

STUDIO TECNICO  
Geom. Mario PEROTTI  
Piazza della Vittoria, 1  
12050 (CN)  
Tel. 0175.75477 - Fax: 0175.75478  
e-mail: tecnico@perotti.191.it  
Cod. Fisc.: PRT MLG 56H23 D205S  
Partita IVA: 00632010047

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ASTI

Liquidazione Giudiziale n. 03/2024

[REDACTED]

con sede in Casorzo Monferrato, Via San Lodovico

(C.F. [REDACTED])

Curatore Rabbia dott. Piero

%%=%=%=%

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA DI BENI IMMOBILI IN

CAPO ALLA Società

[REDACTED]

%%=%=%=%

Revello li, 15 maggio 2024

Il Perito estimatore

Perotti Geom. Mario


In esecuzione all'incarico conferito allo scrivente da parte del **Curatore Dott. Piero Rabbia** il quale in data 19/02/2024 nominava come perito estimatore il sottoscritto **Geometra Mario PEROTTI** nato a Cuneo il 23.06.1956 (C.F. PRTMLG56H23D205S), con studio tecnico in Revello Piazza della Vittoria n° 1 (Tel 0175 75477), regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n° 1656, ed all'elenco dei periti Tribunale di Cuneo n. 34 del 12/03/2024, con l'incarico di accertare il valore più probabile di mercato relativamente ai beni immobili già in proprietà alla società [REDACTED] con sede in Casorzo Monferrato, Via San Lodovico (C.F./P.IVA [REDACTED]) ora in liquidazione giudiziale (n.03/2024) il perito incaricato, munito di tutta la documentazione necessaria, espletati gli opportuni sopralluoghi, in data 24/02/2024, 27/02/2024 e 04/03/2024, considerati tutti gli elementi utili alla valutazione, assunte tutte le informazioni economiche e tecniche sui beni similari in situazioni di libero mercato, riferisce quanto segue facendo presente che vengono omessi computi e misure dettagliate in quanto non richiesti dalla perizia stessa.



**Beni in capo alla societ**



**siti in Casorzo Monferrato Via San Lodovico**

**Immobile artigianale**

**LOTTO 1**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

1.1 Proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società [REDACTED]

su capannone artigianale, area di pertinenza

siti nel Comune di Casorzo Monferrato in Via Sal Lodovico.

Il capannone artigianale sviluppa una superficie coperta di mq. 950, risulta costituito da Laboratorio, deposito farine, bagni e spogliatori, locale deposito e pesatura, uffici, negozio, archivio a piano primo accessibile mediante scala interna, e due pensiline destinate al carico e scarico merci.

Esternamente è presente un'area a cortile, una zona verde ed un basso fabbricato destinato a locale caldaia e servizi tecnici.

Il tutto è identificato dal P.R.G.C. in zona di nuovo impianto aree produttive IA3.

L'accesso agli immobili avviene per chi proviene da Asti, passato l'abitato di Grana Monferrato entrare in Casorzo Monferrato, svoltare a destra in via Giuseppe Mazzini, dopo 200 metri al tornante svoltare a destra in Via San Lodovico, passati 200 metri si trova l'immobile sulla sinistra.

*Il bene risulta così identificato all'Agenzia del Territorio*

- Catasto Fabbricati

intestazione [REDACTED] con sede in Casorzo Monferrato,  
Via San Lodovico (C.F./P.IV [REDACTED]) proprietà per 1/1.

Foglio 9 part. 252 sub.1 C [REDACTED] Rendita € 2.912,82;

Foglio 9 part. 252 sub.2 Cat.C/1 cl.1 cons.51mq. Rendita € 487,28;

- Catasto Terreni:

intestazione: Ente Urbano

Foglio 9 particella 252 qualità: Ente Urbano Superficie mq. 4.310;

L'immobile confina con:

a nord e ad est con il mappale 247, a sud con il mappale 257 e ad ovest con la via comunale San Lodovico.

Il tutto meglio identificato nella mappa, visura e scheda catastale di cui all'**Allegato 1** alla presente.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: Esterna al centro abitato, artigianale a traffico limitato con parcheggi buoni.

Servizi della zona: Tutti i principali servizi presenti: Municipio (buono) Farmacie(sufficiente), Scuola Media Inferiore sono localizzati nel Comune di Casorzo Monferrato.

La zona in oggetto è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria. (pubblica fognatura, acquedotto, rete gas, illuminazione privata, illuminazione pubblica, rete telecomunicazioni).

Caratteristiche zone limitrofe: Le zone adiacenti sono caratterizzate dalla presenza di zona agricola; i principali centri limitrofi sono: Asti ed Alessandria.

Collegamenti Pubblici: Aeroporto(90 km, Caselle To.se), Autobus(0,5 km), Autostrada(20 km) Ferrovia(25 km)

Il tutto meglio identificato nella vista satellitare di cui all'**Allegato 2** alla presente.

## 3. STATO DI POSSESSO:

data attuale l'i [redacted] lla societ [redacted]  
[redacted] con sede in Asti [redacted] locazione ramo d'azienda  
[redacted] rza di atto Notaio Rocca del 26/03/2024, repertorio n.134.169/25.782  
registrato all'Agenzia delle Entrate di Cuneo il 04/04/2024 al n° 6440 serie  
1T.

Il canone della locazione del ramo d'azienda è pari a totali € 2.000,00 oltre i.v.a. di cui € 1.300,00 oltre i.v.a. relativi al solo immobile (vedi **allegato 3**).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **non rilevate**

4.1.2. Convenzioni Matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:  
**non rilevate**



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **non rilevati**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **non rilevate**

## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della parte aggiudicataria

4.2.1. Iscrizioni:

Ipotecche:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Aceto Marina del [REDACTED] 2467/327, a favore dell' [REDACTED] importo ipoteca € 71. [REDACTED] asorzo Monferrato al Foglio 9 particelle n.252, sub 1,2;
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, riscossione Agenzia delle Entrate del 28/10/2022 a rep. [REDACTED] 555, a favore della [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Asti, corso Torino n.18 importo capitale € 887.206,62, importo totale € 1.774.413,24 su beni immobili in Casorzo Monferrato al Foglio 9 particelle n.252, sub 1,2;

- 14.2.2 Pignoramenti: non rilevati

4.2.3 Altre trascrizioni:

Trascrizione liquidazione Giudiziale [REDACTED] ori della liquidazione Giudiziale societ [REDACTED] con sede in Casorzo Monferrato, Vi [REDACTED] proprietà per 1/1, contro societ [REDACTED] in Casorzo Monferrato, Via San Lo [REDACTED] proprietà per 1/1 risulta in corso di effettuazione.

Convenzione edilizia atto rogito Notaio Arrabito Emanuele del 22.10.1994 a rep.24.567/14439 registrato a Casale Monferrato il 02.11.1994 a reg. gen. n.4660 e part. n. 3516 vol.117 su beni immobili in Casorzo Monferrato al Foglio 9 particella n.252.

14.2.4 Altre limitazioni d'uso: non rilevate

## 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

*Sono state rilevate le seguenti difformità:*

Diversa realizzazione della tettoia di copertura a basso fabbricato - locale tecnico servizi.

*Regolarizzazione fattibile mediante:* Presentazione pratica edilizia in Sanatoria

Costo presunto pratica in sanatoria € 2.000,00 oltre Sanzione da versare al Comune di € 516,00

-Oneri Totali: € 2.516,00 (a carico acquirente)

#### 4.3.2 Conformità catastale:

*Sono state riscontrate le seguenti difformità:*

La scheda catastale ed il docfa risultano da aggiornare come indicato nel punto

4.3.1 precedente, costo presunto DOCFA € 1.000,00.

#### 4.3.3 Redazione Attestato di Prestazione Energetica(APE) obbligatorio per la vendita:

Costo presunto Quantificabile in € 400,00 (a carico procedura)

4.3.4 Urbanistica: la normativa urbanistica è meglio illustrata nell'**Allegato 4** alla presente.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze: non rilevate

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari:

Foglio 9 particella 252 sub.1-2

Attualmente in capo alla societ [REDACTED] con sede in

Casorzo Monferrato, Via San Lodovico (C.F./P.IV [REDACTED] proprietà per

1/1, a seguito di scrittura privata con sottoscriz [REDACTED] rogito notaio

Aceto Armando in data 22/05/1994 a rep.124872, trascritto a Casale Monferrato

il 21/06/ [REDACTED] bile

dai Sigg.r [REDACTED]

Non risultano altri passaggi di proprietà nel ventennio trascorso.



## 7. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato censito al Foglio 9, part. 252 è stato autorizzato sulla base dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Casorzo Monferrato:



- Concessione Edilizia n.5 /95 del 06/04/1995 per la realizzazione di fabbricato artigianale

- Concessione Edilizia n.3 /97 del 13/12/1997 in variante a Concessione Edilizia n.5 /95 del 06/04/1995.

## 8. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1

Trattasi di capannone artigianale realizzato in cemento armato prefabbricato di forma rettangolare insistente su lotto di terreno recintato con area esterna opportunamente sistemata.

Il fabbricato risulta costituito da Laboratorio, avente altezza variabile da m. 3,50 a m. 4,40, deposito farine, bagni e spogliatori, locale deposito e pesatura, uffici aventi altezza m. 2,80, negozio, archivio a piano primo accessibile mediante scala interna, e pensiline destinate al carico e scarico merci.

Il fabbricato presenta struttura portante prefabbricata in c.a.p., composta da plinti a bicchiere, pilastri in c.a.v. di sezione quadrata, travi sormontate da tegoloni centinati in c.a.p., pluviali interni, la copertura è isolata con guaina bituminosa.

I tamponamenti perimetrali sono in pannelli in cls prefabbricato con finitura in ghiaietto, i serramenti sono alluminio con vetrocamera ed i portoni pieghevoli per l'accesso al laboratorio ed ai depositi.

L'immobile risulta pavimentato con piastrelle tipo klinker, i rivestimenti dei servizi sono in grès, l'impianto elettrico è in canalette esterne e prevede voltaggio a 230V. e 380 V., l'impianto termico nella zona produzione è gestito da un impianto ad aria con generatore localizzato nell'archivio a piano primo, mentre la caldaia a gas presente nel basso fabbricato esterno serve la zona uffici e spogliatoi, è inoltre presente un generatore di acqua calda sanitaria a gas per quanto riguarda gli spogliatoi e le docce del laboratorio.

Esternamente è presente un'area a parcheggio sistemata con autobloccanti, una zona verde ed un basso fabbricato destinato a locale caldaia gruppo elettrogeno ripostiglio, avente dimensioni massime di m.9,80 x 4,40 ed altezza interna m.2,60.

Si precisa che in diverse parti del fabbricato sono presenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura, la causa di tali infiltrazioni può essere originata da cedimenti strutturali delle fondazioni che a loro volta causano lievi

spostamenti degli elementi prefabbricati tali da lesionare la guaina impermeabilizzante della copertura. Naturalmente tale ipotesi potrà essere avvalorata in separata sede e qualora fosse necessario solo dopo attenta analisi e con tutti gli studi del caso da un professionista qualificato quale un ingegnere strutturista.

A tal fine, già in data 20 settembre 2000 l'architetto Sergio Casalegno con studio in Torino Via C. Tenicelli n.15, veniva incaricato di redarre Perizia Statica Asseverata in quanto a seguito di scosse sismiche l'edificio riportava fessurazioni nelle strutture orizzontali e verticali sia nella parte prefabbricata sia nella parte in muratura e cemento armato ordinario, precisamente in una travatura nei pressi dell'appoggio, nelle tramezzature interne e nei tamponamenti verso l'esterno del fabbricato, in conclusione veniva dichiarato che *"lo stato della costruzione dopo la scossa sismica non è comunque tale assolutamente da porre in dubbio la sua stabilità e la sua possibilità di utilizzo: il complesso strutturale potrà verosimilmente reagire in modo sufficiente alle sollecitazioni dovute a carichi normali. Va comunque ribadito che trattasi di una struttura che ha subito fessurazioni non significative ai fini delle condizioni statiche generali"*(vedi allegato 5)

Alla data attuale restano comunque visibili gli spostamenti avvenuti dei pannelli di tamponamento perimetrale, di alcuni tegoli di copertura binervati e delle travi sottostanti e persistono problematiche di infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

Il tutto meglio identificato nell'**Allegato 6** e nella documentazione fotografica di cui all'**Allegato 7**.

## 9. DESTINAZIONI D'USO E SUE SUPERFICI

La superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL(Superficie Esterna Lorda), SIL(Superficie Interna Lorda), SIN(Superficie Interna Netta), nella tabella sotto riportata sono individuate le varie destinazioni d'uso degli immobili nel loro complesso con evidenziate le superfici reali lorde rapportate ai coefficienti mercantili con determinazione dei valori equivalenti:

Destinazione	Superficie interna netta	Superficie interna lorda	Superficie lorda mq.	Coeff.	Valore Equivalente in mq.	Altezza m.
Foglio 9 part. 252 sub. 1 - D/7						
Laboratorio, deposito farina, deposito pesatura, locale servizi e bagni, archivio a piano primo	506,00	542,00	574,00	1,00	574,00	3,50/ 4,40
Uffici, Bagno e spogliatoio	45,00	48,00	54,00	2,00	108,00	2,80
Pensiline capannone	235,08	235,08	235,08	0,50	117,54	2,80
Locale servizi tecnici	36,00	37,20	43,12	0,80	34,50	2,60
Tettoia esterna servizi tecnici	28,80	28,80	28,80	0,50	14,40	2,65
Foglio 9 part. 252 sub. 2 - C/1						
Negozi	52,70	52,70	55,60	2,00	111,20	3,50
	<i>totale</i>		990,60		959,64	

Le superfici del cortile, dei passaggi ed aree verdi pari a mq. 3360 vengono valutate nell'insieme a metro quadrato del capannone trattandosi di lotto non frazionabile e di area a servizio dello stesso.

La superficie commerciale degli immobili, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente mq. 959,64 a fronte di una superficie reale lorda di mq. 990,60.

## 9.1 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

### *Caratteristiche strutturali:*

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: mediocri.

Strutture Verticali: materiale: cemento armato prefabbricato, condizioni: sufficienti.

Solai: ubicazione: archivio, tipologia: solaio in cemento armato prefabbricato, condizioni: sufficienti.

Copertura: tipologia: tegoli prefabbricati centinati, materiale: c.a.p., condizioni: mediocri

### Componenti edilizie e costruttive:

Cancelli n.2: tipologia: scorrevole, materiale: ferro zincato, apertura: elettrica, condizioni: discrete.

Infissi esterni: tipologia: a battente, materiale: vetro e alluminio, ferro, materiale protezione: vernice, condizioni: discrete.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone

Manto di copertura: tipologia: isolamento con guaina bituminosa, Condizioni: pessime, sono presenti infiltrazioni.

Pareti esterne: materiale: pannelli prefabbricati in cls, coibentazione: non presente, rivestimento: ghiaietto di fiume, condizioni: sufficienti.

Paviment. Esterna: materiale: massetti autobloccanti, condizioni: discrete.

Paviment. Interna: materiale: piastrelle in klinker / grès, condizioni: discrete

Rivestimento: ubicazione: bagni, materiale: grès, condizioni: discrete.

### Impianti:

Elettrico: tipologia: industriale in canalette a vista, tensione (220/380Volt) condizioni: discrete.

Termico: tipologia: caldaia a gas, ubicazione: locale tecnico esterno, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubazioni, diffusori: termosifoni.

tipologia: macchinario per aspirazione e trattamento aria, ubicazione: locale archivio alimentazione: metano, rete di distribuzione: canalizzazioni, diffusori: aerotermini

Condizionamento: tipologia: Split interno con motore esterno, tensione (220Volt) ubicazione: uffici e negozio, condizioni: discrete.



Idrosanitario: tipologia: Generatore di acqua calda sanitaria ad accumulo, alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubazioni in polipropilene, condizioni: discrete.

Fognatura: tipologia: mista, rete di smaltimento: tubazioni, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

tipologia: con fossa imhoff, rete di smaltimento: tubazioni, recapito: bealera, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti.

Impianto Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.

Impianto citofonico: tipologia: analogico, rete di distribuzione: in tubazioni sottotraccia, condizioni: buone.

Impianto Antincendio: tipologia: colonnine, accessibilità VV.FF.: buona, condizioni: sufficienti.

Carroponte :non presente e non prevista installazione.

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La stima in oggetto utilizza il metodo sintetico-comparativo, in base al quale sono stati presi in considerazione dei valori di mercato di beni simili, nella stessa realtà urbanistica, sotto questo profilo è il mercato che fa il prezzo.

A tal fine lo scrivente ha provveduto alle opportune indagini statistiche condotte su beni simili, che permettono, unite all'esperienza personale di esprimere il seguente giudizio di stima.

Il sottoscritto ha proceduto quindi alla ricerca del prezzo attuale, attraverso l'analogia dei prezzi correnti unitari esistenti sul mercato della provincia di Asti ed in particolare nella zona dove è ubicato l'immobile.

La stima viene quindi effettuata determinando il più probabile valore di mercato ricavandolo attraverso l'analisi dei prezzi unitari per edifici artigianali, tenendo in debita considerazione l'ubicazione, l'epoca di realizzazione, la prospettanza, la destinazione e lo stato di conservazione e manutenzione, unitamente al livello delle finiture ed alle dotazioni impiantistiche.



Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili si ritiene di dover procedere ad una stima prudentiale in quanto ci si trova in presenza di una difficilissima crisi finanziaria internazionale ed un periodo prolungato di recessione che investe tutti i settori soprattutto quello immobiliare; la situazione del mercato impone prudenza con un panorama che è soggetto a mutamenti quasi quotidiani, tanto che, negli ultimi anni si è registrata una rilevante contrazione delle transazioni.

### 10.1.1 Fonti di Informazione

Catasto di Asti, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato, Ufficio Tecnico del Comune di Casorzo Monferrato, operatori del settore immobiliare locale, tabelle Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Nomisma, Borsa Immobiliare.

### 10.1.2 RICERCA COMPARABILI -

In particolare si precisa che dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Tabella OMI anno 2023 - Semestre 1, emerge la sotto riportata situazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	140	210	L

Sul sito internet di annunci "Immobiliare.it" la richiesta attuale per capannoni artigianali con caratteristiche similari si attesta intorno ad €/mq. 220,00 / 450,00.

Presso le agenzie immobiliari locali di vendita l'offerta è variabile da €/mq. 250,00 a €/mq. 500,00.

Visto lo stato attuale in cui si trova l'immobile, le criticità presenti esplicitate al punto 8 precedente, l'altezza utile dei locali lavorazione di circa metri 3,50, considerato un valore medio di mercato di €/mq. 350,00 al quale viene applicato un degrado per evidenti vizi costruttivi/manutentivi di circa il 25%, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad € 262,50.

### 10.1.3 Valutazione immobile complessiva in base alla stima a metro quadrato

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad € 262,50.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile valutato con il sistema comparativo pari ad € 251.905,50 come in seguito evidenziato:

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore unitario	Quota in proprietà	Valore complessivo
<i>Foglio 9 part. 252 sub. 1 -D/7</i>				
Laboratorio, deposito farina, deposito pesatura, locale servizi e bagni, archivio a piano primo	mq. 574,00	€ 262,50	1/1	150.675,00
Uffici, Bagno e spogliatoio	mq. 108,00	€ 262,50	1/1	28.350,00
Pensiline capannone	mq. 117,54	€ 262,50	1/1	30.854,25
Locale servizi tecnici	mq. 34,50	€ 262,50	1/1	9.056,25
Tettoia esterna servizi tecnici	mq. 14,40	€ 262,50	1/1	3.780,00
<i>Foglio 9 part. 252 sub. 2 -C/1</i>				
Negozi	mq. 111,20	€ 262,50	1/1	29.190,00
<b>Totale</b>	<b>mq. 959,64</b>			<b>251.905,50</b>

### 10.2 Valutazione immobili con il metodo della capitalizzazione in base alla rendita

Si ritiene opportuno eseguire una valutazione in base alla Rendita in quanto gli immobili risultano attualmente locati.

Attualmente il canone di locazione ammonta ad € 1.300,00 mensili e così per € 15.600,00 annui.

Valore del bene capitalizzando la rendita al 5,5%

$$\text{Valore rendita annua } \frac{\text{€ } 15.600,00}{5,5} \times 100 = \text{€ } 283.636,36 \text{ Valore in base alla rendita}$$

### 10.3 Valutazione immobili – media dei valori

Al fine di ottenere un corretto valore di stima si procede ad effettuare la media delle valutazioni precedenti e precisamente:

$$(\text{€ } 251.905,50 + \text{€ } 283.636,36) / 2 = \text{€ } 267.770,93 \text{ Valore dell'immobile}$$

### 10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù delle indagini svolte si sono accertate alcune condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile e si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

Riduzione valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale reale e per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria:	€ 40.165,64
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia (rif.4.3.1):	€ 2.516,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale (rif.4.3.2):	€ 1.000,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente non quantificabili in quanto la determinazione dovrà avvenire in funzione del prezzo di aggiudicazione	Non quantificabile
<b>Totale Adeguamenti</b>	<b>€ 43.681,64</b>



**10.5 Prezzo base d'asta dell'immobile con valutazione complessiva:**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 227.605,29
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e notariali a carico dell'acquirente:	€ 224.089,29

**Note per la vendita:**

Prima della vendita dovranno obbligatoriamente essere predisposti i seguenti adempimenti:

- Attestato di Prestazione Energetica, l'importo da sostenere per la redazione è stato quantificato al punto 4 della presente perizia per € 400,00,
- Cancellazioni ipotecarie a carico acquirente.



In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- Difformità urbanistico/edilizia;
- Riduzione per assenza di garanzia per vizi.

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno apportare le seguenti detrazioni:

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico/edilizia;
- Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi della vendita giudiziaria;

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Quanto sopra ho l'onore di riferire a disimpegno dell'incarico affidatomi nella speranza di averlo diligentemente assolto.

Revello li, 15 maggio 2024

Il Perito Estimatore

PEROTTI Geom Mario





# VISTA SATELLITARE

Comune di Casorzo Monferrato



Localizzazione Immobili





Dott. GIANANGELO ROCCA

NOTAIO

Via Generale Isasca, 7 - Tel. 0175.46798  
12037 SALUZZO (CN)

ALLEGATO 3



A richiesta degli interessati e per gli usi consentiti dalla legge, io sottoscritto dottor GIANANGELO ROCCA, notaio in Saluzzo,

attesto e certifico

che con atto ricevuto da me notaio in data odierna, repertorio numero 134.169/25.782, in termini di registrazione,

la procedura di liquidazione giudiziale della società

[redacted] numero 9,  
indirizzo PEC: 193.2024ast@pecliquidazionegiudiziali.it,

capitale sociale euro 1.032.02 (milletrentadue e novantadue centesimi),

con durata [redacted] e duemilacinquanta (31.12.2050),

codice fiscale [redacted] e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Alessandria-Asti

numero R.E.A. [redacted]

in seguito anche [redacted]

in persona del signor [redacted]

RABBI A. Piero

[redacted] nato in [redacted] Vittorio Emanuele III numero 35, presso il proprio studio,

nella sua qualità di curatore della procedura di liquidazione giudiziale della società stessa, tale nominato con sentenza numero 3/2024 del Tribunale di Asti in data 19 febbraio 2024 (procedimento unitario R.G. numero 89-1/2023), depositata in Cancelleria in pari data,

a quanto infra autorizzato in forza di provvedimento del Giudice Delegato alla liquidazione giudiziale presso il Tribunale di Asti in data 19 marzo 2024, come consta a me notaio,

e la società:

[redacted] società a responsabilità limitata con unico socio,

con sede in [redacted]

indirizzo PEC: [redacted]

capitale sociale [redacted] interamente versato,

con durata [redacted] e duemilasesanta (31.12.2060),

codice fiscale [redacted] e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Alessandria-Asti

numero R.E.A. [redacted]

in seguito anche denominata "Affittuaria",

in persona della signora: [redacted]

[redacted] presso la sede sociale,

nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante, con uso della firma sociale, della società stessa, per conto e nell'interesse della quale dichiara di agire e stipulare, munita dei poteri per il compimento di tutti gli atti sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione in forza delle vigenti norme sul funzionamento della società,

hanno convenuto quanto segue:

"premesso:

- che la società [redacted] con sentenza numero 3/2024 del Tribunale di Asti [redacted] numero 89-1/2023), depositata in Cancelleria in pari data, è stata sottoposta alla procedura concorsuale della liquidazione giudiziale con curatore nominato nella persona del dottor RABBI A. Piero (in seguito anche la "procedura");
- che detta società operava nel settore della produzione di prodotti da forno e nel commercio al detta-

glio di prodotti alimentari e non, in forza delle seguenti autorizzazioni e licenze:

- \* autorizzazioni di commercio al minuto in sede fissa numeri 38/A - 38/B - 39/C rilasciate dal Comune di Casorzo Monferrato in data 23 febbraio 1998;
- \* autorizzazione numero 03/1998 a collocare insegne, cartelli, mezzi pubblicitari e sorgenti luminose rilasciata dal Comune di Casorzo Monferrato in data 21 luglio 1998;
- \* autorizzazione sanitaria numero 24 rilasciata dal Comune di Casorzo Monferrato in data 29 maggio 1997;
- \* licenza numero ATM0183U per la vendita di prodotti alcolici rilasciata dal Ministero delle Finanze - Ufficio Tecnico di Finanza di Alessandria in data 27 luglio 1998;
- \* licenza protocollo numero 8654 per l'esercizio della panificazione rilasciata dalla C.C.I.A.A. di Asti in data 18 luglio 1997;
- che l'azienda suddetta era stata concessa in affitto alla società [redacted] società a responsabilità limitata con unico socio con scrittura privata autenticata dal notaio On. Giorgio di Asti in data 3 agosto 2022, repertorio numero 58.325/31.906, debitamente registrata;
- che detto contratto è stato risolto con effetto dal quindici settembre duemilaventitre (15.09.2023) mediante invio di disdetta, a mezzo corrispondenza, alla Concedente;
- che tale fatto non è stato annotato al Registro delle Imprese competente;
- che in esecuzione di quanto disposto dal Tribunale nella sentenza che ha aperto la procedura il curatore ha provveduto ad attivare l'esercizio provvisorio, avente scadenza il trentuno marzo duemilaventi-quattro (31.03.2024), ed a pubblicare sul sito "PVP", sul giornale "La Stampa" e sui siti di aste giudiziarie in linea e collegati avviso per la ricerca di soggetti interessati all'affitto dell'azienda acquisita alla procedura avente ad oggetto, come sopra indicato, l'attività di panificazione e commercio al minuto di generi vari, assegnando termine sino alle ore 18 (diciotto) del giorno quindici marzo duemilaventi-quattro (15.03.2024) per il ricevimento delle eventuali manifestazioni di volontà da parte di imprese interessate alla sua conduzione;

[redacted] è pervenuta un'unica manifestazione di interesse da parte della società [redacted] società a responsabilità limitata con unico socio, che ha offerto di procedere all'affitto per un periodo di 12 (dodici) mesi dell'azienda acquisita con un canone mensile di euro 2.000 (duemila), oltre all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) nella misura di legge, ed in tale sede ha offerto altresì l'importo di euro 20.000 (ventimila) per l'acquisto dell'azienda stessa;

- che il curatore ha ritenuto non accoglibile l'offerta per l'acquisto dell'azienda in quanto allo stato non si è ancora in presenza delle valutazioni del perito estimatore della liquidazione giudiziale ed in ogni caso la cessione dovrà avvenire tramite gara competitiva avente come prezzo base l'importo che il perito determinerà, mentre attualmente risulta essere accettabile unicamente l'offerta per l'affitto dell'azienda;
- che la procedura è in possesso degli attestati di prestazione energetica relativi ai locali in cui viene esercitata l'attività e di cui in appresso;

tutto ciò premesso,  
stipulano e convengono quanto segue:

1. Premesse ed allegati

Le premesse ed i documenti qui indicati come allegati costituiscono parti essenziali ed integranti del presente contratto.

2. Definizioni

Le parole e le accezioni indicate con lettera iniziale maiuscola e/o poste tra virgolette si intendono avere il significato specificato dal contratto.

3. Oggetto

3.1. La Concedente concede in affitto all'Affittuaria, che accetta, l'azienda di cui in premessa, avente ad oggetto l'attività di panificio e commercio al dettaglio di beni vari, che si intende costituita esclusivamente dai beni e rapporti sottoindicati:

(i) macchinari ed attrezzature produttive, arredi ed apparecchiature ufficio, mezzo di movimentazione



interna così come individuati ed elencati nell'inventario ai sensi dell'articolo 195 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'insolvenza e risultanti nel documento che, previa sottoscrizione dei componenti e di me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

(ii) la disponibilità del fabbricato industriale sito nel Comune di Casorzo Monferrato, via San Lodovico numero 9,

censito in Carasto Fabbricati come segue:

Foglio 9,

particella numero 252, subalterno 1, via San Lodovico, piano T-1, categoria D/7, rc euro 2.912,82,

particella numero 252, subalterno 2, via San Lodovico, piano T, categoria C/1, classe I, consistenza metri quadrati 51, superficie catastale totale metri quadrati 58, rc euro 487,28;

(iii) eventuali contratti in essere e strumentali all'attività di impresa nonché le commesse/ordini in corso alla data di apertura della procedura;

(iv) il passaggio di tutti i dipendenti in essere alla data di efficacia del contratto indicati nel documento che, previa sottoscrizione dei componenti e di me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

### 3.2. Non assunzione di poste passive

Le parti danno atto del fatto che tutti i debiti ed i crediti, aventi origine da atti, fatti e circostanze anteriori alla data di efficacia come infra definita, ancorché dovessero avere manifestazione nel periodo successivo a tale data, restano a esclusivo carico ed a favore della Concedente, essendo convenuto che l'Affittuaria non assume altri obblighi rispetto a quanto espressamente previsto nel contratto, mentre i crediti ed i debiti sorti nel corso dell'affitto, ancorché non scaduti alla data di cessazione del contratto, saranno rispettivamente a favore ed a carico esclusivo dell'Affittuaria, che si impegna a tenere indenne la procedura.

### 3.3. Beni e rapporti esclusi dall'azienda

Non fanno parte dell'azienda, e sono pertanto esclusi dal presente contratto di affitto, tutti i beni e i rapporti, siano essi attivi o passivi, che non costituiscono gli elementi dell'azienda indicati al punto

3.1. che precede e dei quali risultasse comunque titolare la Concedente.

### 3.4. Le spese di manutenzione

Le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie sono a carico dell'Affittuaria.

### 3.5. Le scorte di magazzino

Le scorte del magazzino di materie prime, semilavorati e prodotti finiti esistenti alla data di efficacia del contratto verranno acquistate e pagate a saldo dall'Affittuaria a prezzi correnti, mediante l'emissione di regolare fattura, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto e, pertanto, nessun'altra scorta di magazzino o prodotti in corso di lavorazione rientra tra gli elementi dell'azienda di cui al presente contratto.

### 4. Canone di affitto dell'azienda

Il canone di affitto mensile dell'azienda viene consensualmente stabilito in euro 2.000 (duemila), oltre all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), di cui euro 1.300 (milletrecento), oltre all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), assegnati alla componente immobiliare ed euro 700 (settecento), oltre all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), alla componente mobiliare, da versarsi alla Concedente entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese mediante bonifico bancario sull'IBAN della procedura che è il seguente:

IT 68 0 08382 46700 0001 50000445.

Il mancato pagamento anche di un solo canone alla scadenza fissata darà diritto alla Concedente di invocare la risoluzione di diritto ed automatica del presente contratto.

### 5. Durata del contratto

5.1. Il contratto avrà durata fino al trentuno marzo duemilaventicinque (31.03.2025) e decorrenza dalla data dell'uno aprile duemilaventicinque (01.04.2024) - data di efficacia.

Alla data di efficacia l'Affittuaria verrà immessa nel possesso dell'azienda e da tale data avrà corso l'effettivo godimento dell'azienda da parte dell'Affittuaria che ne assumerà conseguentemente l'esclusiva responsabilità per l'attività svolta.

5.2. Alla scadenza od allo scioglimento od alla risoluzione del contratto, per qualsiasi motivo e causa diversi dall'acquisto dell'azienda da parte dell'Affittuaria, quest'ultima dovrà riconsegnare l'azienda alla Concedente.

5.3. Gli effetti del presente contratto cesseranno anticipatamente ove prima della scadenza intervenga la cessione a titolo definitivo dell'azienda in favore dell'Affittuaria o l'aggiudicazione definitiva in favore di un soggetto terzo all'esito della procedura competitiva che la procedura si impegna ad esperire entro il termine di scadenza del contratto.

5.4. La Concedente potrà recedere in ogni momento dal contratto mediante comunicazione da inviarsi via posta elettronica certificata con un preavviso di giorni 60 (sessanta).

In ogni caso, a seguito dell'esercizio del diritto di recesso, nessun indennizzo e/o riconoscimento sarà dovuto all'Affittuaria che sin d'ora rinuncia agli stessi, anche ai sensi degli articoli 2561 e 2562 del codice civile.

#### 6. Restituzione dell'azienda

6.1. Nel caso di mancata aggiudicazione all'Affittuaria dell'azienda, all'esito della procedura competitiva, il contratto si riterrà automaticamente cessato a far data dall'aggiudicazione definitiva a terzi e le somme fino a quel momento versate a titolo di canoni verranno integralmente trattenute dalla procedura senza che l'Affittuaria possa chiedere alcun indennizzo o restituzione di sorta. Sull'Affittuaria graverà l'obbligo di collaborare in buona fede per la consegna dell'azienda al soggetto aggiudicatario nel più breve tempo possibile e comunque entro il termine massimo di trenta giorni, nonché, nelle more, di continuare a gestire l'azienda senza causare nocumento alcuno alla sua efficienza, redditività e consistenza. Nel caso di aggiudicazione dell'azienda a terzi, l'Affittuaria si impegna sin da ora a manlevare integralmente e a semplice richiesta l'aggiudicatario da qualsivoglia pretesa di terzi inerente rapporti sorti o svoltisi durante il periodo di affitto o a sopravvenienze passive di sorta imputabili all'Affittuaria.

6.2. Alla cessazione per qualsivoglia ragione del contratto, l'Affittuaria si impegna a rilasciare l'azienda nella libera disponibilità della procedura, libera da cose e/o beni di proprietà dell'Affittuaria stessa e dai rifiuti industriali da essa generati.

6.3. L'Affittuaria riconosce fin d'ora il diritto della procedura, in caso di inadempimento dell'obbligo di rilascio e restituzione nei termini sopra previsti, di rientrare immediatamente in possesso dell'azienda, anche tramite apposizione dei sigilli, nonché la debenza di una penale giornaliera per il ritardo di euro 200 (duecento).

#### 7. Alcuni ulteriori impegni dell'Affittuaria

7.1. Nel corso dell'affitto, l'Affittuaria:

a. deve assicurare, in ogni occasione, che vengano riconosciuti e rispettati i diritti della Concedente sulle componenti dell'azienda, informando immediatamente la procedura in caso di controversia, sequestro, pignoramento, e simili, ed esercitando ogni possibile azione difensiva urgente;

b. deve consentire in qualsiasi momento ai soggetti incaricati dalla procedura l'ispezione ed il controllo dell'azienda;

c. deve riservare gratuitamente alla procedura la disponibilità ed il libero utilizzo, compatibilmente con le esigenze organizzative di esercizio dell'attività aziendale, di una porzione dei locali e delle strutture amministrative e/o informatiche aziendali, utili allo svolgimento dell'attività amministrativa non trasferita all'Affittuaria, alla conservazione della documentazione sociale ed all'espletamento degli adempimenti contabili e/o alla gestione dei rapporti che rimangono in capo alla Concedente, finalizzati e funzionali alla procedura concorsuale;

d. deve mantenere e conservare l'avviamento in uno stato quanto meno non deteriore rispetto a quello che caratterizzava l'azienda al momento in cui è entrata in possesso della stessa.

7.2. L'Affittuaria dovrà provvedere a stipulare entro 20 (venti) giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente atto, mantenendola/e in vigore per tutta la durata del contratto, una o più polizze assicurative, con primaria compagnia, contro i rischi di furto e incendio dei beni ricompresi nell'azienda, con copertura idonea rispetto al valore degli stessi e copia delle polizze in oggetto dovrà essere consegnata

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alla procedura.

#### 8. Addizioni e migliorie dell'azienda – Eventuali beni di terzi

8.1. L'Affittuaria potrà apportare, solo previo consenso scritto degli organi della procedura, addizioni, modifiche, trasformazioni o migliorie ai beni aziendali.

Per le addizioni e le migliorie non asportabili nulla sarà dovuto all'Affittuaria a titolo di indennizzo al momento della cessazione degli effetti del contratto.

L'Affittuaria avrà la facoltà di rimuovere alla cessazione medesima le migliorie e le addizioni asportabili, con obbligo di ripristino e senza recar danno ai beni aziendali né all'immobile; qualora l'Affittuaria non eserciti tale facoltà, nulla le sarà dovuto a titolo di indennizzo.

8.2. Sono espressamente esclusi dall'azienda i beni che dovessero risultare di terzi - anche ove il diritto di terzi non fosse segnalato negli allegati al contratto.

La procedura conseguentemente non garantisce in alcun modo il godimento dei beni eventualmente di terzi.

La procedura si obbliga a comunicare all'Affittuaria il deposito di domande di rivendica e/o formulate ai sensi della normativa fallimentare vigente da parte di terzi. L'Affittuaria ricevuta dalla procedura la comunicazione del decreto del Giudice Delegato che accoglie l'eventuale rivendica ovvero che autorizza l'eventuale restituzione dei beni a terzi dovrà consegnare alla procedura e/o direttamente ai terzi, i beni medesimi - secondo le indicazioni del curatore - entro cinque giorni dalla ricezione della richiesta, nello stato di fatto in cui i beni di terzi si trovano. I costi di smontaggio, trasporto e ripristino dei locali occupati dall'Affittuaria saranno a carico degli aventi diritto alla restituzione.

La restituzione di beni a terzi in forza di quanto sopra previsto non comporterà in alcun modo la riduzione del canone di affitto né il diritto dell'Affittuaria di invocare la cessazione degli effetti del contratto.

#### 9. Manutenzioni e assenza di garanzie

9.1. Avuto riguardo ad eventuali vizi, difetti, inidoneità (anche sotto il profilo della normativa in materia di sicurezza) dei beni che compongono l'azienda, a qualunque causa dovuti, l'Affittuaria dichiara di esonerare espressamente e manlevare la procedura ed il curatore da qualunque responsabilità. L'Affittuaria dichiara di ben conoscere l'azienda, e per l'effetto rinuncia fin d'ora nei confronti della procedura ad ogni garanzia in ordine a detta azienda, ivi compresa quella per vizi, difetti o evizione. In particolare, l'Affittuaria dichiara espressamente di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni facenti parte dell'azienda e, pertanto, dichiara sin d'ora di nulla avere ad eccepire in ordine all'identità, condizione giuridica e qualità di detti beni. L'Affittuaria dichiara di rinunciare fin d'ora a sollevare qualsivoglia contestazione in merito all'eventuale non conformità dei beni all'uso per cui essi sono destinati anche ai sensi del D.Lgs. numero 81/2008 e successive modifiche, impegnandosi a esercitare l'azienda a proprio rischio, sotto la propria responsabilità ed a proprie cure e spese.

9.2. Saranno ad esclusivo carico dell'Affittuaria le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei beni, mobili, immobili, impianti ed attrezzature ed ogni altro onere ad essi relativo durante il periodo di affitto.

9.3. La procedura non fornisce alcuna garanzia in ordine ai rapporti giuridici compresi nel perimetro aziendale, restando inteso che l'elencazione di cui all'allegato 2 è meramente esemplificativa e non comporta alcuna responsabilità in capo alla procedura circa la loro effettiva esistenza/perdurante efficacia.

#### 10. Modifiche e comunicazioni

Qualsivoglia modifica o integrazione del presente contratto sarà efficace soltanto se posta in essere per iscritto da persone munite dei poteri necessari per vincolare le parti.

#### 11. Spese

Le spese notarili e le imposte inerenti e conseguenti al presente contratto, ivi comprese quelle di registrazione, saranno ad esclusivo carico dell'Affittuaria.

A tal fine si dichiara che i corrispettivi derivanti dal presente atto saranno assoggettati ad imposta sul valore aggiunto (I.V.A.), trovando applicazione l'imposta di registro in misura fissa.

#### 12. Rinuncia all'equo indennizzo di cui all'articolo 184 del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insol-

venza

L'Affittuaria dichiara già sin da ora in caso di revoca/recesso del contratto di affitto di azienda per qualsiasi motivo da parte della procedura di rinunciare alla richiesta dell'equo indennizzo previsto dall'articolo 184 Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza.

13. Legge applicabile

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana e sulla base di questa andrà interpretato.

14. Foro competente

14.1. Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione al presente contratto, alla sua interpretazione, risoluzione ed esecuzione, adempimento od inadempimento è territorialmente competente in via esclusiva il Foro di Asti.

14.2. Ai sensi dell'articolo 2556 del codice civile, il presente atto verrà depositato, a cura del notaio rogante, per l'iscrizione presso il competente Registro delle Imprese.

\*\*\*\*\*

Le parti contraenti si dichiarano edotte sulla vigente normativa nazionale e regionale in materia di rendimento energetico nell'edilizia.

In adempimento a detta normativa, relativamente ai locali in cui viene esercitata l'attività dell'azienda in oggetto, sono stati predisposti dal geometra Perotti Emanuele, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al numero 3341 ed all'elenco Regione Piemonte dei Professionisti abilitati al rilascio dell'attestato di prestazione energetica al numero 211819:

\* in ordine alla porzione immobiliare individuata in Catasto Fabbricati al Foglio 9 con la particella numero 252 subalterno 1,

attestato di prestazione energetica in data 25 marzo 2024, valido sino al 31 dicembre 2025, fatti salvi interventi di ristrutturazione o riqualificazione che possano determinare variazione della classe energetica, distinto con il numero 2024 211819 0002 e validato dal Sistema Informativo per la prestazione energetica degli edifici della Regione Piemonte (SIPEE) come risulta dalla ricevuta in data 25 marzo 2024 - protocollo numero 00055387/2024, che, in un unico fascicolo con l'attestato, previa vidimazione a norma di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "C";

\* in ordine alla porzione immobiliare individuata in Catasto Fabbricati al Foglio 9 con la particella numero 252 subalterno 2,

attestato di prestazione energetica in data 25 marzo 2024, valido sino al 25 marzo 2034, fatti salvi interventi di ristrutturazione o riqualificazione che possano determinare variazione della classe energetica, distinto con il numero 2024 211819 0001 e validato dal Sistema Informativo per la prestazione energetica degli edifici della Regione Piemonte (SIPEE) come risulta dalla ricevuta in data 25 marzo 2024 - protocollo numero 00055169/2024, che, in un unico fascicolo con l'attestato, previa vidimazione a norma di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "D".

La Concedente dichiara che successivamente al rilascio di detti attestati non sono intervenuti fatti modificativi delle prestazioni energetiche delle porzioni immobiliari predette e dei relativi impianti.

Stante quanto sopra, l'Affittuaria dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati, in ordine al rendimento energetico dei locali suddetti."

\*\*\*\*\*

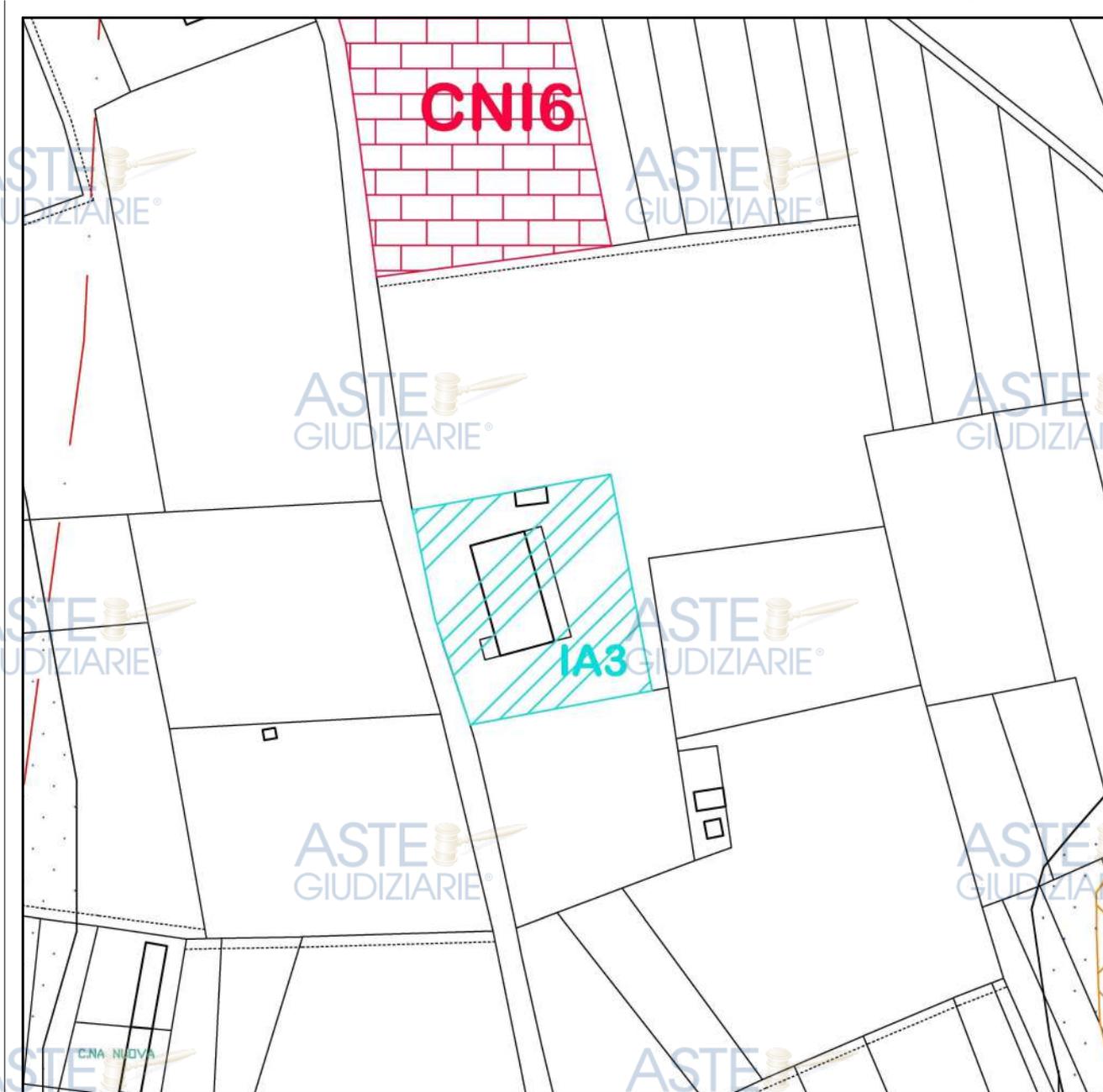
Tutte le incombenze sono in corso di espletamento presso i competenti Uffici.

Saluzzo, li ventisei marzo duemilaventiquattro.

*Perotti Emanuele*  


# STRALCIO PIANO REGOLATORE GENERALE

ZONA IA3 - ARTIGIANALE



 Localizzazione Immobili



**ART. 36. AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (IA)**

Le aree IA sono delimitate sulle tavole di piano del P.R.G.C. ed individuate con l'apposita simbologia. A più completa specificazione sono aree I.A. quelle contraddistinte con i simboli IA1, IA2, IA3, IA4/1, IA4/2, **IA5/1, IA5/2.**

**DESTINAZIONI D'USO E ATTIVITA' AMMESSE**

Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e quelle ad esse funzionali.

Per le attività seguenti dovrà essere compiuta approfondita indagine sulla consistenza delle falde acquifere, al fine di dimostrare la sufficiente dotazione di acqua per le lavorazioni che si intendono impiantare: acciaierie, cartiere, rayon-viscosa, raffinazione dell'alluminio, produzione e raffinazione dello zucchero, fabbricazione di acetilene da metano e da virgin-nafta, fabbricazione di etilene, fabbricazione di gomme e fibre sintetiche.

Non sono ammesse le seguenti attività, salvo che le misure antinquinamento adottate siano giudicate adeguate dai competenti organi regionali contro l'inquinamento: produzione e raffinazione

dello zucchero, lavorazione di finissaggio, tintura e pre-trattamenti, industria conciaria, fabbricazione

macchine agricole per movimento terra e trivellatrici stradali, fabbricazione trattrici, autocarri, autovetture, chimica inorganica, fabbricazione acetilene dal metano, fabbricazione acetilene da carburo, rayon, saponi, nerofumo e fabbricazioni complementari petrolifere, lavorazioni derivate dal

metano 1 e 2, fabbricazione detersivi, lavorazione derivato da cokeria e virgin-nafta, fabbricazione anticrittogamici, carta e cartone e carta di basso pregio, lavorazione del tabacco, fabbricazione di conserve ittiche, industria siderurgica tradizionale, siderurgia con forni elettrici, affinazione dell'acciaio,

fonderia di seconda fusione, per usi propri e conto terzi, lavorazione minerali non ferrosi primari, fabbricazione semilavorati di piombo, zinco, rame e loro leghe, fabbricazione cemento, calce, gesso, prodotti ceramici per l'edilizia ed usi igienico-sanitari, policarburati, farmaceutici, pneumatici.

**INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi ammessi per le aree I.A. sono:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA A1
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A A3/A
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B A3/B
- DEMOLIZIONE A4
- AMPLIAMENTO A5
- NUOVA COSTRUZIONE A6

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE E LE MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati nei relativi articoli delle presenti N.T.A.

Sono inoltre ammesse le opere di cui all'Art. 51 della L.R. 56/77 e s.m.i.

**INDICAZIONI SPECIFICHE**

Il rilascio del permesso di costruire nelle aree già attivate IA2, IA3, **IA5/1 e IA5/2** è soggetto a permesso di costruire convenzionato, mentre nelle aree IA4/1 e IA4/2 è subordinato alla formazione di uno S.U.E. attuato con comparti di intervento di ampiezza minima pari a 5.000 mq.

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti, dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 1,50 m.

Il perimetro fondiario delle aree di IA deve essere piantumato con alberi di alto fusto.

L'intervento A6 sarà soggetto ai seguenti parametri edilizi:



- rapporto di copertura massimo:
  - costruibile: in funzione dell'area (vedi tabelle di zona)
  - libera: in funzione dell'area (vedi tabelle di zona)
  - a verde: in funzione dell'area (vedi tabelle di zona)
- altezza massima ammissibile: 12 m; sarà consentita una maggiore altezza nel caso di comprovate necessità produttive
- piani fuori terra max. ammessi: 2
- distanze minime inderogabili:
  - da strade: 10.00 m
  - da confini: 5.00 m
  - da fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato antistante con un minimo di 10 m

La superficie utile dell'abitazione del titolare dell'azienda e del personale di custodia non potrà superare quella indicata all'Art. 35 delle presenti N.T.A.

Per gli interventi A6 sono da prevedere le seguenti attrezzature ove necessarie:

- strade di collegamento e accessi stradali a provinciali di sezione pari a quanto indicato nel D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade"; l'accesso a tali strade potrà avvenire solo a mezzo di derivazioni;
- strade interne di servizio di sezione pari a quanto indicato nel D.M. 05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade";
- aree per parcheggi pari al 5% dell'area totale, in ogni caso 15 mq ogni 4 addetti, con un minimo di 150 mq disponibili;
- aree per servizi adeguate ai disposti dell'Art. 35 delle presenti N.T.A.

Dai confini nord dell'area IA4/1 vige una zona di rispetto di profondità 30 m; in tale fascia non potranno essere collocate attività produttive comportanti una emissione acustica superiore ai limiti previsti per la classe III ed indicate nella D.G.R. 6/08/01 n. 85-3802 e nel DPCM 14/11/97. Nella suddetta fascia di rispetto occorre prevedere, per una profondità di 10 m dai confini, la creazione di una zona da vincolare alla piantumazione di alberi di alto fusto a file sfalsate di essenze forti (tiglio, quercia, pioppo cipressino, ecc.); nei restanti 20 m potranno essere collocate attività "non di produzione" quali uffici, alloggio custode, locali per lo stoccaggio, ecc.

Sono soggetti a convenzionamento, ai sensi dell'Art. 53 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., gli interventi attraverso i quali l'azienda, cedendo i propri immobili, attua un programma di rilocalizzazione. Gli interventi edilizi in tali aree dovranno essere secondo la Relazione geologico tecnica.

Il Segretario Comunale

(Dott. Giovanni Pesce)

44

Sono preferibili gli insediamenti di impianti produttivi industriali e artigianali che adottano procedure per una conduzione ecocompatibile dell'impresa, quali EMAS e ISO14001



sergio casalegno  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

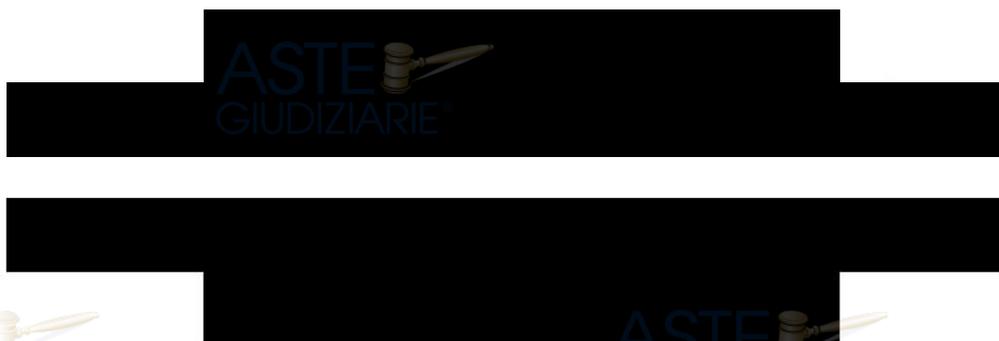
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**FABBRICATO ARTIGIANALE PER LA PRODUZIONE  
E LA VENDITA DI PANE E PRODOTTI DA FORNO.**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PERIZIA STATICA ASSEVERATA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

via c. tenivelli n° 15 - 10144 torino - tel./fax 011.480.821 - cell. 0335 52.79.525 - e-mail casalegnoarch@iol.it  
partita i.v.a. 05004350012 - ordine degli architetti della provincia di torino n. 2269  
consulente tecnico presso il tribunale ordinario di torino, sezioni civile e penale,  
autorizzazione n° 639, legge 7 dicembre 1984, n° 818.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**PROPRIETÀ:** [REDACTED]

**LOCALITÀ:** CASORZO, VIA SAN LODOVICO N° 9.

**OGGETTO:** FABBRICATO ARTIGIANALE PER LA PRODUZIONE E LA VENDITA DI PRODOTTI DA FORNO.

#### 01. INCARICO

Il sottoscritto Dr. Arch. Sergio CASALEGNO, con Studio in Torino, Via C. Tenivelli n° 15, codice fiscale CSL SRG 55E30 L219Y, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Torino dal 1985 al n° 2269, incaricato della S.n.c. [REDACTED]

redige la seguente Perizia Tecnica Asseverata.

#### 02. FINALITÀ

La presente Perizia Estimativa Asseverata viene redatta al fine della determinazione dei danni subiti dall'immobile sotto descritto in conseguenza alla scossa tellurica avvenuta il 21 agosto 2000.

#### 03. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto della perizia, sono site nel Comune di Casorzo, in Via San Lodovico n° 9 e sono composte da:

- capannone in struttura prefabbricata, con uffici, spogliatoi e servizi igienici al piano terreno e una sala macchine al piano primo;
- negozio al piano terreno

#### 04. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta essere censite al N.C.E.U. di Asti alla partita 1000240.

- foglio 9, mappale 252, sub. 1, cat. D/7, rendita catastale L. 5.640.000.
- foglio 9, mappale 252, sub. 2, cat. C/1, consistenza mq. 51,00, rendita

**05. DESCRIZIONE ANALITICA DEI DANNI**

I suddetti locali sono stati interessati dalle scosse sismiche ed hanno riportato fessurazioni nelle strutture orizzontali e verticali sia nella parte prefabbricata sia nella parte in muratura e cemento armato ordinario.

La formazione delle fessurazioni si riscontra in una travatura nei pressi dell'appoggio, nelle tramezzature interne e nei tamponamenti verso l'esterno del fabbricato, come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

**06. CONCLUSIONI**

Lo stato della costruzione dopo la scossa sismica non è comunque tale assolutamente da porre in dubbio la sua stabilità e la sua possibilità di utilizzo: il complesso strutturale potrà verosimilmente reagire in modo sufficiente alle sollecitazioni dovute a carichi normali.

Va comunque ribadito che trattasi di una struttura che ha subito fessurazioni non significative ai fini delle condizioni statiche generali e comunque è consigliabile mettere in atto gli opportuni provvedimenti di manutenzione straordinaria (riparazioni) in modo da ripristinare la continuità tra elementi strutturali ed elementi di chiusura sia verticali sia orizzontali.

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico conferitomi, a disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento, dichiarando quanto affermato frutto di scrupolose ed approfondite indagini.

Torino, 20 SET. 2000

Arch. Sergio CASELEGNO



Firmato Da: MARIO LUIGI PEROTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 542ddec3eff989ff2876cbf0222ee420

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno **20 SET. 2000** <sup>add</sup> in Torino, nella Cancelleria della *Tribunale* Pretura,

avanti il Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il Signor Sergio Andrea Cesare CASALEGNO, nato a Torino il 30.05.1955, residente in Torino, Via Sacchi n° 64, richiedendo di asseverare con giuramento, la sopraestesa relazione.

Il perito presta il giuramento di rito, pronunciando le seguenti parole:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate, al solo scopo di far conoscere la verità".

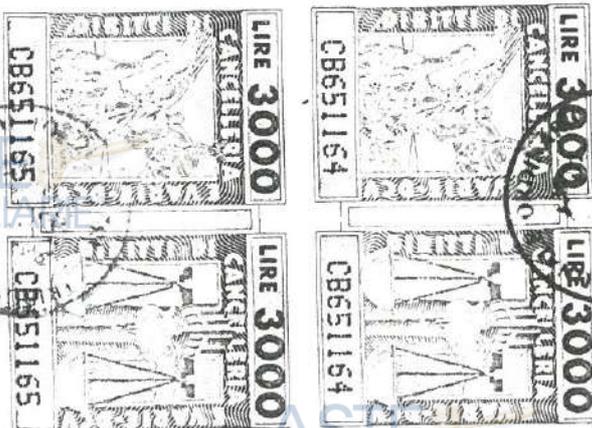
IL COMPARENTE *fu Casalegno*

IL CANCELLIERE

IL COLLABORATORE DI CANCELLERIA

Gabriella GRASSI

*[Signature]*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ILL.MO SIGNOR SINDACO DI CASORZO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI CASORZO  
PROV. DI AS  
Prot. N. 3624  
22 SET. 2000  
Cat. 15... Classe 6... Fog. 1

Il sottoscritto Dr. Arch. Sergio CASALEGNO, con studio in Torino, Via C.

Tenivelli n° 15, in qualità di professionista incaricato dall' [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Casorzo, Via San Lodovico  
n° 9, partita I.V.A. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALLEGA**

alla presente la PERIZIA STATICA ASSEVERATA completa di  
documentazione fotografica relativa all'immobile sito in **CASORZO, VIA SAN  
LODOVICO N° 9** in conseguenza alla scossa sismica del 21 agosto 2000.

Casorzo, 22 SET. 2000

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Arch. Sergio CASALEGNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®