

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Fallimenti



Fallimento ** Omissis ******



n° 24/2015 R.G.

Giudice Delegato **dott.ssa Claudia GEMELLI**

Curatore Fallimentare **dott.ssa Bruna BORIO**

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI



Immobili ubicati nel Comune di Castellamonte, via Educ Pasquale angolo via C. Nigra
n.25, 27 - via Educ Pasquale 30 , 32 e Piazza Martiri della Libertà n° 9

GIUGNO 2017

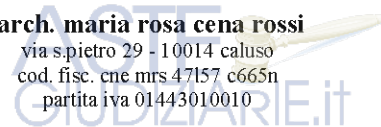
IL PERITO ESTIMATORE

arch. maria rosa cena rossi

via s.pietro 29 - 10014 caluso

cod. fisc. cne mrs 47157 c665n

partita iva 01443010010



INDICE:

1. Premessa.....	2
2. Dati catastali	5
3. Dati urbanistici.....	8
4. Iscrizioni e trascrizioni.....	14
5. Regolarità edilizia degli immobili.....	22
6. Descrizione degli immobili	26
7. Valutazione dei beni	91



1. Premessa

La sottoscritta arch. Maria Rosa Cena, con studio in Caluso via S. Pietro n. 29, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino dal 1972 con matricola n.773, nominata perito estimatore del Fallimento **** Omissis ****- n° 24/2015 R. G. dal Curatore fallimentare dott.ssa Bruna BORIO, su autorizzazione del Giudice Delegato, con la presente relazione redige una stima prudentiale dei beni immobili ubicati nei complessi residenziali con accesso da Via Pasquale Educ n° 30, 32, 25, 27 e Piazza Martiri della Libertà n° 9, individuati nella zona del centro storico di Castellamonte (TO).



Vista esterna degli immobili (alloggi e box auto) ubicati in via Pasquale Educ n° 25 e 27, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 467



Vista esterna dell'immobile (Magazzino e deposito) ubicati al piano seminterrato di via Pasquale Educ n° 32, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 1217 sub 16- 27



Vista esterna dell'immobile (alloggio) ubicato al piano primo di via Pasquale Educ n° 30, censito al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 1217 sub 8.



Vista esterna di alcuni degli immobili (box auto) ubicati al piano seminterrato del complesso condominiale ubicato in Piazza Martiri della libertà n° 9, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 417.



Vista esterna di alcuni degli immobili (posti auto) ubicati al piano terreno del complesso condominiale ubicato in Piazza Martiri della libertà n° 9, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 417.

2. Dati catastali

Gli immobili oggetto di perizia di stima, come risulta dalla visura catastale (all.

2), allo stato attuale sono censiti al Catasto Fabbricati come di seguito elencato:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Indirizzo
5	1217	8	A/2	2	3 vani	€ 278,89	Via Educ Pasquale n.30 Piano S1-T
5	1217	16	C/2	1	109 mq	€ 191,40	Via Educ Pasquale n.32 - Piano S1
5	1217	27	C/2	1	9 mq	€ 15,80	Via Educ Pasquale n.32 - Piano S1
5	476	41	C/6	2	18 mq	€ 79,95	Via Educ Pasquale n.25 - Piano S1

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Indirizzo
5	476	42	C/6	2	26 mq	€ 115,48	Via Educ Pasquale n.25 - Piano S1
5	476	45	C/6	2	12 mq	€ 53,30	Via Educ Pasquale n.25 -Piano S1
5	476	46	C/6	2	12 mq	€ 53,30	Via Educ Pasquale n.25 -Piano S1
5	476	47	C/6	2	12 mq	€ 53,30	Via Educ Pasquale n.25 - Piano S1
5	476	49	C/6	2	15 mq	€ 66,62	Via Educ Pasquale n.25 - Piano S1
5	476	50	C/2	1	8 mq	€ 14,05	Via Educ Pasquale n.25 - Piano T
5	476	52	C/7	U	74 mq	€ 152,87	Via Educ Pasquale n.25 - Piano T
5	476	56	A/2	2	2 vani	€ 185,92	Via Educ Pasquale n.27 – Piano S1-1
5	476	57	A/2	2	3 vani	€ 278,89	Via Educ Pasquale n.27 – Piano S1-1
5	476	58	A/2	2	2 vani	€ 185,92	Via Educ Pasquale n.27 – Piano S1-1
5	476	59	A/2	2	3 vani	€ 278,89	Via Educ Pasquale n.27 – Piano S1-1
5	476	60	A/2	2	4 vani	€ 371,85	Via Educ Pasquale n.27 – Piano S1-1
5	476	61	A/2	2	3 vani	€ 278,89	Via Educ Pasquale n.27 – Piano S1-1
5	476	62	A/2	2	4,5 vani	€ 418,33	Via Educ Pasquale n.27 – Piano S1-2
5	476	63	A/2	2	3,5vani	€ 325,37	Via Educ Pasquale n.27 – Piano S1-1
5	476	64	A/2	2	4 vani	€ 371,85	Via Educ Pasquale n.27 – Piano S1-2
5	476	71	C/2	2	11 mq	€ 22,72	Via C. Nigra n. 40 Piano S1
5	417	13	C/6	1	12 mq	€ 45,24	Piazza martiri della Libertà Piano T
5	417	14	C/6	1	11 mq	€ 41,47	Piazza martiri della Libertà Piano T
5	417	17	C/6	1	10 mq	€ 37,70	Piazza martiri della Libertà Piano T
5	417	18	C/6	1	10 mq	€ 37,70	Piazza martiri della Libertà Piano T

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Indirizzo
5	417	23	C/6	2	14 mq	€ 62,18	Piazza martiri della Libertà Piano - T
5	417	43	C/6	2	13 mq	€ 57,74	Piazza martiri della Libertà Piano - S1
5	417	46	C/6	2	13 mq	€ 57,74	Piazza martiri della Libertà Piano - S1
5	417	49	C/6	2	16 mq	€ 71,06	Piazza martiri della Libertà Piano - S1
5	417	50	C/6	2	16 mq	€ 71,06	Piazza martiri della Libertà Piano - S1
5	417	58	C/6	1	15 mq	€ 56,55	Piazza martiri della Libertà Piano - T
5	417	59	C/6	1	15 mq	€ 56,55	Piazza martiri della Libertà Piano - T
5	417	35	C/6	2	14 mq	€ 62,18	Piazza martiri della Libertà Piano - S1

LEGENDA

Intestazione degli immobili:

**** Omissis **** - proprietà 1/1.

**** Omissis **** - proprietà 500/1000;
**** Omissis **** - proprietà 500/1000



Estratto mappa catastale Foglio 5 particelle 417, 476 e 1217 (fuori scala)
(all.1)

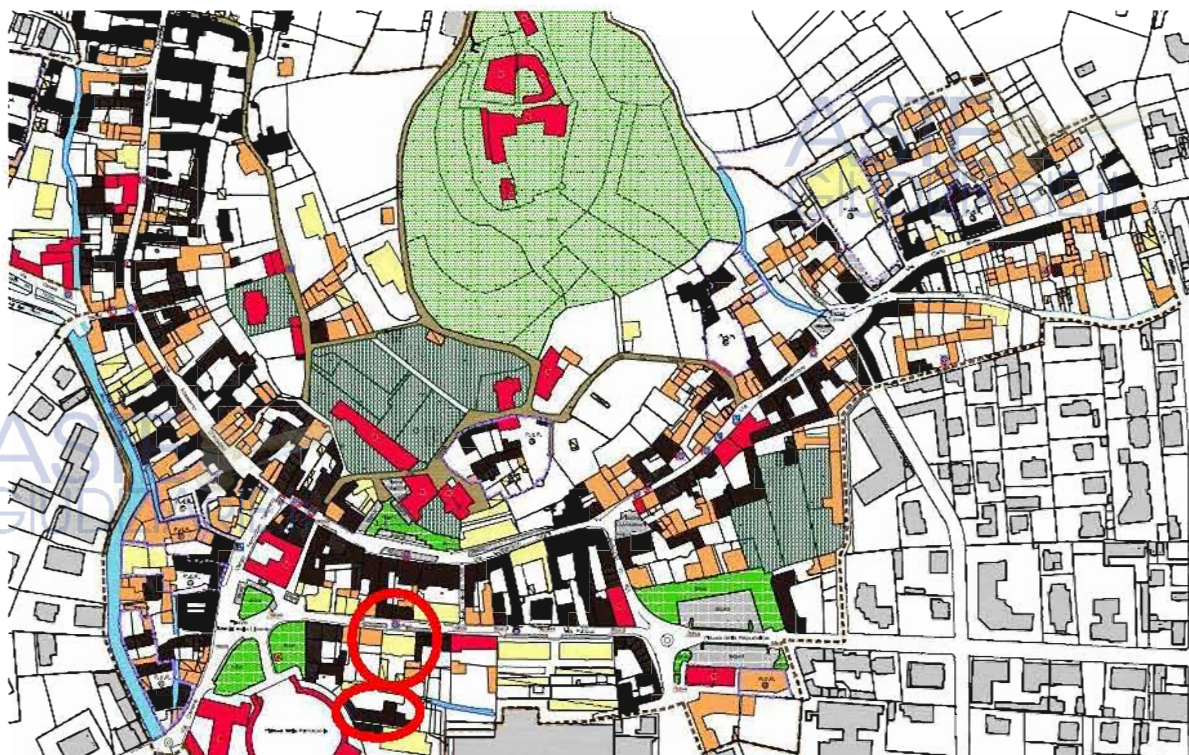
LEGENDA

- Immobili ubicati in via Pasquale Educ n° 25 e 27
- Immobili ubicati in via Pasquale Educ n° 30 e 32
- Immobili ubicati in Piazza Martiri della Libertà n° 9

Si precisa che la consistenza planimetrica dello stato di fatto degli immobili ubicati in via Pasquale Educ n° 30 e 32 non è conforme a quanto rappresentato nella mappa catastale.

3. Dati urbanistici

Gli immobili sopracitati sono individuati nel vigente P.R.G.C. del Comune di Castellamonte (TO) in area "Centro storico" (art. 26 delle N. T. A.).














Estratto di P.R.G.C vigente (fuori scala) (all. 3)

LEGENDA

 Immobili oggetto di stima

LEGENDA

	CENTRO STORICO	<i>immobili ubicati in via Pasquale Educ n° 25 – 27 – 30-32 e Piazza Martiri della Libertà n° 9</i>
	RESTAURO CONSERVATIVO	
	EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELL'ART. 9 e 10 D.L. 42/04	
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	<i>immobili ubicati in via Pasquale Educ n° 25 – 27 e Piazza Martiri della Libertà n° 9</i>
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B	
	DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	<i>immobili ubicati in via Pasquale Educ n° 30 e 32</i>
	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	
	BASSI FABBRICATI	
	PERTINENZE PRIVATE DI PREGIO AMBIENTALE	
	AREE SOGGETTE A PIANI DI RECUPERO	
	SEDIMI IN MATERIALE LAPIDEO	

Di seguito è riportato l'art.26 delle N.T.A.:

Art. 26 - CENTRO STORICO		CS
DESCRIZIONE DELL'AREA		
Area individuata ai sensi dell'art. 24 della L.R. 3/2013 e s.m.i., costituente il nucleo abitato originario, caratterizzata da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico e con alcuni edifici snaturati da interventi inappropriati o costruiti recentemente con tipologie non conformi al contesto.		
FINALITA' DEL PRGO		
Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.		
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART 8		
Residenziale (r1, r4); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); socio-assistenziale (n1), servizio pubblico (sf)		
INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 16		
EDIFICI PER I QUALI LA TAV C.5 PREVEDE IL RESTAURO CONSERVATIVO		
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo.		
EDIFICI PER I QUALI LA TAV C.5 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A		
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale ⁽¹⁾ , cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori.		
EDIFICI PER I QUALI LA TAV C.5 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B		
INTERVENTO DIRETTO	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ⁽²⁾ , ampliamento igienico-funzionale ⁽³⁾ , integrazione pertinenziale ⁽¹⁾ , demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁴⁾ , cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti, recupero abitativo di rustici e accessori.	
PERMESSO CONVENZIONATO	Demolizione con ricostruzione vincolata ⁽⁴⁾	
STRUMENTO ESECUTIVO	Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice fondiario di area con incremento di carico insediativo ⁽⁵⁾	
NOTE		
<p>⁽¹⁾ Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 17 è ammessa la realizzazione di fabbricati interrati senza limiti dimensionali, tettoie e porticati al servizio di edifici residenziali nella misura massima di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di RC = 20% riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per arredo dei giardini. I fabbricati interrati, le tettoie ed i porticati, comunque, trovano limiti dimensionali in relazione alle problematiche statiche e strutturali degli edifici sovrastanti nonché in relazione alle criticità idrogeologiche, oltre che nel rispetto della tutela tipologica, architettonica, artistica e paesaggistica dell'edificio principale e del suo intorno.</p> <p>⁽²⁾ Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 4 piani fuori terra.</p> <p>⁽³⁾ Concedibile fino al 20% della Sul esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq, solo per documentate esigenze igieniche non risolubili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto, è inoltre sempre concessa la chiusura di scale esterne; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre esclusi i tamponamenti in muratura dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio o quando compromettano viste o l'illuminazione naturale degli edifici vicini. Possono essere chiusi i loggiati, (in deroga a quanto sopra) purché con vetrate a specchiatura unica o di grandi dimensioni, dotate di profili minimi in materiali congrui con la tradizione posti sul filo interno dei</p>		

<p>maschi murari.</p> <p>☛ Attuabile con intervento diretto quando sia motivata da instabilità statica dell'edificio e sia effettuata senza cambio di destinazione d'uso o recupero abitativo di strutture accessorie; in tutti gli altri casi è soggetta a permesso di costruire convenzionato.</p> <p>☛ Con Piani di Recupero individuati dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 12^{8a} della L.R.3/2013 e s.m.i., o evidenziati alla cartografia di Piano, in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e sue pertinenze, anche se frazionato in diverse proprietà. In particolare sarà possibile accedere a interventi di ristrutturazione di tipo B su tutti gli edifici del comparto (purché non soggetti a restauro); l'eventuale ricorso a demolizione e ricostruzione nell'ambito del comparto oggetto di S.U.E. è possibile, alle seguenti prescrizioni: solo per gli edifici soggetti a ristrutturazione B), ad esclusione degli "edifici caratterizzati da elementi tipologici di interesse documentario", per i quali l'intervento massimo ammissibile è la ristrutturazione di tipo B); di conseguenza per tale ultima categoria e per gli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo A) è espressamente esclusa, ai sensi del punto f) del comma 12-B dell'art. 17 della L.R. 3/2013 e s.m.i., la possibilità di pervenire ad interventi di demolizione e ricostruzione. Cambiamenti di destinazione d'uso o ampliamenti sono consentiti nel rispetto delle destinazioni ammesse e delle prescrizioni particolari.</p>

TITOLI ABITATIVI	
<p>Il rilascio dei titoli abitativi per l'attuazione degli interventi è così normata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'approvazione dei PdR è subordinata all'acquisizione del parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali (cfr. art. 24, art. 49 e art. 91 bis, L.R. 3/2013 e s.m.i. ed all'art. 8 della L.R. 20/89). - Il rilascio dei titoli abitativi per attività edilizie o di trasformazione del suolo è subordinato all'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art.146 del D. Lgs n 42/04, secondo quanto disciplinato dalla L.R. 32/2008. - sono esclusi dagli obblighi di cui sopra, per manutenzione straordinaria, degli immobili finalizzata alla conservazione, senza modifica dei caratteri storici ed ambientali. 	

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7	
INTERVENTO DIRETTO	If = esistente Rc = esistente
PERMESSO CONVENZIONATO	H = maggiore fra esistente e 10,50 m
STRUMENTO ESECUTIVO	Uf = 1.0 mq/mq. Rc = 60% o esistente ☛ H = 12,50 m
☛ Qualora le Volumetrie esistenti, anche di rustici, siano superiori all'indice fondiario tali volumetrie potranno essere recuperate nella loro totalità.	

STANDARD URBANISTICI	
INTERVENTO DIRETTO	Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dell'art. 21 delle N.d.A. mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 80% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostitutiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.
PERMESSO CONVENZIONATO	In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali e terziarie. Le aree non vengono dismesse se sono inferiori a mq 25 (un posto

STRUMENTO ESECUTIVO	<p>auto) o quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio e verde che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela.</p> <p>Per le compatibilità dello sviluppo delle strutture distributive si richiamano le norme riportate nei Criteri sulla disciplina del Commercio.</p> <p>Per l'insediamento delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande si rimanda all'art. 21.</p>
----------------------------	---

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

La tavola C.5 individua **sedimi** veicolari e pedonali **in materiale lapideo**. Essi rappresentano una peculiarità del Centro Storico castellamontese, pertanto andranno salvaguardati mantenendo le pavimentazioni originarie, integrate da elementi lapidei analoghi a quelli esistenti.

SENTIERO MAIETTO

In occasione di attuazione di PdR o di interventi di ristrutturazioni lungo l'argine del Rio San Pietro si dovrà provvedere alla riqualificazione di parti o dell'intero percorso pedonale "sentiero Maietto" costeggiante il rio, attraverso opere di rifacimento dei lastricati lapidei, di illuminazione pubblica e di arredo urbano. Gli uffici tecnici dovranno assolvere al compito di coordinamento, al fine di realizzare, in modo omogeneo, con gli altri interventi di riqualificazione, l'intero ambito.

AREA VINCOLATA PAESISTICO AMBIENTALE

La tavola C.5 individua un'area vincolata ai sensi del 3° comma dell'art. 24 della L.R. 3/2013 e s.m.i. come area di interesse paesistico ambientale; gli interventi dovranno:

- valorizzare i caratteri paesistico ambientali, pertanto le aree libere devono rimanere in edificate a eccezione di interventi sociali pubblici
- valorizzare i manufatti che costituiscono testimonianza storica culturale ambientale

ELEMENTI PUNTUALI DI VALORE STORICO ARTISTICO ARCHITETTONICO

La tavola B.2 riconosce come tali: **elementi ceramici ed affreschi, archi portali ed elementi architettonici, affreschi, capriate ed elementi strutturali, murate lapidee di fattura medioevale**; in occasione di interventi essi dovranno essere oggetto di restauro, e di valorizzazione. È fatto divieto, al fine di non impoverire il patrimonio artistico e tecnico del passato, di demolizione.

MODIFICHE ex. art. 17 c 8, L.R. n 3/2013 e s.m.i.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 3/2013 e s.m.i., sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a P.d.R. su cui intervenire con sostituzione edilizia purché l'intervento complessivo non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04 o di interesse storico o documentario, i quali andranno comunque preservati e purché non comporti variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a servizi pubblici. In tali ambiti
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", qualora esiste la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso, e per qualsiasi edificio, la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia o dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento. Per gli edifici oggetto di modifica

dell'intervento è esclusa la sostituzione edilizia.

Altre eventuali e più consistenti modifiche alle previsioni di piano, che si ritenessero necessarie, saranno possibili con le procedure ritenute più pertinenti dell'art. 17 L.R. n. 3/2013 e s.m.i.,

PIANO DI RECUPERO E PARTICOLAREGGIATI

Per le aree assoggettate a piano particolareggiato o piano di recupero, dovrà essere assicurata in la coerenza degli interventi con gli schemi aggregativi originari dell'edificato, gli allineamenti, l'articolazione e il dimensionamento piano-volumetrico, i rapporti tra pieni e vuoti, l'orientamento delle coperture, i materiali e i cromatismi tipici del luogo (vedasi Piano del Colore e dell'Arredo Urbano); sono da evitare interventi che alterino le caratteristiche tipologiche e compositive, fatti salvi quelli rivolti alla conservazione o alla riqualificazione e valorizzazione degli edifici storici, anche attraverso la demolizione di parti, elementi o strutture di recente realizzazione estranei alle caratteristiche storiche tipologiche del complesso, o immediatamente compromesse sotto il profilo strutturale.

5.2 **Ristrutturazione di tipo A** è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ed è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfluo o deturpante;

10. Demolizione con ricostruzione vincolata

10.1 sono interventi di demolizione con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva fedele riedificazione del fabbricato demolito con eventuali lievi ampliamenti e modificazioni, se ammissibili in base alle varie norme di area.

10.2 la demolizione con ricostruzione è soggetta a permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo i disposti degli artt. 10 e 22 del DPR 380/2001; le norme specifiche di area stabiliscono inoltre i casi in cui sia necessario il permesso di costruire, precisando se lo stesso debba essere semplice, convenzionato o conseguente a strumento urbanistico esecutivo.

10.3 È ammessa nei casi di seguito riportati, fatte salve le limitazioni dei vincoli territoriali e le prescrizioni particolari delle norme specifiche di area:

- a) sugli edifici compresi nelle zone CS e CM privi di pregio architettonico e documentario, dei quali, sulla base di una perizia asseverata recata da un professionista abilitato, venga documentata la sopravvenuta instabilità statica e le condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
- b) sugli edifici esterni alle zone CS e CM privi di pregio architettonico e documentario, nei casi di instabilità di cui alla precedente lett. a) o nei casi in cui tali edifici possano essere costituiti da nuovi fabbricati meglio inseriti nel contesto ambientale;

4. Iscrizioni e trascrizioni

Di seguito si riporta la cronistoria delle annotazioni, iscrizioni e trascrizioni, sulla base degli atti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea (all. 4):

Immobili ubicati in Via Pasquale Educ n° 30 e 32:

Elenco immobili

	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
8.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 01217		Subalterno 0008
	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
16.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 01217		Subalterno 0016
	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
26.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 01217		Subalterno 0027

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 13/09/2000 - Registro Particolare 872 Registro Generale 5701
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 52850/18597 del 07/09/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 543 del 09/08/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 866 del 06/12/2002 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 3. Annotazione n. 867 del 06/12/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 587 del 22/08/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 588 del 22/08/2003 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 6. Annotazione n. 92 del 31/01/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 7. Annotazione n. 93 del 31/01/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 94 del 31/01/2005 (EROGAZIONE A SALDO)
 9. Annotazione n. 95 del 31/01/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 10. Annotazione n. 76 del 25/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 11. Annotazione n. 234 del 27/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 12. Comunicazione n. 1020 del 22/11/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/02/2008.

Cancellazione parziale eseguita in data 23/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D, Lgs 385/1993)

13. Comunicazione n. 1021 del 22/11/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 26/05/2009.

Cancellazione parziale eseguita in data 23/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D, Lgs 385/1993)

14. Comunicazione n. 1022 del 22/11/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 26/05/2009.

Cancellazione parziale eseguita in data 23/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D, Lgs 385/1993)

2. TRASCRIZIONE del 15/03/2002 - Registro Particolare 1986 Registro Generale 2346
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 60599/22129 del 28/02/2002
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ANNOTAZIONE del 06/12/2002 - Registro Particolare 867 Registro Generale 11940
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 63167/23348 del 01/08/2002
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 872 del 2000

4. ANNOTAZIONE del 31/01/2005 - Registro Particolare 95 Registro Generale 873
Pubblico ufficiale SICIGNANO MARIO Repertorio 37277 del 19/01/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 872 del 2000

5. TRASCRIZIONE del 05/08/2005 - Registro Particolare 5164 Registro Generale 6937
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 78690/31523 del 22/07/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 08/11/2011 - Registro Particolare 6015 Registro Generale 8050
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 102011/49217 del 28/10/2011
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 23/04/2014 - Registro Particolare 2429 Registro Generale 2846
Pubblico ufficiale CUORGNE' Repertorio 281/9990 del 21/03/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

8. TRASCRIZIONE del 19/09/2014 - Registro Particolare 5020 Registro Generale 5912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 483 del 13/08/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 498 del 21/06/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
9. TRASCRIZIONE del 08/03/2016 - Registro Particolare 1203 Registro Generale 1482
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 24/2015 del 06/05/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Immobili ubicati in via Pasquale Educ n° 25 e 27:

Elenco immobili

35.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0041
36.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0042
39.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0045
40.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0046
41.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0047
43.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0049
44.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0050
46.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0052
50.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0056
51.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0057
52.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0058
53.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0059
54.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0060
55.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0061
56.	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0062

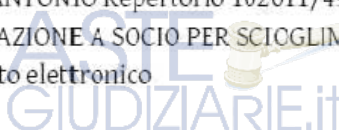
	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
57.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0063	
	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
58.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0064	
	Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
65.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00476	Subalterno 0071	



Elenco sintetico delle formalità



1. ANNOTAZIONE del 14/06/2010 - Registro Particolare 473 Registro Generale 4385
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 97835/45743 del 08/06/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento; Iscrizione n, 1823 del 2006
2. ANNOTAZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 578 Registro Generale 5589
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 98038/45911 del 29/06/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento; Iscrizione n, 1823 del 2006
3. TRASCRIZIONE del 08/11/2011 - Registro Particolare 6015 Registro Generale 8050
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 102011/49217 del 28/10/2011
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 10/02/2012 - Registro Particolare 80 Registro Generale 877
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 102892/49945 del 09/02/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 103 del 28/02/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 104 del 28/02/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
5. TRASCRIZIONE del 19/09/2014 - Registro Particolare 5020 Registro Generale 5912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 483 del 13/08/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 498 del 21/06/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
6. TRASCRIZIONE del 08/03/2016 - Registro Particolare 1203 Registro Generale 1482
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 24/2015 del 06/05/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Immobili ubicati in Piazza Martiri della Libertà n° 9:

Elenco immobili

Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
14.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00417	Subalterno 0013
Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
15.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00417	Subalterno 0014
Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
18.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00417	Subalterno 0017
Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
19.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00417	Subalterno 0018
Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
23.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00417	Subalterno 0023
Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
36.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00417	Subalterno 0035
Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
44.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00417	Subalterno 0043
Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
47.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00417	Subalterno 0046
Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
50.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00417	Subalterno 0049
Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
51.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00417	Subalterno 0050
Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
57.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00417	Subalterno 0058
Comune di CASTELLAMONTE (TO) Catasto Fabbricati		
58.	Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00417	Subalterno 0059

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 06/11/1989 - Registro Particolare 6532 Registro Generale 8010
Pubblico ufficiale BRUNO VINCENZO Repertorio 47122 del 25/09/1989
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 23/11/1989 - Registro Particolare 826 Registro Generale 8555
Pubblico ufficiale GELPI PIETRO Repertorio 40452 del 22/11/1989
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 90 del 10/02/1995 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 78 del 12/02/1996 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 82 del 12/02/1996 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 86 del 12/02/1996 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 13 del 11/01/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 769 del 21/11/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 775 del 21/11/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 781 del 21/11/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 18/03/1991 - Registro Particolare 2259 Registro Generale 2724
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUN. IVREA Repertorio 215 del 25/02/1991
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 92 del 10/02/1995 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 80 del 12/02/1996 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n. 84 del 12/02/1996 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 4. Annotazione n. 88 del 12/02/1996 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 5. Annotazione n. 15 del 11/01/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 6. Annotazione n. 766 del 21/11/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 7. Annotazione n. 772 del 21/11/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 8. Annotazione n. 778 del 21/11/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 9. Annotazione n. 912 del 02/12/2010 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 04/12/1998 - Registro Particolare 6724 Registro Generale 8308
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 384 del 11/07/1998
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 25/01/2000 - Registro Particolare 345 Registro Generale 446
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 444/98 del 18/12/1998
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 771 del 21/11/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 777 del 21/11/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. Annotazione n. 783 del 21/11/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)

6. TRASCRIZIONE del 08/03/2001 - Registro Particolare 1623 Registro Generale 1933
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 444/98 del 01/03/2001
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
7. ANNOTAZIONE del 21/11/2001 - Registro Particolare 778 Registro Generale 9066
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 444/983 del 01/03/2001
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2259 del 1991
8. ANNOTAZIONE del 21/11/2001 - Registro Particolare 779 Registro Generale 9067
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 444/983 del 01/03/2001
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4305 del 1995
9. ANNOTAZIONE del 21/11/2001 - Registro Particolare 780 Registro Generale 9068
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 444/983 del 01/03/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 392 del 1988
10. ANNOTAZIONE del 21/11/2001 - Registro Particolare 781 Registro Generale 9069
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 444/983 del 01/03/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 826 del 1989
11. ANNOTAZIONE del 21/11/2001 - Registro Particolare 782 Registro Generale 9070
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 444/983 del 01/03/2001
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 124 del 1991
12. ANNOTAZIONE del 21/11/2001 - Registro Particolare 783 Registro Generale 9071
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 444/983 del 01/03/2001

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 345 del 2000



13. TRASCRIZIONE del 05/08/2005 - Registro Particolare 5164 Registro Generale 6937
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 78690/31523 del 22/07/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

14. TRASCRIZIONE del 08/11/2011 - Registro Particolare 6015 Registro Generale 8050
Pubblico ufficiale FORNI ANTONIO Repertorio 102011/49217 del 28/10/2011
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIoglimento DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare 1024 Registro Generale 1258
Pubblico ufficiale BRUNO VINCENZO Repertorio 128828/52991 del 15/02/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

16. TRASCRIZIONE del 23/04/2014 - Registro Particolare 2429 Registro Generale 2846
Pubblico ufficiale CUORGNE' Repertorio 281/9990 del 21/03/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

17. TRASCRIZIONE del 19/09/2014 - Registro Particolare 5020 Registro Generale 5912
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 483 del 13/08/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 498 del 21/06/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)

18. TRASCRIZIONE del 08/03/2016 - Registro Particolare 1203 Registro Generale 1482
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IVREA Repertorio 24/2015 del 06/05/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico



5. Regolarità edilizia degli immobili



Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Castellamonte (TO), risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Immobili ubicati in Piazza Martiri della Libertà n° 9, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 417 (all. 5)

- **Piano di Recupero** approvato con Deliberazione del consiglio Comunale n° 174 del 22/06/1984 – divenuta esecutiva in data 19/08/1984;
- **Concessione Edilizia n° 162/85** del 24/10/1984 “Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione con annessi box interrati” - come da
- **Dichiarazione di inizio lavori** del 21/01/1986 - Prot. 4283 del 22/04/1986;
- **Concessione Edilizia n° 124/86** del 10/07/1986 - Variante in corso d'opera al progetto di “Ristrutturazione fabbricato con annessi box “interrati di cui alla Concessione Edilizia n° 162/85 del 24/10/1984;
- **Concessione Edilizia n° 33/1987** del 09/03/1987 Variante definitiva in corso d'opera al progetto di “Ristrutturazione fabbricato con annessi box “interrati di cui alla Concessione Edilizia n° 162/85 del 24/10/1984 e alla variante Concessione Edilizia n° 124/86 del 10/07/1986;
- **Concessione Edilizia n° 176/1988** del 04/10/1988 Variante alla Concessione Edilizia n° 162/85 del 24/10/1984 e alle precedenti varianti Concessione Edilizia n° 124/86 del 10/07/1986 e Concessione Edilizia n° 33/1987 del 09/03/1987;
- **Concessione Edilizia n° 70/1988** del 04/10/1988 Opere in parziale difformità alla Concessione Edilizia n° 162/85 del 24/10/1984 e successive varianti Concessione Edilizia n° 124/86 del 10/07/1986, Concessione Edilizia n° 33/1987 del 09/03/1987 e Concessione Edilizia n° 176/1988 del 04/10/1988 in sanatoria;



- **Denuncia di ultimazione lavori parziale** del 18/10/1988 - Prot. 11089 del 21/10/1988;
- **Certificato di parziale agibilità** - Prot. 1505 del 25/02/1989.



Immobili ubicati in via Pasquale Educ n° 25 e 27, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 467 (all. 5)



- **Piano di Recupero P.E. n° 118/04** Prot. 6211 e 1178 del 25/03/2004 per la realizzazione di negozi, appartamenti di civile abitazione ed autorimesse interrato, tramite ampliamento e cambio di destinazione d'uso. Adottato dal C. C. con deliberazione n° 34 del 28/06/2004;
- **Delibera C.C. n° 54 dell' 08/11/2004** Piano di Recupero P.E. n° 118/04 – Controdeduzioni alle osservazioni;
- **Permesso di Costruire n° 98 del 31/07/2006** per la realizzazione di negozi, appartamenti di civile abitazione ed autorimesse interrato, tramite ampliamento e cambio di destinazione d'uso;
- **D.I.A. in sanatoria n° 46/06** - prot. 2817 del 08.02.2006 e prot. 522 del 09.02.2006 per modifiche e sistemazione interne dal piano interrato ai sensi del DPR 06/06/2001 n° 380;
- **Dichiarazione di inizio lavori in data 02/08/2006** Prot. 2581 e Prot. 14504 (UT) del 03/08/2006;
- **Richiesta di proroga per ultimazione lavori del 03/07/2009** - P.E. 189/09 prot. 13859 del 03.07.2009 e prot. 1532 del 06.07.2009;



- **Permesso di Costruire n° 60 del 19.05.2010** – Completamento lavori dei negozi a piano terreno consistenti in diversa distribuzione interna e opere in sanatoria;
- **Certificato di collaudo statico delle opere in c. a.** datato 25.05.2010 a firma del collaudatore arch. Truffa Giachet Carlo;
- **Permesso di Costruire n° 74 del 30/07/2010** – Completamento lavori di cui al permesso n° 98 del 31.07.2006 per la ristrutturazione con ampliamento come da piano di recupero approvato con la realizzazione di rimesse interrato, negozi al piano terreno e residenze al piano 1° e secondo ed opere in sanatoria per un maggior volume realizzato nel fabbricato sito in Castellamonte via Nigra n° 40 e in via Educ n° 25-27 e parte in sanatoria in Via P. Educ;
- **Richiesta di certificato di agibilità** datato 07.09.2010 – P.E. 20/10 prot. 16953 del 08.09.2010 e prot. 1916 del 09.09.2010.

Immobili ubicati in via Pasquale Educ n° 30 e 32, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 1217 sub 8, 16 e 27 (alt. 5)

- **Piano di Recupero P.E. n° 129/95;**
- **Concessione Edilizia n° 22/96 del 20/02/1996:** Intervento conseguente al Piano di Recupero consistente in ristrutturazione negozi, ampliamento fabbricato di civile abitazione e sistemazione magazzino artigianale;
- **Inizio lavori del 07/05/1996;**
- **Concessione Edilizia n° 39/97 del 15/04/1997:** Variante in corso d'opera alla C.E. n° 22/96 per recupero fabbricati;

- **Concessione Edilizia n° 102/98 del 15/06/1998:** Variante in corso d'opera alla C.E. n° 22/96 e successiva variante C.E. n° 39/97 (Foglio 5 part. 1217 sub 8);
- **Autorizzazione P.E. n° 145/99 del 21/06/1999:** Proroga di ultimazione lavori di anni uno;
- **Concessione Edilizia n° 6/00 del 17/01/2000:** 3° variante in corso d'opera alla C.E. n° 22/96 del 20/02/1996;
- **Concessione Edilizia n° 110/00 del 14/07/2000:** Completamento Lavori;
- **Concessione Edilizia n° 12/01 del 24/01/2001:** Progetto di ultimazione negozi e alloggi di civile abitazione, con demolizione del magazzino su cortile interno – Variante in corso d'opera art. 15 legge 47/85;
- **Concessione Edilizia n° 71/01 del 16/05/2001:** Variante alla C.E. n° 110/00 del 14/07/2000 per sistemazione di alloggi di civile abitazione e autorimesse;
- **D.I.A. prot. n° 10.348 del 30/07/2003:** per sistemazione/creazione area verde e pavimentazione cortile;
- **Concessione Edilizia n° 21 del 06/08/2003:** Variante alla C.E. 110/00 e proroga lavori per modifiche interne alle unità immobiliari e installazione di ringhiera recinzione aperta nel terrazzo del piano primo;
- **Permesso di costruire n° 06/04 del 03/01/2004:** Completamento lavori sullo stabile posto sulla corte interna al n° civico 32 di via Educ e consistenti nell'esecuzione di intonaco sulle pareti interne del fabbricato,

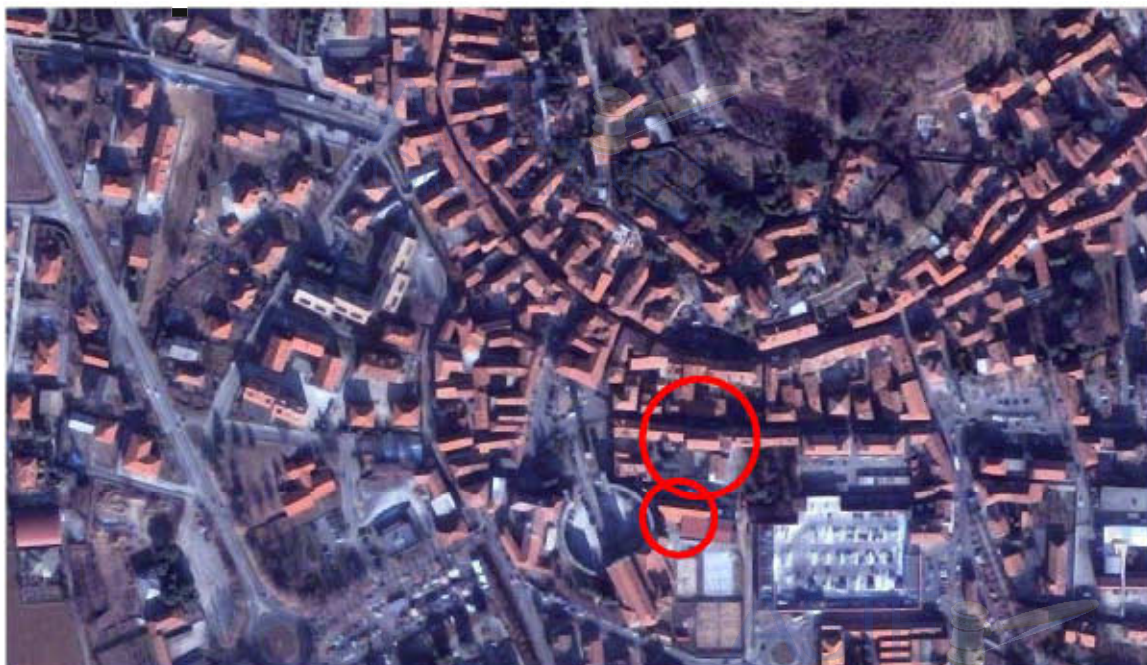
posa in opera dei pavimenti e di tutti i serramenti esterni, tinteggiatura delle facciate esterne;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Permesso di Costruire n° 217 del 27/12/2004:** Variante per frazionamento alloggio – cambio destinazione d’uso da residenziale a direzionale – modifiche interne – costruzione pensilina e balcone con riferimento ai precedenti titoli autorizzativi, di cui ultimo il permesso di costruire n° 06/2004 del 03/01/2004;
- **Ultimazione lavori 31/01/2007** – Prot. 14431 del 10.08.2007;
- **Richiesta dell’autorizzazione all’agibilità/usabilità del 08/08/2007.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. Descrizione degli immobili



GIUDIZIARIE.it

Immagine aerea – fuori scala



Aree in cui ricadono gli immobili oggetto di stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

maria rosa cena rossi
ARCHITETTO

Gli immobili oggetto della presente stima si collocano nel centro storico del Comune di Castellamonte all'interno di tre complessi residenziali il primo denominato il "Residenza casa del Fossato" con accesso da Via P. Educ n. 32, il secondo denominato "Il Portico" con accesso da Via P. Educ n. 25 e 27 e nel complesso residenziale denominato "Castellamonte I" ubicato in Piazza Martiri della Libertà n. 9.

Immobili in Via P. Educ n. 30 e 32:

- Il fabbricato ubicato in Via P. Educ n. 30 e 32 è stato oggetto di ristrutturazione totale negli anni 2000-2002, è composto da due corpi di fabbrica, uno con affaccio su Via Educ, di tre piani fuori terra, con piano interrato e mansarda (4° piano fuori terre); l'altro con accesso dal cortile interno (n. c. 32) di tre piani fuori terra e piano interrato.

Il fabbricato nel suo complesso presenta struttura portante con travi e pilastri in C.A. e pareti esterne del tipo in laterizio a cassa vuota con interposto strato isolante; il manto di copertura è in tegole di laterizio con struttura in legno, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. Il complesso è dotato di cortile interno con area verde di pertinenza condominiale; è inoltre presente l'ascensore.

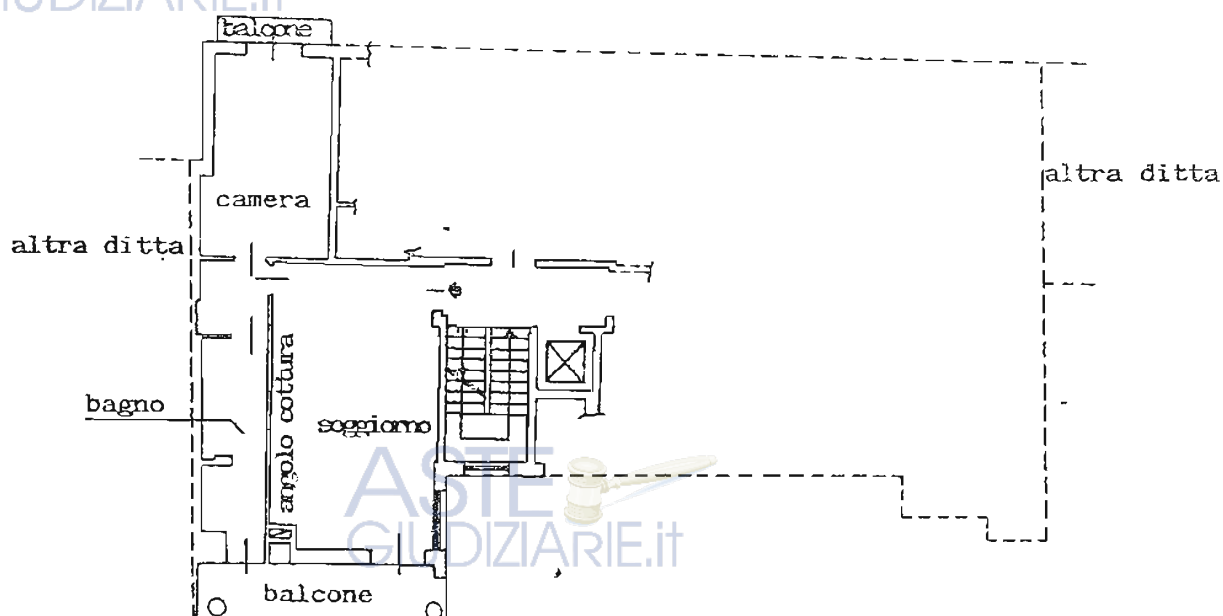
1) Fig. 5, Part. 1217, Sub 8, cat. A/2

Alloggio al piano primo costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera, disimpegno e doppio balcone con affacciato su cortile interno e via Educ, nonché cantina pertinenziale al piano interrato.

L'accesso avviene dal vano scale condominiale, dotato di ascensore, e presenta le seguenti caratteristiche:

Pavimentazioni interne in piastrelle di gres porcellanato, rivestimenti a parete nella zona cottura e nel bagno in piastrelle di ceramica, soffitti e pareti con intonaco civile tintecciato, portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di persiane in legno, riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria.

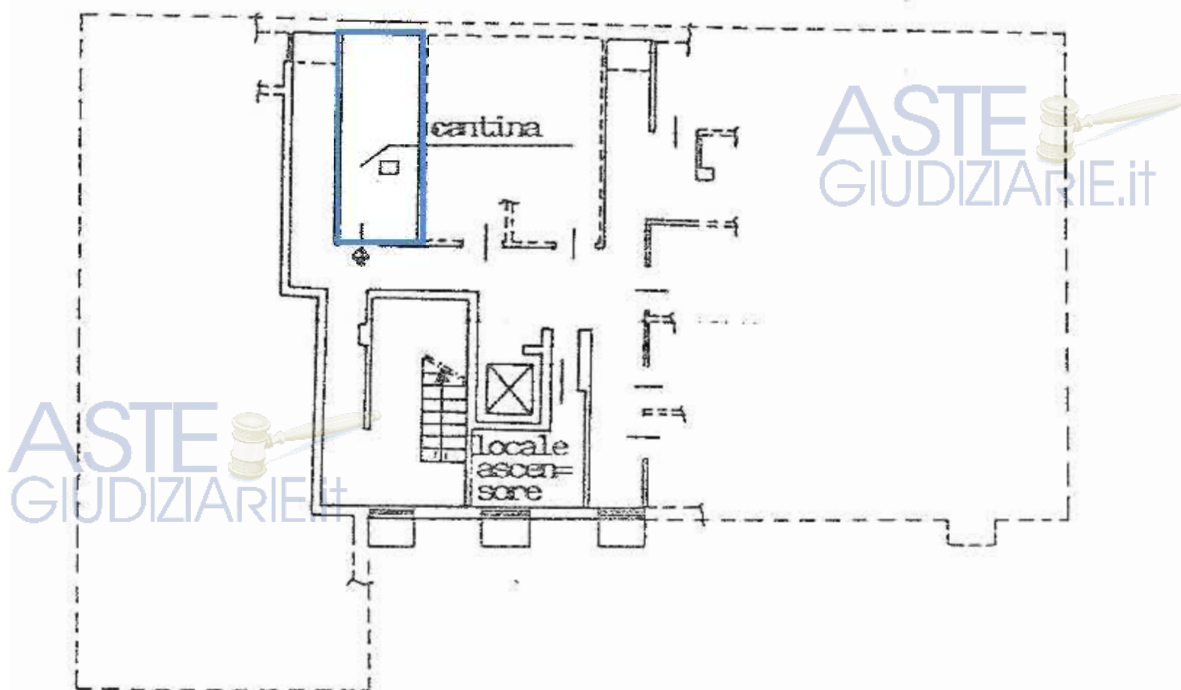
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta piano primo (fuori scala)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta piano interrato (fuori scala)

Fig. 5, Part. 1217, Sub 8, cat. A/2 - Abitazione di tipo civile al piano primo e interrato

Ambienti interni	mq 73,08	Cucina/soggiorno, bagno, camera, disimpegno
Balcone	mq 3,08	Applicazione coeff. 0,25 alla superficie totale di 12,30 mq
Cantina al piano interrato	mq 1,82	Applicazione coeff. 0,20 alla superficie totale di 9,12 mq
Sup. commerciale	mq 77,98	Arrotondato a mq 78







ASTE
GIUDIZIARIE.it

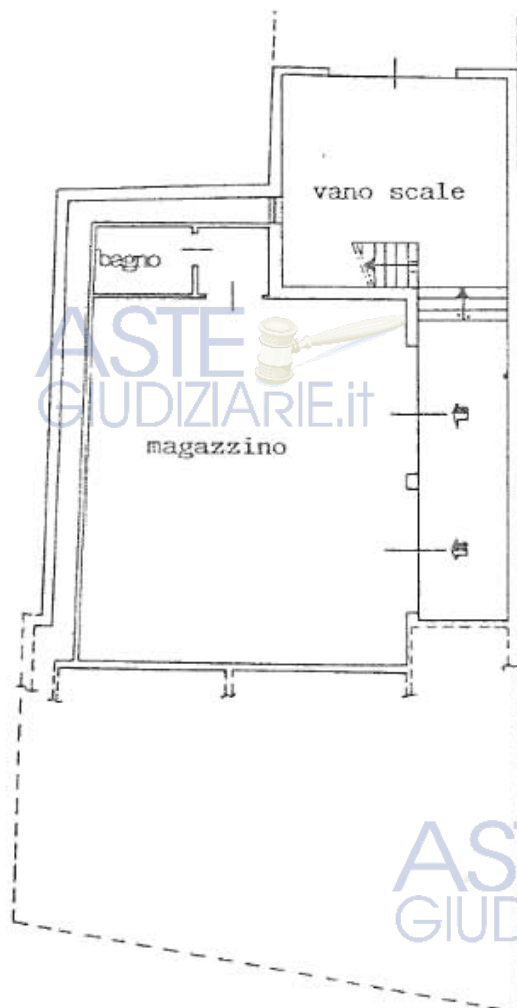


ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) L'unità immobiliare distinta al Fig. 5, Part. 1217, Sub 16, cat. C/2

(magazzino) sita al piano interrato è composta da ampio locale magazzino, antibagno e bagno con accesso dal vano scale esterno e presenta le seguenti caratteristiche:

Pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato nei locali magazzino, antibagno e bagno, rivestimento di piastrelle di ceramica delle pareti del bagno, pareti e soffitti tinteggiati, porta di ingresso in metallo, porte interne in legno tamburato, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico, citofonico e fognario.



Pianta piano interrato (fuori scala)

Fig. 5, Part. 1217, Sub 16, cat. C/2 Magazzino al piano interrato



Superficie commerciale	120 mq
-------------------------------	---------------



maria rosa cena rossi
ARCHITETTO



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

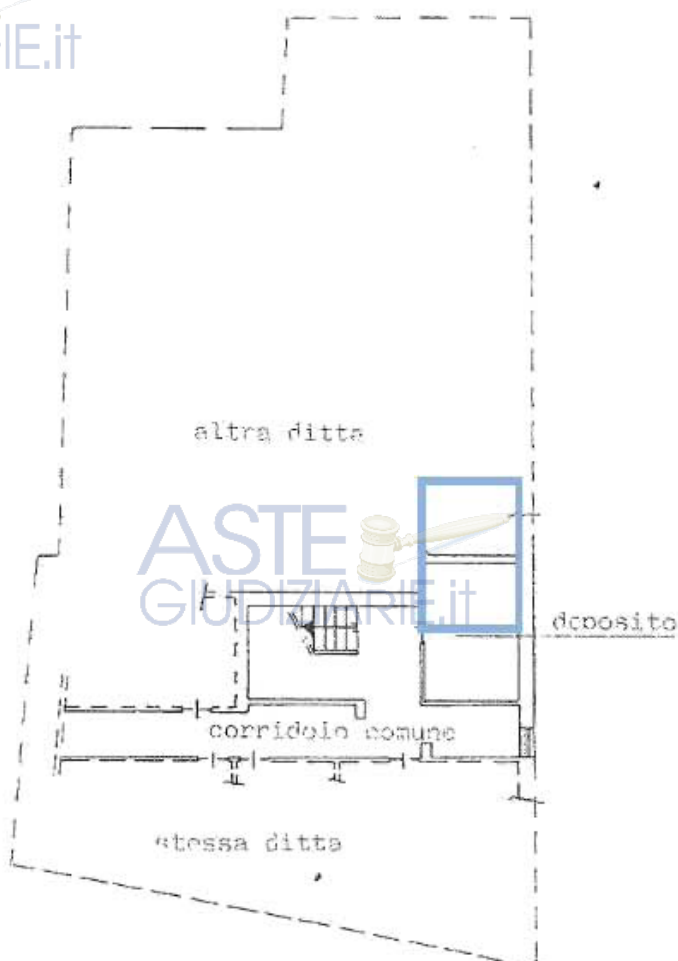


ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 3) L'unità immobiliare distinta al Fig. 5, Part. 1217, Sub 27, cat. C/2 sita al piano interrato è composta da locale deposito, con accesso dal vano scale condominiale e presenta le seguenti caratteristiche:

Pavimentazione in battuto di cemento e porta di ingresso in metallo e impianto elettrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Pianta piano interrato (fuori scala)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Fig. 5, Part. 1217, Sub 27, cat. C/2 - Deposito al piano interrato

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Superficie commerciale	11 mq
------------------------	-------



Immobili in Via P. Educ n. 25 e 27:

- Porzione del complesso edilizio denominato “il Portico” è ubicato in Via P. Educ n. 25 e 27 angolo Vicolo Talentino Mussa, lo stesso è stato edificato negli anni 2008-2010, ed è elevato a tre piani fuori terra più piano interrato.

Gli immobili in oggetto sono costituito da n° 9 unità abitative, di cui n° 6 sono ubicate al piano primo (2° fuori terra) e n° 3 al piano secondo (3° fuori terra) oltre a n° 6 autorimesse al piano interrato.

L'accesso alle unità abitative avviene tramite un vano scale, dotato di ascensore, dal n° civico 27 di Via P. Educ, mentre l'ingresso alle autorimesse avviene da area di manovra comune alla quale si accede

tramite rampa collegata con ingresso al n° civico 27 di Via P. Educ.

Il fabbricato nel suo complesso presenta struttura portante in C.A. e pareti esterne del tipo in laterizio a cassa vuota con interposto strato isolante; il manto di copertura è in tegole di laterizio con struttura portante in legno lamellare, le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. Il complesso è dotato di cortile interno con area verde di pertinenza condominiale e ascensore che collega anche il piano interrato adibito a cantine.

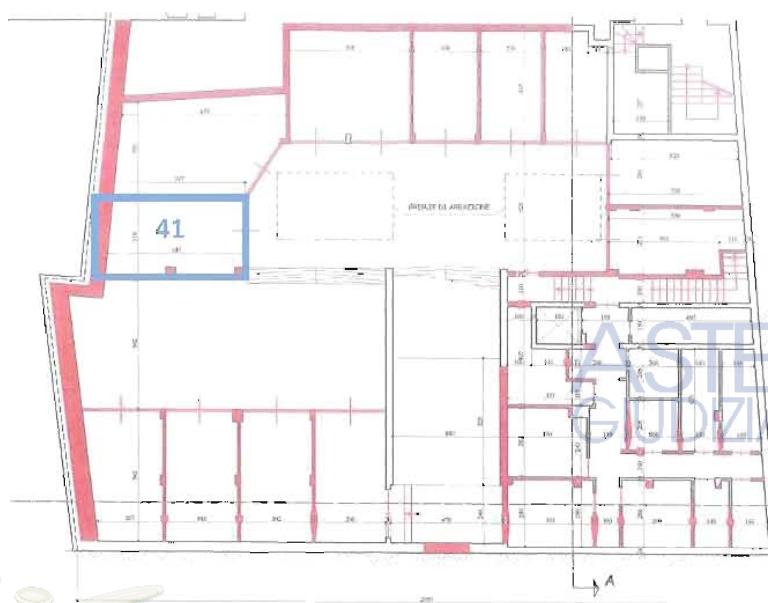
Impianti: Idrico sanitario, elettrico, gas, telefonico, fognario, teleriscaldamento, video citofono e antenna TV centralizzata.

Le autorimesse presentano le seguenti caratteristiche comuni:

Pavimentazione in battuto di cls, pareti intonacate e portone di accesso in metallo zincato.

4) Fig. 5, Part. 476, Sub 41, cat. C/6 - Autorimessa al piano interrato

Superficie commerciale	18 mq
-------------------------------	--------------



Pianta piano interrato (fuori scala)

5) Fig. 5, Part. 476, Sub 42, cat. C/6 - Autorimessa al piano interrato

Superficie commerciale	26 mq
------------------------	-------



Pianta piano interrato (fuori scala)





Pianta piano interrato (fuori scala)

6) Fig. 5, Part. 476, Sub 45, cat. C/6 - Autorimessa al piano interrato

Superficie commerciale	12 mq
-------------------------------	--------------



Pianta piano interrato (fuori scala)

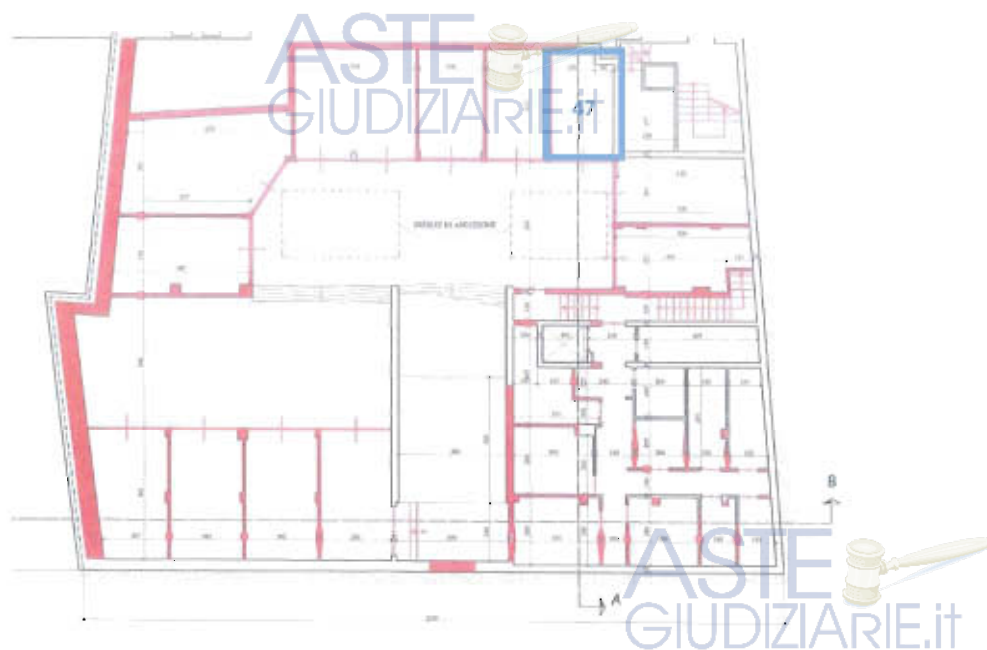
7) Fig. 5, Part. 476, Sub 46, cat. C/6 - Autorimessa al piano interrato

Superficie commerciale	12 mq
-------------------------------	--------------



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Pianta piano interrato (fuori scala)

8) Fig. 5, Part. 476, Sub 47, cat. C/6 - Autorimessa al piano interrato

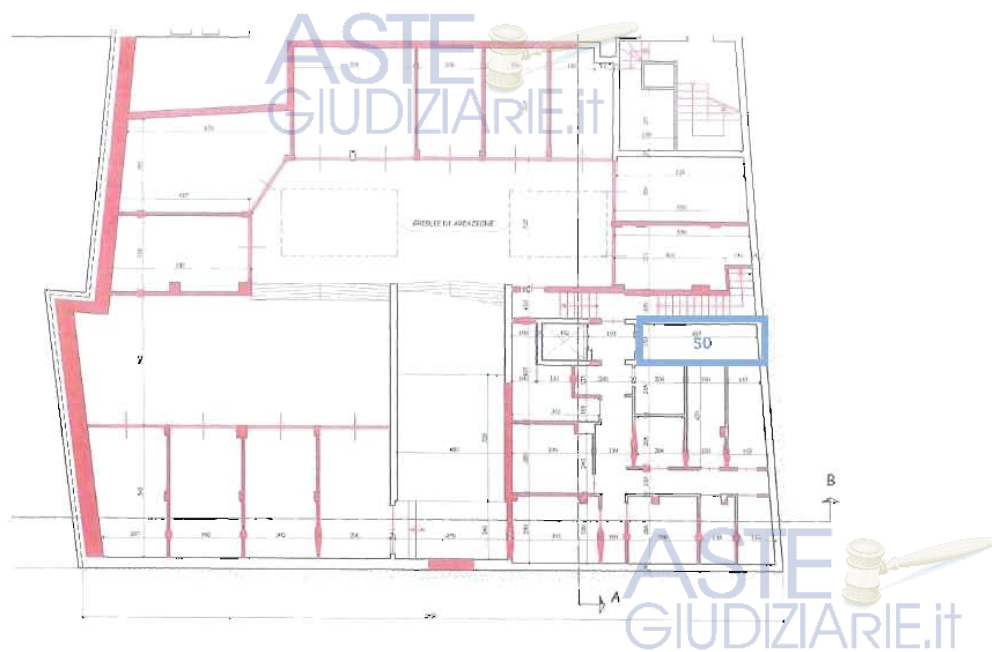
Superficie commerciale	12 mq
------------------------	-------



Pianta piano interrato (fuori scala)

9) Fig. 5, Part. 476, Sub 49, cat. C/6 - Autorimessa al piano interrato

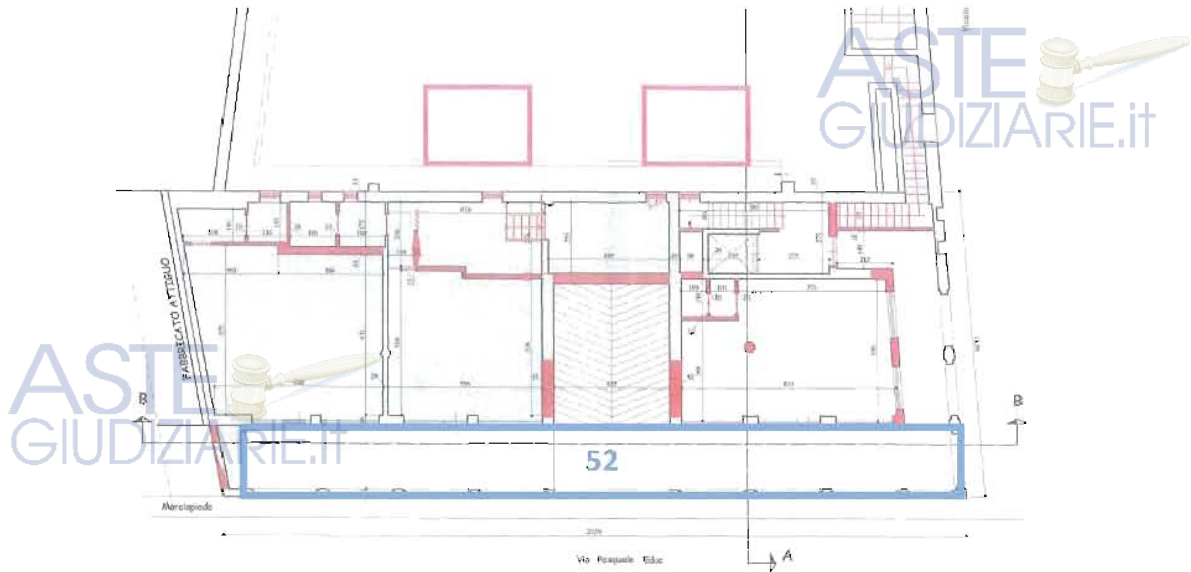
Superficie commerciale	15 mq
-------------------------------	--------------



Pianta piano interrato (fuori scala)

10) Fig. 5, Part. 476, Sub 50, cat. C/2 - Deposito al piano interrato

Superficie commerciale	8 mq
-------------------------------	-------------



Pianta piano interrato (fuori scala)

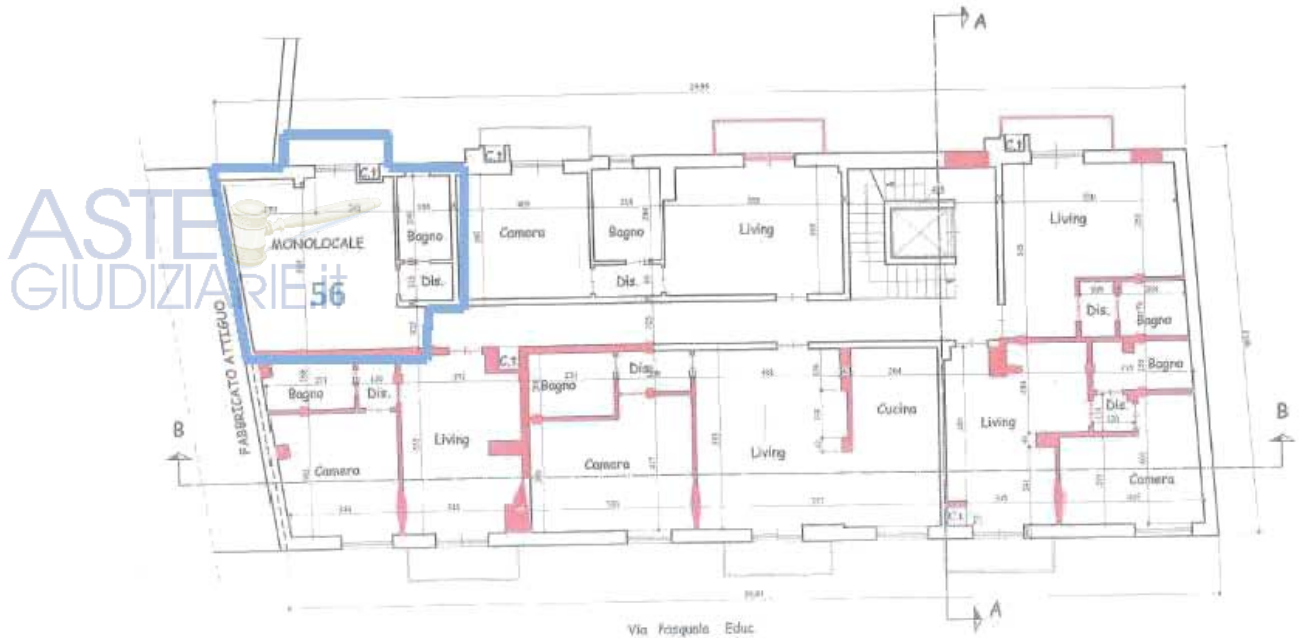
11) Fig. 5, Part. 476, Sub 52, cat. C/7 - Tettoia aperta al piano terreno.

Superficie commerciale	74 q
-------------------------------	-------------

Di fatto si tratta un portico privato ad uso pubblico aperto su Via P. Educ.
Considerata l'entità del bene il sottoscritto perito estimatore ritiene che sia
assai improbabile una sua vendita. Si rimette pertanto alla valutazione
della procedura in ordine alla opportunità di abbandono de suddetto bene
(Fig. 5, Part. 476, Sub 52, cat. C/7).



12) Fig.5, Part. 476, Sub 56, cat. A/2 - Alloggio al piano primo (individuato con il n° 5) costituito da monolocale, antibagno e bagno, un balcone con affaccio verso il cortile interno. Cantina pertinenziale al piano interrato.



Pianta piano primo (fuori scala)



Pianta piano interrato (fuori scala)

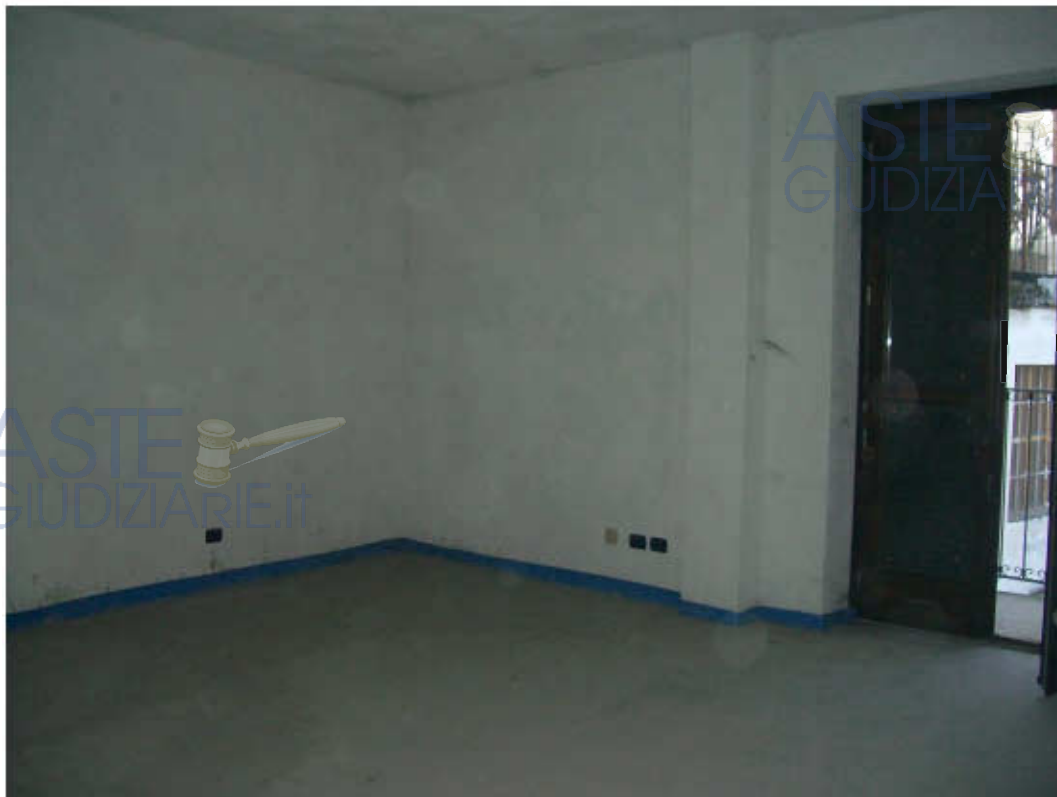
Superficie commerciale	mq 42,00
-------------------------------	-----------------

L'unità abitativa presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di persiane in legno, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, sottofondo in massetto di cls, portoncino di ingresso blindato, pavimentazione del balcone in piastrelle di gres porcellanato/pietra e ringhiera in ferro.

L'alloggio allo stato attuale risulta da completare in quanto è privo di tutte le pavimentazioni, dei battiscopa e dei rivestimenti murali (sia per l'angolo cottura che per il bagno), manca la posa degli apparecchi sanitari (nell'alloggio sono presenti il lavabo, il piatto doccia, il vaso e il bidet), non è presente la rubinetteria idrico-sanitaria, inoltre l'alloggio è privo della caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, di tutte le porte interne, dell'apparecchio citofonico e delle placche elettriche.









ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

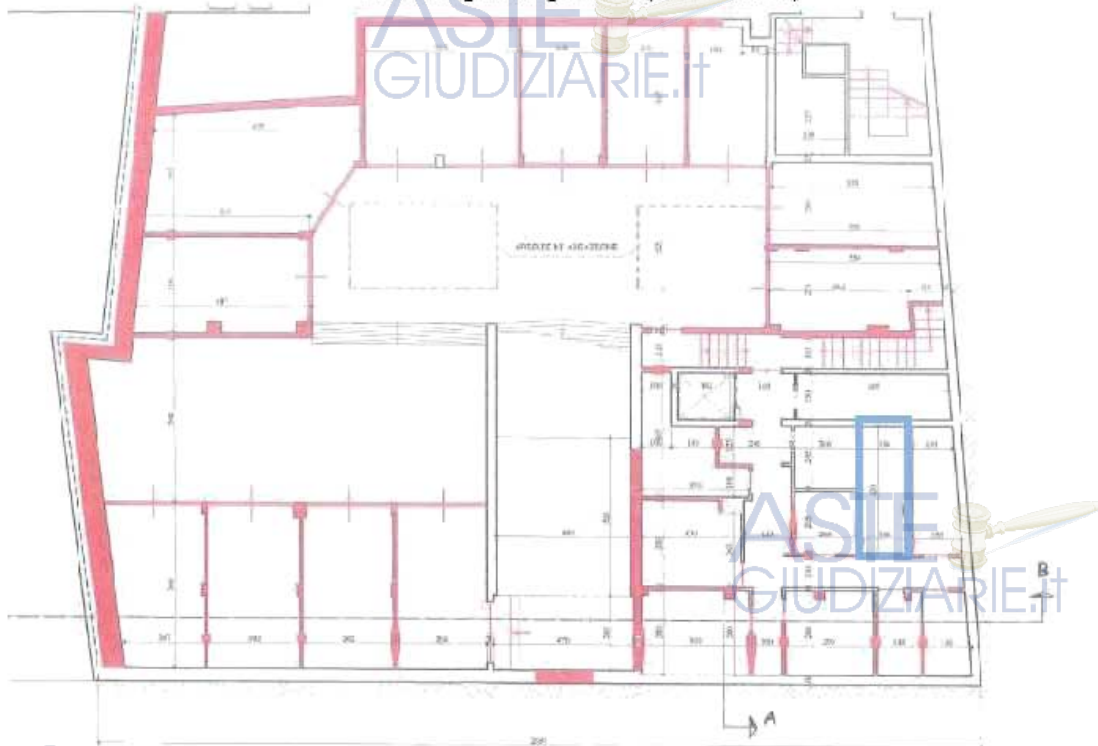
ASTE
GIUDIZIARIE.it

13) Fg.5, Part. 476, Sub 57, cat. A/2 – Alloggio bilocale al piano primo

(individuato con il n° 6) costituito da living, disimpegno, bagno, camera, e due balconi affacciati verso il cortile interno, con cantina pertinenziale al piano interrato.



Pianta piano primo (fuori scala)



Pianta piano interrato (fuori scala)

Superficie commerciale	mq 59,00
-------------------------------	-----------------

L'unità abitativa presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di persiane in legno, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, pavimentazioni e battiscopa in piastrelle di gres porcellanato, rivestimenti murali di bagno e angolo cottura in piastrelle in gres porcellanato, è dotata di apparecchi sanitari e rubinetteria (lavabo, piatto doccia, vaso e bidet), portoncino di ingresso blindato, pavimentazione del balcone in piastrelle di gres porcellanato/pietra e ringhiera in ferro. L'alloggio risulta privo della caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, di tutte le porte interne oltre che dell'apparecchio citofonico e delle placche elettriche.

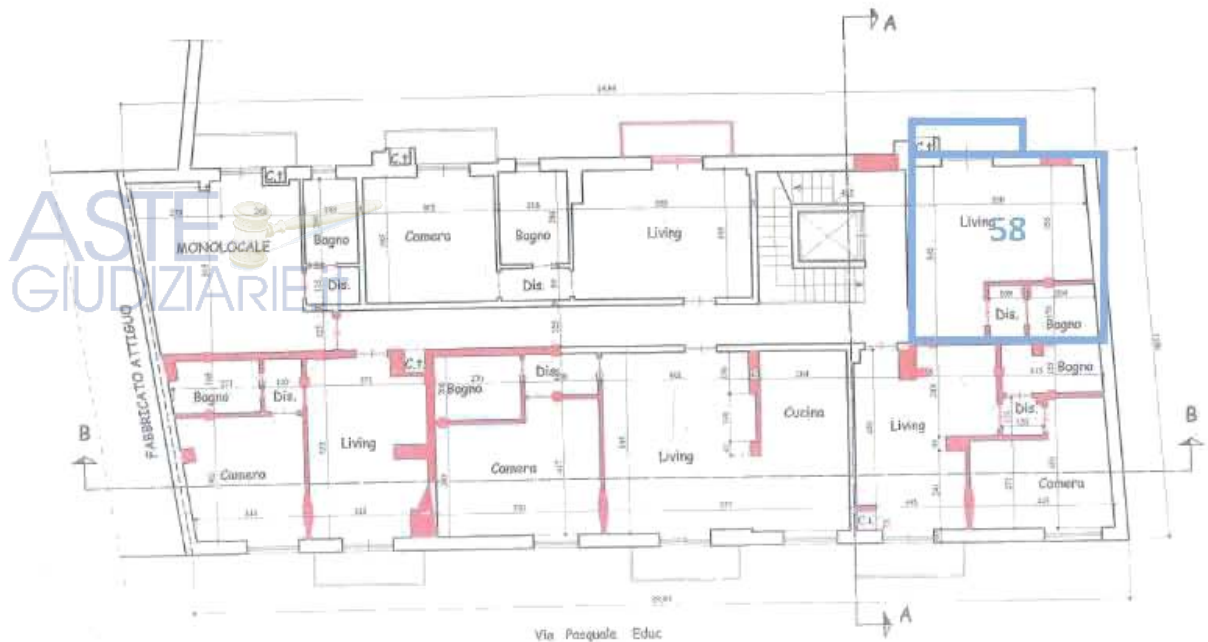




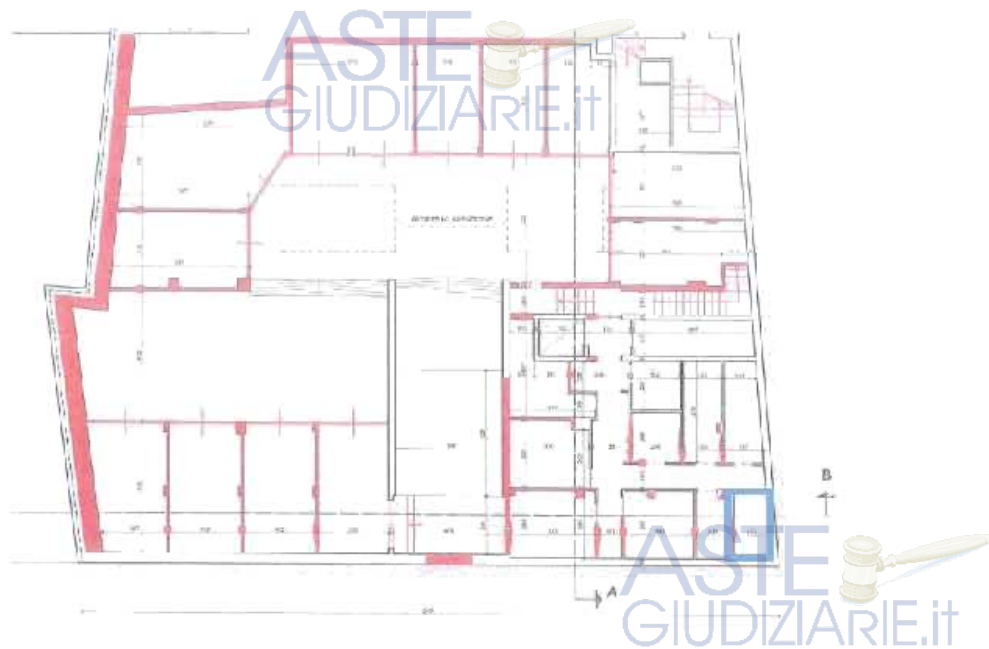
ASTE
GIUDIZIARIE.it



14) Fig.5, Part. 476, Sub 58, cat. A/2 - Alloggio al piano primo (individuato con il n° 1) costituito da monolocale, antibagno e bagno, un balcone con affaccio verso il cortile interno. Cantina pertinenziale al piano interrato.



Pianta piano primo (fuori scala)



Pianta piano interrato (fuori scala)

Superficie commerciale	mq 38,00
-------------------------------	-----------------

L'unità abitativa presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di persiane in legno, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, pavimentazioni e battiscopa in piastrelle di gres porcellanato, rivestimenti murali di bagno e angolo cottura in piastrelle di gres porcellanato, è dotata di apparecchi sanitari e rubinetteria (lavabo, piatto doccia, vaso e bidet), portoncino di ingresso blindato e caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, ubicata nel "vano tecnico" sul balcone interno cortile, pavimentazione del balcone in piastrelle di gres porcellanato/pietra e ringhiera in ferro. L'alloggio risulta privo di tutte le porte interne, dell'apparecchio citofonico e delle placche elettriche.



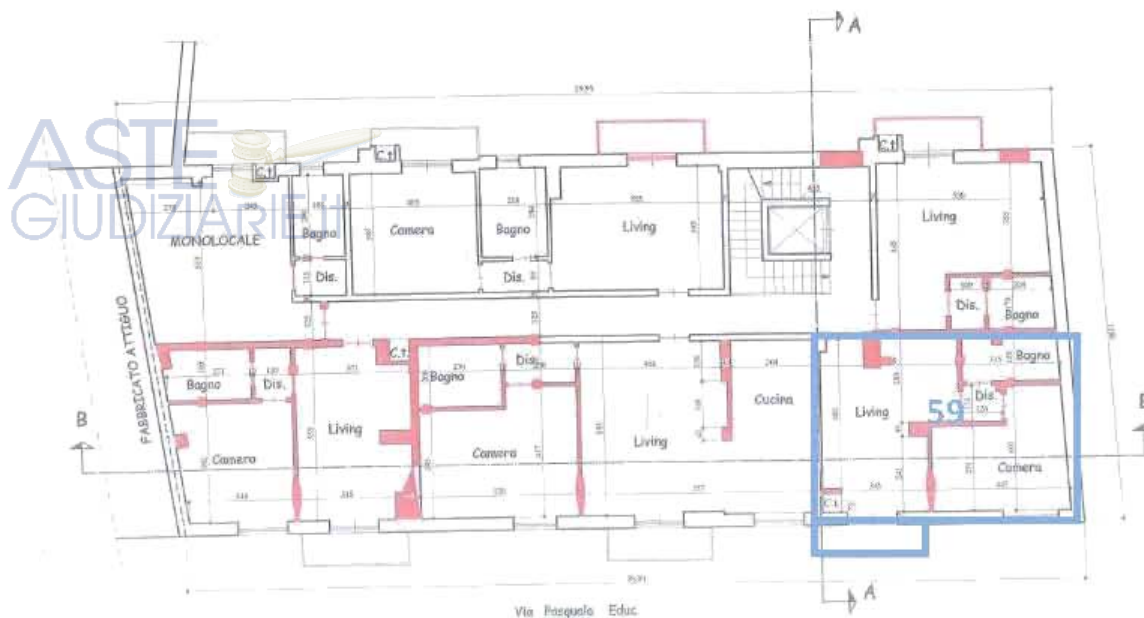


ASTE
GIUDIZIARIE.it



15) Fig.5, Part. 476, Sub 59, cat. A/2 - Alloggio bilocale al piano primo

(individuato con il n° 2) costituito da living, disimpegno, camera e bagno,
un balcone con affaccio Via P. Educ. Cantina pertinenziale al piano
interrato.



Pianta piano primo (fuori scala)



Pianta piano interrato (fuori scala)

Superficie commerciale	mq 55,00
------------------------	----------

L'unità abitativa presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di persiane in legno, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, pavimentazioni e battiscopa in piastrelle di gres porcellanato, rivestimenti murali di bagno e angolo cottura in piastrelle di gres porcellanato, apparecchi sanitari e rubinetteria (lavabo, piatto doccia, vaso e bidet), portoncino di ingresso blindato e caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, ubicata nel "vano tecnico" nel locale "living", pavimentazione del balcone in pietra e ringhiera in ferro. L'alloggio risulta privo di tutte le porte interne, dell'apparecchio citofonico e delle placche elettriche.





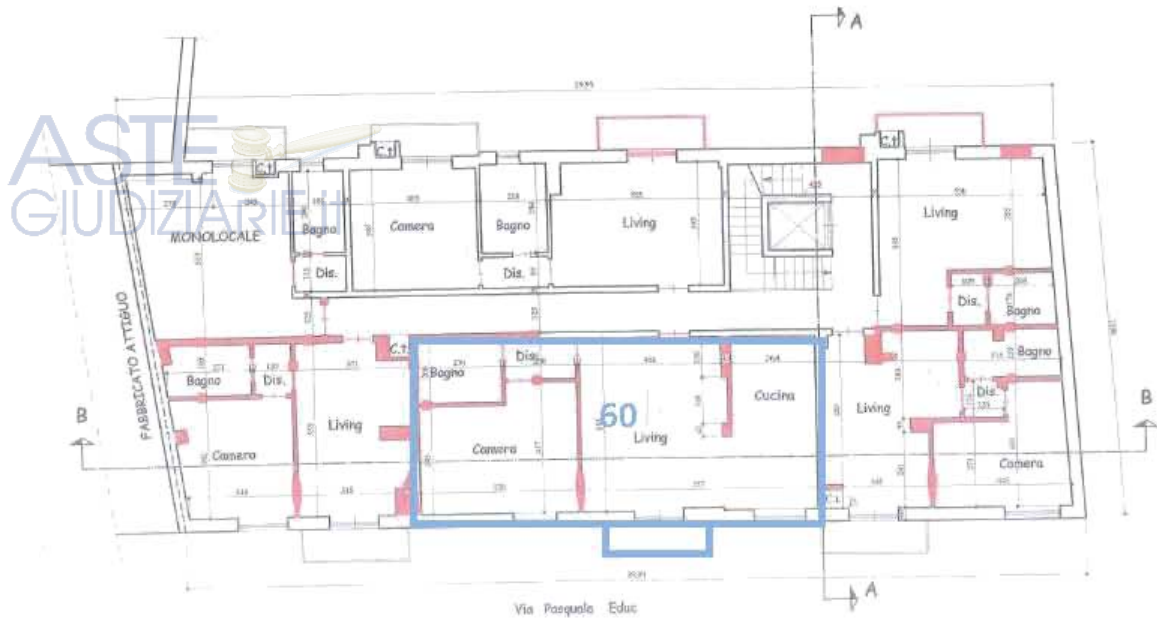
maria rosa cena rossi
ARCHITETTO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

16) Fig.5, Part. 476, Sub 60, cat. A/2 - Alloggio trilocale al piano primo

(individuato con il n° 3) costituito da cucina/soggiorno, bagno, camera, disimpegno e un balcone affacciato su Via P. Educ. Cantina pertinenziale al piano interrato.



Pianta piano primo (fuori scala)



Pianta piano interrato (fuori scala)

Superficie commerciale	mq 84,00
-------------------------------	-----------------

L'unità abitativa presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di persiane in legno, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, pavimentazioni e battiscopa in piastrelle di gres porcellanato, rivestimenti murali di bagno e angolo cottura in piastrelle di gres porcellanato, apparecchi sanitari e rubinetteria (lavabo, piatto doccia, vaso e bidet), portoncino di ingresso blindato, pavimentazione del balcone in pietra e ringhiera in ferro. Il bagno è dotato di aerazione forzata.

L'alloggio risulta privo di tutte le porte interne, dell'apparecchio citofonico, delle placche elettriche e della caldaia murale a gas per produzione di acqua calda sanitaria.

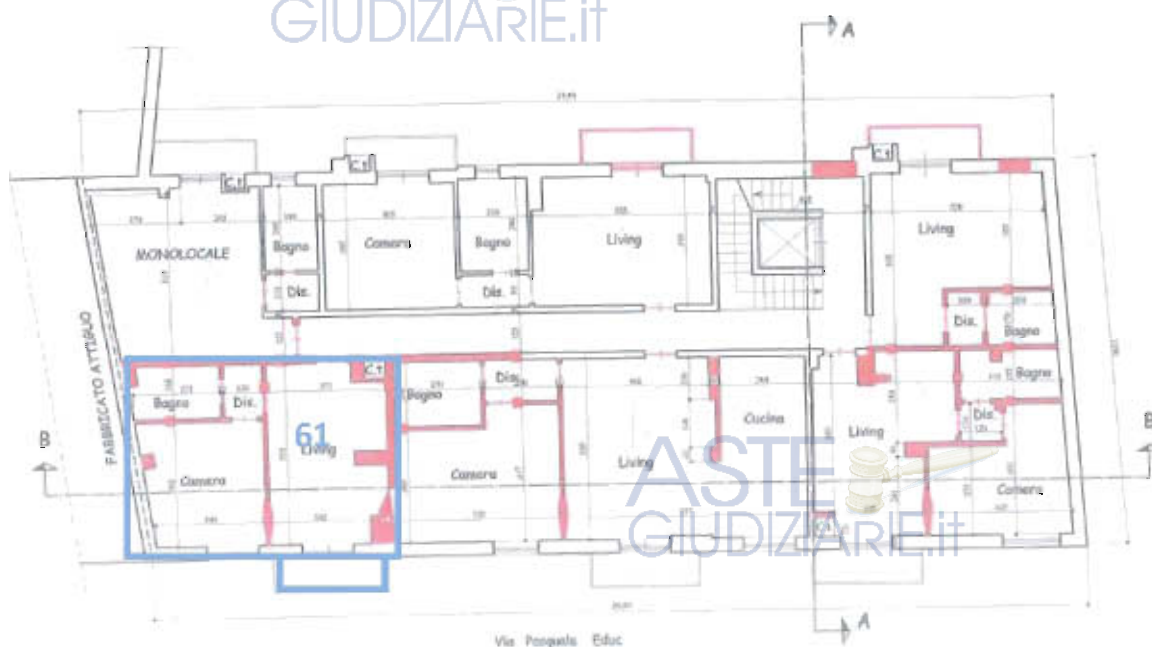


ASTE
GIUDIZIARIE.it





17) Fg.5, Part. 476, Sub 61, cat. A/2 - Alloggio bilocale al piano primo
(individuato con il n° 4) costituito da living , disimpegno, camera e
bagno, un balcone con affaccio verso Via P. Educ. Cantina pertinenziale
al piano interrato.





Pianta piano interrato (fuori scala)

Superficie commerciale	mq 51,00
-------------------------------	-----------------

L'unità abitativa presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di persiane in legno, pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio, sottofondo in massetto di cls, portoncino di ingresso blindato, pavimentazione del balcone in pietra e ringhiera in ferro. Il bagno è dotato di aerazione forzata.

L'alloggio allo stato attuale risulta da completare in quanto è privo di tutte le pavimentazioni, dei battiscopa e dei rivestimenti murali (sia per l'angolo cottura che per il bagno), manca la posa degli apparecchi sanitari e della rubinetteria idrico-sanitaria (nell'alloggio sono presenti il lavabo, il piatto doccia, il vaso e il bidet), , inoltre l'alloggio è privo della caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, di tutte le porte interne, dell'apparecchio citofonico e delle placche elettriche.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

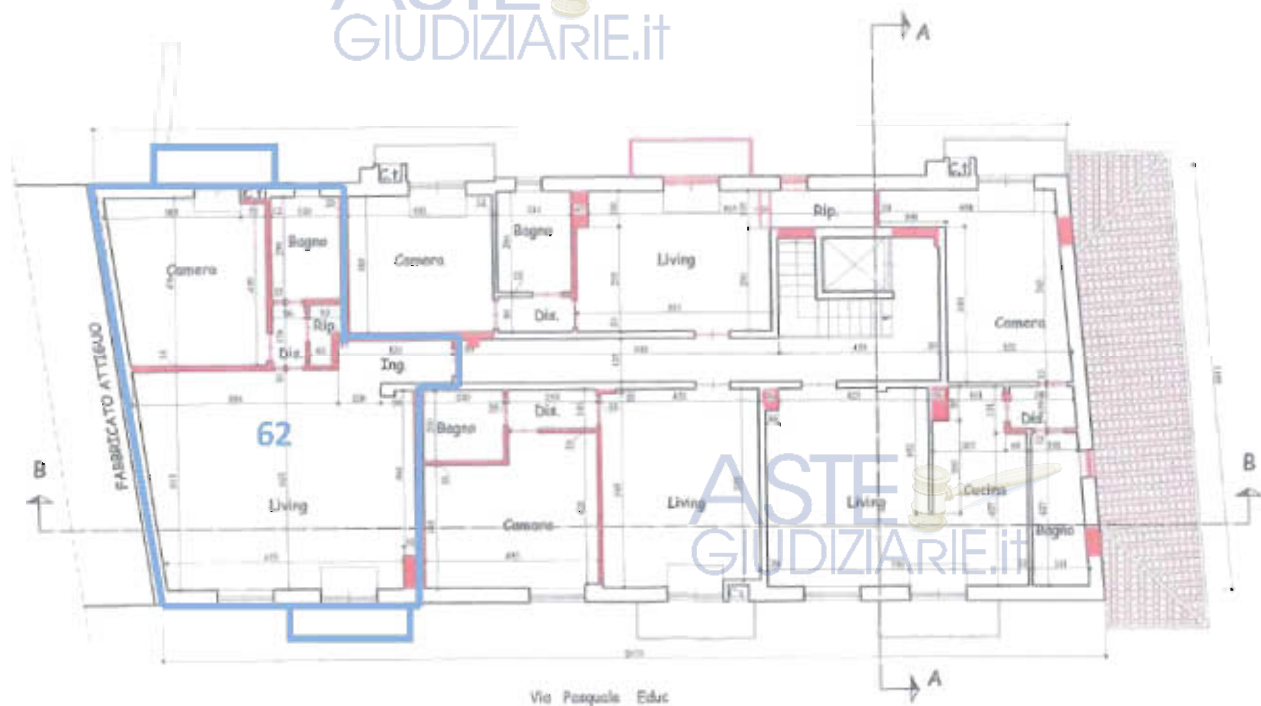
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



18) **Fg.5, Part. 476, Sub 62, cat. A/2 - Alloggio bilocale al piano secondo (individuato con il n° 9)** costituito da ingresso, living, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e due balconi con affacciato su Via P. Educ e cortile interno. Cantina pertinenziale al piano interrato.





Pianta piano interrato (fuori scala)

Superficie commerciale	mq 97,00
-------------------------------	-----------------

L'unità abitativa presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di persiane in legno, pareti intonacate, soffitto di copertura in legno lamellare a vista, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a pavimento con termo-arredo nel bagno, predisposizione canna fumaria per "termo-camino", pavimentazioni e battiscopa in piastrelle di gres porcellanato, rivestimenti murali di bagno e angolo cottura in piastrelle di gres porcellanato, apparecchi sanitari e rubinetteria (lavabo, piatto doccia, vaso e bidet), caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda sanitaria, ubicata nel "vano tecnico" sul balcone interno cortile, portoncino di ingresso blindato, pavimentazioni del balconi: in pietra e ringhiera in ferro sul balcone con affaccio su Via Educ e pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato /pietra e ringhiera in ferro sul balcone interno cortile. L'alloggio risulta

maria rosa cena rossi
ARCHITETTO

privo di tutte le porte interne, dell'apparecchio citofonico, delle placche elettriche.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

maria rosa cena rossi
ARCHITETTO







ASTE
GIUDIZIARIE.IT

19) Fig.5, Part. 476, Sub 63, cat. A/2 - Alloggio bilocale al piano secondo (individuato con il n° 10) costituito da living, disimpegno, camera, bagno, ripostiglio e due balconi con affacciato su cortile interno. Cantina pertinenziale al piano interrato.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Pianta piano secondo (fuori scala)



Pianta piano interrato (fuori scala)

Superficie commerciale	mq 63,00
-------------------------------	-----------------

L'unità abitativa presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di persiane in legno, pareti intonacate, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a pavimento con termo-arredo nel bagno, pavimentazioni e battiscopa in piastrelle di gres porcellanato, rivestimenti murali di bagno e angolo cottura in piastrelle di gres porcellanato, è dotata di apparecchi sanitari e rubinetteria (lavabo, piatto doccia, vaso e bidet), portoncino di ingresso blindato, pavimentazione dei balconi in piastrelle di gres porcellanato/pietra e ringhiera in ferro.

L'alloggio risulta privo di tutte le porte interne, dell'apparecchio citofonico, delle placche elettriche e della caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

maria rosa cena rossi
ARCHITETTO



ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

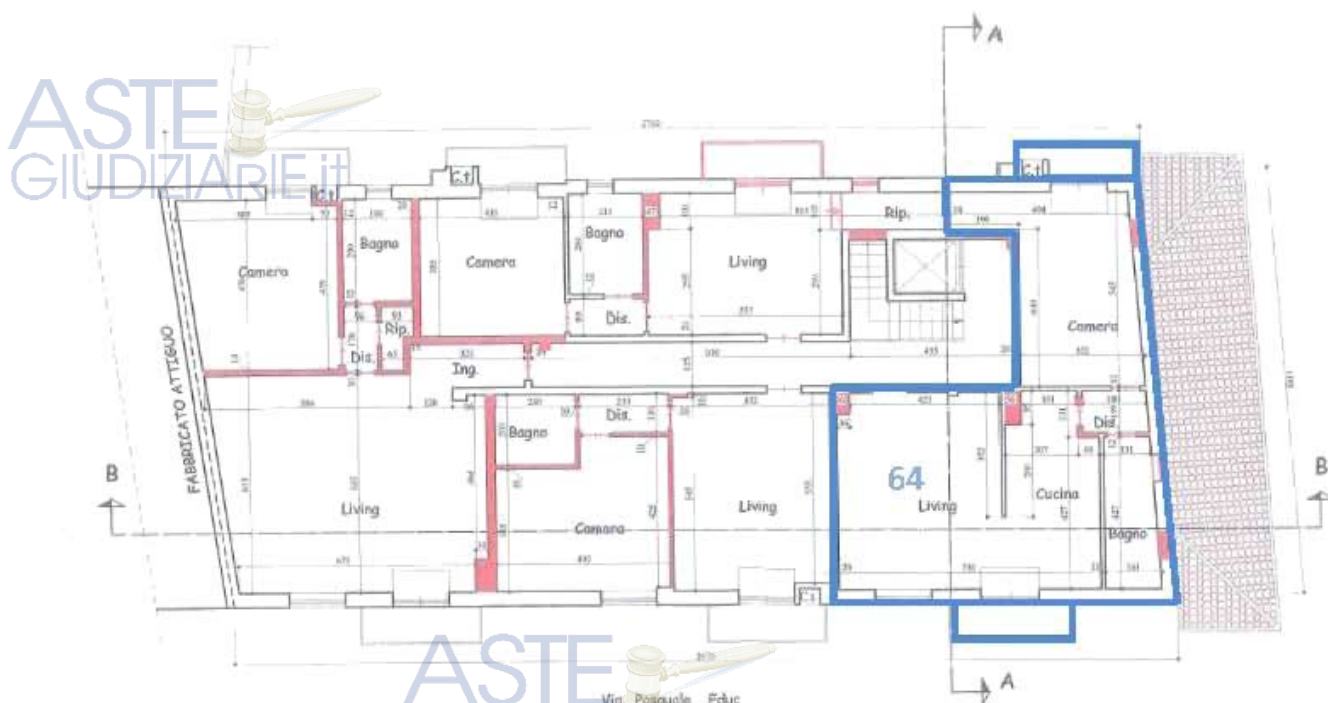


ASTE
GIUDIZIARIE.it

20) Fig. 5, Part. 476, Sub 64, cat. A/2 Alloggio trilocale al piano secondo

(individuato con il n° 7) costituito da living, cucina, disimpegno, camera, bagno, e due balconi con affacciato su cortile interno e Via P. Educ.

Cantina pertinenziale al piano interrato.



Pianta piano secondo (fuori scala)



Pianta piano interrato (fuori scala)

Superficie commerciale	mq 89,00
-------------------------------	-----------------

L'unità abitativa presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di persiane in legno, pareti intonacate, soffitto di copertura in legno lamellare a vista, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a pavimento con termo-
arredo nel bagno, pavimentazioni e battiscopa in piastrelle di gres porcellanato, rivestimenti murali di bagno e angolo cottura in piastrelle di gres porcellanato, apparecchi sanitari e rubinetteria (lavabo, piatto doccia, vaso e bidet), portoncino di ingresso blindato, pavimentazioni del balcone: in pietra e ringhiera in ferro sul balcone con affaccio su Via Educ e pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato/pietra e ringhiera in ferro sul balcone interno cortile. L'alloggio risulta privo di tutte le porte interne, dell'apparecchio citofonico, delle placche elettriche e della caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda sanitaria,





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

21) Fig. 5, Part. 476, Sub 71, cat. C/2 - Deposito al piano interrato

che presenta le seguenti caratteristiche:

Pavimentazione in battuto di cemento, porta di ingresso in metallo, impianto elettrico.

Superficie commerciale	11 mq
-------------------------------	--------------

Parti comuni

Le parti comuni del complesso condominiale, vano scale e corridoi, sono dotati di impianto elettrico di illuminazione, pareti intonacate, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato dei corridoi, rivestimento delle scale in marmo e ringhiere in ferro, nonché serramenti e portoncino di ingresso in legno con vetrocamera.





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobili in Piazza Martiri della Libertà n. 9:

- Il complesso edilizio denominato “Castellamonte I” è stato edificato nell’anno 1985, è elevato a due piani fuori terra ed un piano interrato, oltre a cortile e area verde. L’edifici presenta le seguenti principali caratteristiche:

Struttura portante in C.A., copertura a tetto con tegole di laterizio, tamponature esterne realizzate in muratura cassavuota con interposto strato isolante e finitura esterne con pareti intonacate e rivestite con resino-plastica.

I sette posti auto al piano terreno censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5, particelle 417, sub 13, 14, 17, 18, 23, 58, 59 con accesso dal cortile comune, presentano pavimentazione in asfalto.

La cinque autorimesse (box auto) al piano interrato, censite al Catasto fabbricati al Foglio 5, particelle 417, sub 35, 43, 46, 49, 50 hanno accesso dall'area di manovra comune collegata al piano terreno con rampa carraia.

Le autorimesse presentano le seguenti principali caratteristiche comuni: pavimentazione a battuto di cls e portoni di accesso basculanti in metallo.

22) Fig. 5, Part. 417, Sub 13, cat. C/6 - Posto auto – piano terreno

Superficie commerciale	12 mq
-------------------------------	--------------

23) Fig. 5, Part. 417, Sub 14, cat. C/6 - Posto auto – piano terreno

Superficie commerciale	11 mq
-------------------------------	--------------

24) Fig. 5, Part. 417, Sub 17, cat. C/6 - Posto auto – piano terreno

Superficie commerciale	10 mq
-------------------------------	--------------

25) Fig. 5, Part. 417, Sub 18, cat. C/6 - Posto auto – piano terreno

Superficie commerciale	10 mq
-------------------------------	--------------

26) Fig. 5, Part. 417, Sub 23, cat. C/6 - Posto auto – piano terreno

Superficie commerciale	14 mq
-------------------------------	--------------

27) Fig. 5, Part. 417, Sub 35, cat. C/6 - Box auto – piano interrato

Superficie commerciale	14 mq
-------------------------------	--------------

28) Fig. 5, Part. 417, Sub 43, cat. C/6 - Box auto – piano interrato

Superficie commerciale	13 mq
------------------------	-------

29) Fig. 5, Part. 417, Sub 46, cat. C/6 - Box auto – piano interrato

Superficie commerciale	13 mq
------------------------	-------

30) Fig. 5, Part. 417, Sub 49, cat. C/6 - Box auto– piano interrato

Superficie commerciale	16 mq
------------------------	-------

31) Fig. 5, Part. 417, Sub 50, cat. C/6 - Box auto – piano interrato

Superficie commerciale	16 mq
------------------------	-------

32) Fig. 5, Part. 417, Sub 58, cat. C/6 - Posto auto – piano terreno

Superficie commerciale	15 mq
------------------------	-------

33) Fig. 5, Part. 417, Sub 59, cat. C/6 - Posto auto – Piano terreno

Superficie commerciale	15 mq
------------------------	-------

7. Valutazione dei beni

Al fine di redigere una stima attendibile dei beni oggetto del presente fallimento, il sottoscritto perito estimatore si è riferito a parametri comparativi basati su indagini di mercato riferite ad immobili aventi analoghe caratteristiche e zona di

maria rosa cena rossi
ARCHITETTO

ubicazione, nonché alle quotazioni immobiliari pubblicate da riviste specializzate nel settore e nonché, più in generale, le attuali condizioni del contesto economico, caratterizzato da una domanda già di per sé fragile.

Alla luce di queste considerazioni, si può attribuire un valore commerciale comparativo prudenziale di:

€ **1.400,00 /mq** (valore minimo per edifici di nuova costruzione in Castellamonte);

€ **500,00 /mq** (valore minimo per posti auto scoperti di proprietà esclusiva nuovi);

€ **1.000,00 /mq** (valore minimo per box auto e locali di deposito seminterrati);

€ **150,00 a corpo** (Tettoia aperta)

- **Immobili ubicati in Piazza Martiri della Libertà n° 9, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 417 sub 13, 14, 17, 18, 23, 58, 59 (POSTI AUTO SCOPERTI)**

Considerata la tipologia degli immobili, si ritiene opportuno applicare alla valore di € **500,00 /mq** il seguente coefficiente di riduzione al fine di giungere ad un valore che tenga in considerazione le caratteristiche e l'ubicazione dello stesso :

- Coeff. per posti auto scoperti di proprietà esclusiva – zona ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: **0,70**

Pertanto si procede alla moltiplicazione del suddetto coefficienti, per determinare un valore finale al mq pari a:

€ 500,00 x 0,70 = € **350,00 €/mq**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In seguito a tale operazione, il valore di ognuno degli immobili risulta quindi:

Fg.	Part.lla	Sub	Immobile / piano	Superficie	Valore €/mq	Valore totale
5	417	13	Posto auto al piano terreno	mq 12	€ 350,00	€ 4.200,00
5	417	14	Posto auto al piano terreno	mq 11	€ 350,00	€ 3.850,00
5	417	17	Posto auto al piano terreno	mq 10	€ 350,00	€ 3.500,00
5	417	18	Posto auto al piano terreno	mq 10	€ 350,00	€ 3.500,00
5	417	23	Posto auto al piano terreno	mq 14	€ 350,00	€ 4.900,00
5	417	58	Posto auto al piano terreno	mq 15	€ 350,00	€ 5.250,00
5	417	59	Posto auto al piano terreno	mq 15	€ 350,00	€ 5.250,00

- **Immobili ubicati in Piazza Martiri della Libertà n° 9, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 417 sub 35, 43, 46, 49 e 50, (BOX AUTO)**

Considerata la tipologia degli immobili, si ritiene opportuno applicare alla valore di **1.000,00 €/mq** i seguenti coefficienti di riduzione/maggiorazione al fine di giungere ad un valore che tenga in considerazione le caratteristiche, l'ubicazione dello stabile e l'età dello stesso :

- Coeff. (21-40 anni) – stato (buono) – qualità (popolare): **0,70**

maria rosa cena rossi
ARCHITETTO

- Coeff. per posti box auto – zona ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: **1,30**

Pertanto si procede alla moltiplicazione dei suddetti coefficienti, per determinare un valore finale al mq pari a:

$$€ 1.000,00 \times 0,70 \times 1,30 = € 910,00 \text{ €/mq}$$

In seguito a tale operazione, il valore di ognuno degli immobili risulta quindi:

Fg.	Part.IIIa	Sub	Immobile / piano	Superficie	Valore €/mq	Valore totale
5	417	35	Box auto al piano interrato	mq 14	€ 910,00	€ 12.740,00 € 6.370,00 (quota 50%)
5	417	43	Box auto al piano interrato	mq 13	€ 910,00	€ 11.830,00
5	417	46	Box auto al piano interrato	mq 13	€ 910,00	€ 11.830,00
5	417	49	Box auto al piano interrato	mq 16	€ 910,00	€ 14.560,00
5	417	50	Box auto al piano interrato	mq 16	€ 910,00	€ 14.560,00

- **Immobili ubicati in Via Pasquale Educ n° 30, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 1217 sub 8 (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE – Alloggio bilocale)**

Considerata la tipologia dell'immobile, si ritiene opportuno applicare alla valore di **1.400,00 €/mq** i seguenti coefficienti di riduzione al fine di giungere ad un

maria rosa cena rossi
ARCHITETTO

valore che tenga in considerazione le caratteristiche, l'ubicazione dello stabile e l'età dello stesso :

- Coeff. (10-20 anni) – stato (buono) – qualità (media): **0,75**
- Coeff. di piano per abitazioni plurifamiliari (piano primo): **0,94**

Pertanto si procede alla moltiplicazione dei suddetti coefficienti, per determinare

un valore finale al mq pari a:

$€ 1.400,00 \times 0,75 \times 0,94 = € 987,00 \text{ €/mq}$ arrotondato a **€ 990,00 €/mq**

In seguito a tale operazione, il valore di ognuno degli immobili risulta quindi:

Fg.	Part.III	Sub	Immobile / piano	Superficie	Valore €/mq	Valore totale
5	1217	8	Alloggio bilocale Piano Primo/ Seminterrato	mq 78	€ 990,00	€ 77.220,00 € 38.610,00 (quota 50%)

- **Immobili ubicati in Via Pasquale Educ n° 32, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 1217 sub 16 e 27 (DEPOSITI)**

Considerata la tipologia degli immobili, si ritiene opportuno applicare alla valore di **1.000,00 €/mq** i seguenti coefficienti di riduzione al fine di giungere ad un valore che tenga in considerazione le caratteristiche, l'ubicazione dello stabile e l'età dello stesso :

- Coeff. (10-20 anni) – stato (buono) – qualità (media): **0,75**
- Coeff. per magazzini e laboratori livello seminterrato accessibile solo da

scale: **0,67**

maria rosa cena rossi
ARCHITETTO

Pertanto si procede alla moltiplicazione del suddetto coefficienti, per determinare un valore finale al mq pari a:

€ 1.000,00 x 0,75 x 0,67 = € 502,50 €/mq arrotondato a € **500,00 €/mq**

In seguito a tale operazione, il valore di ognuno degli immobili risulta quindi:

Fg.	Part.IIIa	Sub	Immobile / piano	Superficie	Valore €/mq	Valore totale
5	1217	16	Depositi al piano seminterrato	mq 120 commerciali	€ 500,00	€ 60.000,00
5	1217	27	Depositi al piano seminterrato	mq 11 commerciali	€ 500,00	€ 5.500,00

- **Immobili ubicati in Via Pasquale Educ n° 25, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 476 sub 41, 42, 45, 46, 47, 49 (BOX AUTO) 50 (DEPOSITO)**

Considerata la tipologia degli immobili, si ritiene opportuno applicare al valore di **1.000,00 €/mq** i seguenti coefficienti di riduzione/maggiorazione al fine di giungere ad un valore che tenga in considerazione le caratteristiche, l'ubicazione dello stabile e l'età dello stesso :

- Coeff. (10-20 anni) – stato (buono) – qualità (media): **0,75**
- Coeff. per posti box auto – zona ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: **1,30**
- Coeff. depositi seminterrati con accesso solo da scala: **0,45**

Pertanto si procede alla moltiplicazione dei suddetti coefficienti, per determinare un valore finale al mq pari a:

$$€ 1.000,00 \times 0,75 \times 1,21 = € 910,00 \text{ €/mq}$$

$$€ 1.000,00 \times 0,75 \times 0,45 = € 337,50 \text{ €/mq}$$

Tettoia aperta a corpo € 150,00

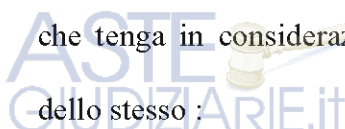
In seguito a tale operazione, il valore di ognuno degli immobili risulta quindi:

Fg.	Part.lla	Sub	Immobile / piano	Superficie	Valore €/mq	Valore totale
5	476	41	Box auto al piano seminterrato	mq 18	€ 975,00	€ 17.550,00
5	476	42	Box auto al piano seminterrato	mq 26	€ 975,00	€ 25.350,00
5	476	45	Box auto al piano seminterrato	mq 12	€ 975,00	€ 11.700,00
5	476	46	Box auto al piano seminterrato	mq 12	€ 975,00	€ 11.700,00
5	476	47	Box auto al piano seminterrato	mq 12	€ 975,00	€ 11.700,00
5	476	49	Box auto al piano seminterrato	mq 15	€ 975,00	€ 14.625,00
5	476	50	Deposito al piano interrato	mq 8	€ 337,50	€ 2.700,00
5	476	52	Tettoia al piano terreno (portico su strada)	mq 74	€ 150,00	€ 11.100,00
Considerata l'entità del bene (Fg. 5, Part. 476, Sub 52, cat. C/7) il sottoscritto perito estimatore ritiene che sia assai improbabile una sua vendita. Si rimette pertanto alla valutazione della procedura in ordine alla opportunità di abbandono de suddetto bene.						
5	476	71	Deposito al piano seminterrato	mq 11	€ 337,50	Arrotondato € 3.700,00

- Immobili ubicati in Via Pasquale Educ n° 25, censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 part. 476 sub 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 (ABITAZIONI DI TIPO CIVILE)



Considerata la tipologia dell'immobile, si ritiene opportuno applicare al valore di **1.400,00 €/mq** i seguenti coefficienti di riduzione al fine di giungere ad un valore che tenga in considerazione le caratteristiche, l'ubicazione dello stabile e l'età dello stesso :



- Coeff. (10-20 anni) – stato (buono) – qualità (media): **0,75**
- Coeff. di piano per abitazioni plurifamiliari (piano primo/secondo): **0,94**

Pertanto si procede alla moltiplicazione dei suddetti coefficienti, per determinare un valore finale al mq pari a:

$$€ 1.400,00 \times 0,75 \times 0,94 = € 987,00 \text{ €/mq arrotondato a } € 990,00 \text{ €/mq}$$

In seguito a tale operazione, il valore di ognuno degli immobili risulta quindi:



Fg.	Part.IIIa	Sub	Immobile / piano	Superficie	Valore €/mq	Valore totale
5	476	56	Alloggio monolocale Piano Primo/ Seminterrato	mq 42	€ 990,00	€ 41.580,00
5	476	57	Alloggio bilocale Piano Primo/ Seminterrato	mq 59	€ 990,00	€ 58.410,00
5	476	58	Alloggio monolocale Piano Primo/ Seminterrato	mq 38	€ 990,00	€ 37.620,00



Fg.	Part.IIa	Sub	Immobile / piano	Superficie	Valore €/mq	Valore totale
5	476	59	Alloggio bilocale Piano Primo/ Seminterrato	mq 55	€ 990,00	€ 54.450,00
5	476	60	Alloggio trilocale Piano Primo/ Seminterrato	mq 84	€ 990,00	€ 83.160,00
5	476	61	Alloggio bilocale Piano Primo/ Seminterrato	mq 51	€ 990,00	€ 50.490,00
5	476	62	Alloggio trilocale Piano Secondo/ Seminterrato	mq 97	€ 990,00	€ 96.030,00
5	476	63	Alloggio bilocale Piano Secondo/ Seminterrato	mq 63	€ 990,00	€ 62.370,00
5	476	64	Alloggio trilocale Piano Secondo/ Seminterrato	mq 89	€ 990,00	€ 88.110,00

Quanto sopra il perito estimatore sottoscritto riferisce e riporta a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Caluso, Giugno 2017

Il Perito estimatore

arch. Maria Rosa CENA.

ALLEGATI



Allegato 1: Estratti di Mappa – Scala 1:1000 /Elaborati planimetrici Scala 1:500/1:200



Allegato 2: Visure catastali degli immobili oggetto di stima.

Allegato 3: Estratti di P.R.G.C. – Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 4: Ispezioni Ipotecarie.

Allegato 5: Documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castellamonte (TO) in merito alla regolarità edilizia.

