato urbano del 6 febbraio 2020 Pratica numero CN0015964 in atti dal 7 febbraio 2020 (n. 4222.1/2020).

L.53 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: locale ad uso autorimessa subalterno 163, intercapedine, locale ad uso autorimessa subalterno 165 e bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra).

L.53 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, all'entità immobiliare trattata nel presente Lotto, individuata con la sigla "14A", competono le seguenti quote millesimali:

- 19/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 20/10000 parti comuni (Tabella D).

L.53 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è formalmente nella disponibilità della Procedura ma all'atto delle verifiche sulla località è risultato occupato, senza titolo, da terzi (Carano) il quale dovrà pertanto liberarlo; di conseguenza, lo scrivente valuterà detta entità priva di formali vincoli locativi.

L.53 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale è ubicato al secondo piano interrato ed è raggiungibile anche

tramite ascensore.

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al secondo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con superficie di 25 mq, con luce di ingresso di circa cm 260 x 210 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.53 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 16.000,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare in esame.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 14.400,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile

valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 53, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 14.000,00

(euroquattordicimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 54

L.54 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Corso XXVII Aprile n. 15/B.

L.54 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale destinato ad autorimessa al piano terzo interrato individuato con la sigla "20D" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 15 (subalterno 168).

L.54 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

- **Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 168**, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S3, categoria F/3 senza reddito

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota

unitamente all'immobile costituente il presente Lotto.

Come si rileva dall'allegata visura storica, il subalterno 168 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083684 (n. 44461.1/2015).

L.54 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), locale ad uso autorimessa subalterno 205, terrapieno e locale ad uso autorimessa subalterno 169.

L.54 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, all'entità immobiliare trattata nel presente Lotto, individuata con la sigla "20D", competono le seguenti quote millesimali:

- 13/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 14/10000 parti comuni (Tabella D).

L.54 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.54 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al terzo piano interrato e

raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con superficie di 14 mq, con luce di ingresso di circa cm 230 x 220 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.54 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare in esame.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 10.800,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 54, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,

viene dallo scrivente determinato in

€ 11.000,00

(euroundicimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 55

L.55 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Corso XXVII Aprile n. 15/B.

L.55 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale destinato ad autorimessa ubicata al piano terzo interrato individuato con la sigla "14E" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 35 (subalterno 172).

L.55 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

- **Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 172**, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S3, categoria F/3 senza reddito

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente all'immobile costituente il presente Lotto.

Come si rileva dall'allegata visura storica, il subalterno 172 venne costituito

il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083688 (n. 44465.1/2015).

L.55 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: unità in corso di costruzione subalterno 173, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), locale ad uso autorimessa subalterno 226, terrapieno e distacco dal rio Torto.

L.55 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, all'entità immobiliare trattata nel presente Lotto, individuata con la sigla "14E", competono le seguenti quote millesimali:

- 31/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 33/10000 parti comuni (Tabella D).

L.55 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.55 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale è ubicato al terzo piano interrato ed è raggiungibile anche tramite ascensore; presenta pianta irregolare trapezoidale, luce di ingresso di circa cm 260x220h, portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls,

pareti in blocchetti di cls non intonacati e c.a. facciavista, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione.

Sono stati riscontrati percolamenti, tracce di salnitro e ristagni d'acqua che lasciano intendere la possibile presenza di fenomeni infiltrativi; di tale criticità e della correlata alea relativa all'individuazione dell'effettiva origine delle infiltrazioni, si terrà conto sotto il profilo estimativo.

All'interno del locale è stata rinvenuta una ingente quantità di materiale in prevalenza da cantiere verosimilmente residuato dall'attività di costruzione svolta dalla società anteriormente alla dichiarazione di fallimento la cui asportazione (ed eventuale smaltimento) è da intendersi a carico del futuro aggiudicatario, di cui si terrà conto in fase estimativa.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.55 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 22.000,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare in esame.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che

l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 19.800,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 55, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 20.000,00

(euroventimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 56

L.56 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Corso XXVII Aprile n. 15/B.

L.56 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso ad autorimessa ubicata al piano terzo interrato individuato con la sigla "12E" nel regolamento condominiale, con una superficie catastale di metri quadrati 16 (subalterno 174).

L.56 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 174, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza

metri quadrati 15, superficie catastale metri quadrati 16, rendita euro 79,02

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente all'immobile costituente il presente Lotto.

Come si rileva dall'allegata visura storica, il subalterno 174 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da:

- ultimazione di fabbricato urbano del 12 febbraio 2013 Pratica numero CN0030346 (n. 5469.1/2013);
- variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica numero CN0083690 (n. 44467.1/2015);
- variazione di allineamento del 7 maggio 2019 (n. 9.1/2019) con inserimento della zona censuaria.

L.56 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: unità in corso di costruzione subalterno 175, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), bene comune non censibile subalterno 1 (accesso piazza ad uso pubblico) e intercapedine.

L.56 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, all'entità immobiliare trattata nel presente Lotto, individuata con la sigla "12E", competono le seguenti quote millesimali:

- 13/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 13/10000 parti comuni (Tabella D).

L.56 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.56 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale destinato ad autorimessa, ubicato al terzo piano interrato e raggiungibile anche tramite ascensore, possiede pianta rettangolare con superficie di 16 mq, con luce di ingresso di circa cm 250 x 220 h; è dotato di portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles.

Sono state riscontrate tracce di percolamenti e di salnitro che lasciano intendere la possibile presenza di fenomeni infiltrativi di cui si terrà conto sotto il profilo estimativo

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Del relativo onere economico si terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.56 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 11.500,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare in esame.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 10.350,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 56, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 10.000,00

(eurodiecimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 57

L.57 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Corso XXVII Aprile n. 15/B.

L.57 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano terzo interrato individuato con la sigla "11E" nel regolamento condominiale, con una superficie di

circa metri quadrati 18 (subalterno 175).

L.57 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 175, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S3, categoria F/3, senza reddito

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente all'immobile costituente il presente Lotto.

Come si rileva dall'allegata visura storica, il subalterno 175 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083691 (n. 44468.1/2015).

L.57 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: unità in corso di costruzione subalterno 176, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), locale ad uso autorimessa subalterno 174 e intercapedine.

L.57 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore

di condominio, all'entità immobiliare trattata nel presente Lotto, individuata con la sigla "11E", competono le seguenti quote millesimali:

- 14/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 15/10000 parti comuni (Tabella D).

L.57 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.57 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale è ubicato al terzo piano interrato ed è raggiungibile anche tramite ascensore; presenta pianta rettangolare regolare con dimensioni utili di circa cm 500x325x230h e luce di ingresso di circa cm 260x210h, portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati e soffitto in predalles.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Del relativo onere economico si terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.57 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 13.500,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare in esame.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 12.150,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 57, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 12.000,00

(eurododicimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 58

L.58 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Corso XXVII Aprile n. 15/B.

L.58 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale destinato ad autorimessa al piano terzo interrato individuato con la sigla "10E" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 15 (subalterno 176).

L.58 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 176, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S3, categoria F/3, senza reddito

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente all'immobile costituente il presente Lotto.

Come si rileva dall'allegata visura storica, il subalterno 176 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica n. CN0083692 (n. 44469.1/2015).

L.58 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: locale ad uso autorimessa subalterno 177, bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), unità in corso di costruzione subalterno 175 e intercapedine.

L.58 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, all'entità immobiliare trattata nel presente Lotto, individuata con la sigla "10E", competono le seguenti quote millesimali:

- 13/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 13/10000 parti comuni (Tabella D).

L.58 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.58 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale è ubicato al terzo piano interrato ed è raggiungibile anche tramite ascensore; presenta pianta rettangolare regolare con dimensioni utili di circa cm 475x300 h e luce di ingresso di circa cm 230x210 h, portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione.

All'interno del locale è stata rinvenuta una ingente quantità di materiale di svariata tipologia la cui asportazione (ed eventuale smaltimento) è da intendersi a carico del futuro aggiudicatario, di cui si terrà conto in fase estimativa.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.58 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 11.000,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare in

esame.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 9.900,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 58, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 10.000,00

(eurodiecimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 59

L.59 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Corso XXVII Aprile n. 15/B.

L.59 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa ubicata al piano terzo interrato individuato con la sigla "11D" nel regolamento condominiale, con una superficie catastale di metri quadrati 20 (subalterno 188).

L.59 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo

con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 188, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S3, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 18, superficie catastale metri quadrati 20, rendita euro 94,82

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente all'immobile costituente il presente Lotto.

Come si rileva dall'allegata visura storica, il subalterno 188 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da:

- variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica numero CN0083704 (n. 44481.1/2015);
- ultimazione di fabbricato urbano del 6 febbraio 2020 Pratica numero CN0015964 in atti dal 7 febbraio 2020 (n. 4222.1/2020).

L.59 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: cantina di pertinenza dell'unità abitativa subalterno 73, bene comune non censibile subalterno 6 (corridoio cantine vano scala D), bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra) e locale ad uso autorimessa subalterno 187.

L.59 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, all'entità immobiliare trattata nel presente Lotto, individuata con la sigla "11D", competono le seguenti quote millesimali:

- 16/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 17/10000 parti comuni (Tabella D).

L.59 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.59 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale è ubicato al terzo piano interrato ed è raggiungibile anche tramite ascensore; presenta pianta rettangolare regolare con dimensioni utili di circa cm 510x325/370x230h e luce di ingresso di circa cm 260x205h, portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in blocchetti di cls non intonacati, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.59 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 15.000,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare in esame.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 13.500,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 59, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 13.000,00

(eurotredicimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 60

L.60 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Corso XXVII Aprile n. 15/B.

L.60 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Unità immobiliare destinata a posto auto coperto ubicata al piano terzo interrato individuato con la sigla "13D" nel regolamento condominiale, con

una superficie di circa metri quadrati 13 (subalterno 190).

L.60 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 190, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S3, categoria F/3, senza reddito

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente all'immobile costituente il presente Lotto.

Come si rileva dall'allegata visura storica, il subalterno 190 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica numero CN0083706 (n. 44483.1/2015).

L.60 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), intercapedine, ancora bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra) e unità in corso di costruzione subalterno 191.

L.60 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore

di condominio, all'entità immobiliare trattata nel presente Lotto, individuata con la sigla "13D", competono le seguenti quote millesimali:

- 13/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 14/10000 parti comuni (Tabella D).

L.60 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.60 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale è ubicato al terzo piano interrato ed è raggiungibile anche tramite ascensore; di fatto si configura come un posto auto coperto dotato di portone metallico basculante con luce di circa cm 270x210h, di una parete in comune con l'adiacente locale censito con il subalterno 191 e di grigliati metallici verso l'intercapedine.

Dispone inoltre di impianto elettrico di illuminazione.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.60 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha

individuato in € 8.000,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare in esame. Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 7.200,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 60, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 7.000,00

(eurosettemila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 61

L.61 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Corso XXVII Aprile n. 15/B.

L.61 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano terzo interrato individuato con la sigla "14D" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 13 (subalterno 191).

L.61 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo

con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 191, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S3, categoria F/3, senza reddito

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente all'immobile costituente il presente Lotto.

Come si rileva dall'allegata visura storica, il subalterno 191 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica numero CN0083707 (n. 44484.1/2015).

L.61 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), unità in corso di costruzione subalterno 190, ancora bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra) e unità in corso di costruzione subalterno 192.

L.61 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, all'entità immobiliare trattata nel presente Lotto, individuata con la sigla "14D", competono le seguenti quote millesimali:

- 12/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 13/10000 parti comuni (Tabella D).

L.61 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.61 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale è ubicato al terzo piano interrato ed è raggiungibile anche tramite ascensore; presenta pianta rettangolare regolare con dimensioni utili di circa cm 485x265x230h e luce di ingresso di circa cm 230x205h, portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in c.a. facciavista, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione.

All'atto del sopralluogo sono stati rinvenuti, internamenti, alcuni profilati metallici privi di valore commerciale la cui asportazione (ed eventuale smaltimento) è da intendersi a carico del futuro aggiudicatario, di cui si terrà conto in fase estimativa.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente. Del relativo onere economico si terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.61 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha

individuato in € 11.500,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare in esame. Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 10.350,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 61, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 10.000,00

(eurodiecimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

LOTTO N. 62

L.62 - UBICAZIONE

Comune di Saluzzo (CN) - Condominio "Le Rondini" - Corso XXVII Aprile n. 15/B.

L.62 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale destinato ad autorimessa ubicato al piano terzo interrato individuato con la sigla "15D" nel regolamento condominiale, con una superficie di circa metri quadrati 13 (subalterno 192).

L.62 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'entità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saluzzo

con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 60, particella n. 1801 subalterno 192, corso Ventisette Aprile n. 15/B piano S3, categoria F/3, senza reddito

ed è intestata a XXXXX s.r.l., codice fiscale XXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a beni comuni non censibili e ad area urbana dismessa ma non formalmente trasferita al Comune di Saluzzo (cfr. "Informative comuni a tutti i Lotti" della presente relazione), da intendersi trasferiti in quota unitamente all'immobile costituente il presente Lotto.

Come si rileva dall'allegata visura storica, il subalterno 192 venne costituito il 14 giugno 2011 Pratica n. CN0266727 (n. 7809.1/2011) e venne in seguito interessato da variazione toponomastica di aggiornamento del 3 aprile 2015 Pratica numero CN0083708 (n. 44485.1/2015).

L.62 - COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale e all'esito delle ricerche catastali effettuate sulle unità confinanti, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario: bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra), unità in corso di costruzione subalterno 191, ancora bene comune non censibile subalterno 9 (area di manovra) e locale ad uso autorimessa subalterno 193.

L.62 - MILLESIMI CONDOMINIALI

Con riferimento alla documentazione ricevuta dall'attuale amministratore di condominio, all'entità immobiliare trattata nel presente Lotto, individuata con la sigla "15D", competono le seguenti quote millesimali:

- 11/10000 generali-proprietari (Tabella A);
- 12/10000 parti comuni (Tabella D).

L.62 - STATO LOCATIVO

L'entità immobiliare è nella disponibilità della Procedura e verrà pertanto trasferita libera da formali vincoli locativi.

L.62 - DESCRIZIONE/REGOLARITA' EDILIZIA

Il locale è ubicato al terzo piano interrato ed è raggiungibile anche tramite ascensore; presenta pianta rettangolare regolare con dimensioni utili di circa cm 485x260x230h e luce di ingresso di circa cm 230x205h, portone metallico basculante, pavimento in battuto di cls, pareti in c.a. facciavista, soffitto in predalles e impianto elettrico di illuminazione.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere al conseguimento dell'agibilità rivolgendosi a professionista abilitato alla predisposizione e presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) e facendosi carico di tutti gli oneri operativi ed economici, nessuno escluso o eccettuato, correlati a tale incombente.

Del relativo onere economico lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

L.62 - VALUTAZIONE

Richiamando il criterio estimativo in premessa, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha individuato in € 12.000,00 il valore a corpo dell'entità immobiliare in esame.

Richiamando i contenuti sopra esposti, al suddetto importo viene applicata una percentuale di riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, con una stima finale di € 10.800,00.

E pertanto, con arrotondamento e con valutazione da intendersi comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore di mercato dell'entità immobiliare individuata come LOTTO N. 62, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 11.000,00

(euroundicimila/00)

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborati planimetrici catastali.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Titolo di provenienza.
- Duplo trascrizione sentenza di fallimento.
- Note per trascrizione.
- Regolamento di Condominio e tabelle millesimali.
- Comunicazioni Agenzia delle Entrate.
- Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale.
- Estratto cartografico P.R.G.C.

- Stralcio N.T.A.

₪ ₪ ₪ ₪ ₪ ₪

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 29 luglio 2025

Il Perito