

TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI

Sezione Fallimentare

Consulenza Tecnica d'Ufficio nel Concordato Preventivo
GEO-ECOSTRUTTURE s.r.l. in liquidazione
Decreto n. 10/2014 del 10-07-2014

Giudice Delegato: Dr.ssa Monica MASTRANDREA

Commissari Giudiziali: Dr. Salvatore BELLASSAI

Avv. Marco D'ARRIGO

Liquidatore: Ing. Roberto SANTERO

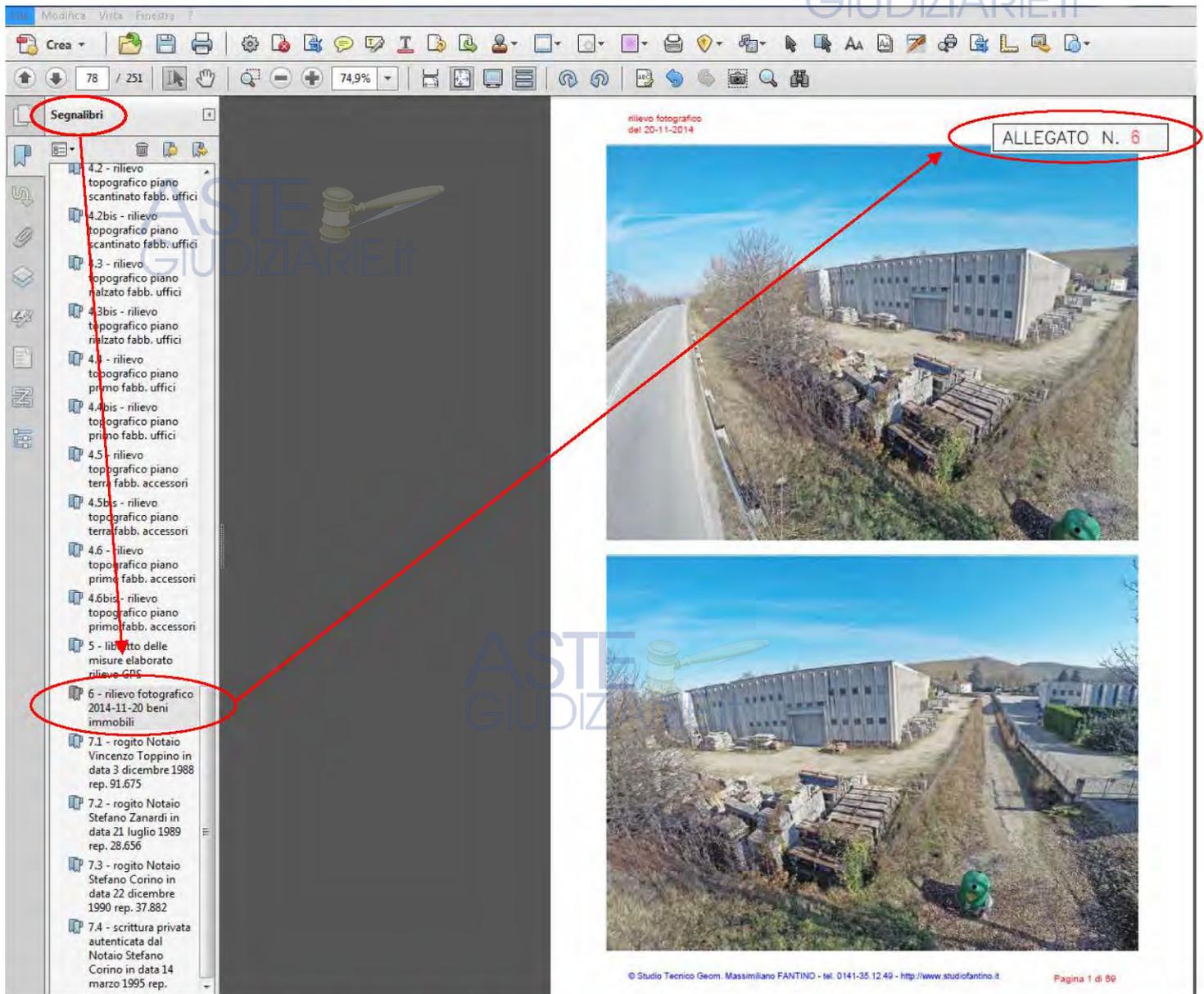
RELAZIONE ESTIMATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO BENI IMMOBILI

Asti, 07-02-2015



IL C.T.U.
Geom. Massimiliano FANTINO

Per velocizzare la consultazione in forma elettronica degli allegati si suggerisce di utilizzare i "segnalibri" di Adobe Reader come da esempio che segue:



Tutte le informazioni contenute nella presente relazione di Consulenza Tecnica sono ad esclusivo uso del Magistrato e dei Commissari Giudiziali, il contenuto è oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 30-06-2003 N. 196 e s.m.i.,

È vietata la consegna a terzi e l'utilizzo per altri scopi diversi da quelli inerenti alla procedura in oggetto senza autorizzazione del Magistrato o dei Commissari Giudiziali.

TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI

Sezione Fallimentare



—————*—————

**Consulenza Tecnica d'Ufficio nel Concordato Preventivo GEO-
ECOSTRUTTURE s.r.l. in liquidazione**

Decreto n. 10/2014 del 10-07-2014

Giudice Delegato: Dr.ssa Monica MASTRANDREA

Commissari Giudiziali: Dr. Salvatore BELLASSAI

Avv. Marco D'ARRIGO

Liquidatore: Ing. Roberto SANTERO

—————*—————

Il sottoscritto **Geom. Massimiliano FANTINO**, con studio in Asti Via Emanuele Filiberto n. 2 - iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n. 933 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti, in esecuzione dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dr.ssa Monica MASTRANDREA incaricato in data 22-10-2014, quale perito della Procedura, affinché proceda alla stima dei beni esistenti nel patrimonio della società e, in particolare, alla valutazione dell'azienda considerata nel suo complesso, nonché assista i Commissari nelle eventuali operazioni di inventario,

con riferimento

ai beni immobili,



di seguito,

espletate le opportune indagini e ricerche durante le operazioni peritali, il sottoscritto procede alla stesura della presente



RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

suddivisa nelle seguenti parti:



PARTE I: QUESITO DI CONSULENZA TECNICA pag. 03

PARTE II: SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI
CONSULENZA TECNICA pag. 04

PARTE III: SINTETICA ILLUSTRAZIONE DELLA
DOCUMENTAZIONE DESCRITTIVA
ALLEGATA pag. 05

PARTE IV: RISPOSTA AL QUESITO DI CONSULENZA
TECNICA IN BASE ALLO STATO DEI
LUOGHI RISCONTRATI DURANTE I
SOPRALLUOGHI EFFETTUATI DALLO
SCRIVENTE C.T.U.:

A - IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE pag. 36

B - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI ATTI DI
PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI pag. 42



C - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE pag. 51

D – ESITO DELLE INDAGINI

URBANISTICHE pag. 56

E – STIMA DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE pag. 69

—————*—————

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTE I – QUESITO DI CONSULENZA TECNICA

In conformità al mandato peritale contenuto nell'istanza del 13-10-2014 formulata dai Commissari Giudiziali autorizzata dal G.E. in data 22-10-2014, depositata nella Cancelleria del Tribunale in data 23-10-2014,

preso atto della dichiarazione formulata dall'Ing. Roberto SANTERO - Liquidatore GEO-ECOSTRUTTURE S.R.L. in Liquidazione e Concordato Preventivo (così come richiesto dal Dr. Salvatore BELLASSAI) in merito alla necessità di non effettuare valutazione dell'intera azienda considerata nel suo complesso in quanto all'attualità non sussistono più le condizioni per effettuare una vendita dell'intera azienda essendo tramontate tutte le trattative intervenute nello scorso anno e nella prima parte del 2014 ed al momento non vi sono richieste in tal senso, bensì necessita, viceversa, la valutazione dei singoli beni mobili ed immobili al fine di poterli alienare distintamente (vedere l'ALLEGATO N. 5 alla relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 15-11-2014),

l'oggetto della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio è quello di valutare i beni immobili in capo alla società GEO-ECOSTRUTTURE S.R.L. in Liquidazione e Concordato Preventivo.

—*—

PARTE II – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA

In data **23-10-2014** iniziarono le operazioni peritali presso la sede operativa della GEO-ECOSTRUTTURE S.r.l. in liquidazione e Concordato Preventivo, sita in Castiglione Falletto (CN), Via Alba-Barolo n.2-4-6 con la visione e l'acquisizione delle prime sommarie informazioni con riguardo al compendio immobiliare da stimare.

In data **24-10-2014** venne inoltrata all'Ufficio Tecnico del Castiglione Falletto (CN) istanza finalizzata all'acquisire elementi tecnici riferiti agli immobili oggetto d'indagine.

In data **20-11-2014** vennero espletati i rilievi topografici e fotografici degli immobili oggetto d'indagine.

Acquisiti gli elementi metrici (dimensioni e superfici), descrittivi, e le informazioni urbanistiche (acquisite dopo numerosi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Castiglione Falletto - CN), si è proceduto ad accertare anche a mezzo di informazioni assunte presso gli operatori del locale mercato immobiliare il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare.

A completamento di tutte le indagini, proseguì l'attività tecnica dell'esponente Consulente Tecnico d'Ufficio con la produzione della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio fascicolata con allegati grafici, fotografici e documentali utilizzati per formulare la risposta al mandato peritale.

PARTE III – SINTETICA ILLUSTRAZIONE DELLA
DOCUMENTAZIONE DESCRITTIVA
ALLEGATA



Al fine di descrivere con chiarezza lo stato in essere dei luoghi, e quindi per rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi d'indagine, sono stati predisposti alcuni allegati grafici, fotografici e documentali utilizzati per formulare la risposta al mandato di Consulenza Tecnica d'Ufficio:

ALLEGATO N. 1.1

“VISURA PER SOGGETTO GEO-ECOSTRUTTURE S.R.L. DI ALBA (CN)”

Visura per soggetto GEO-ECOSTRUTTURE S.R.L. DI ALBA (CN) ove sono riportate le Unità Immobiliari censite nel Comune di CASTIGLIONE FALLETTO (Codice C314):

Catasto dei Fabbricati F.1 N.266 Sub.1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (fabbricato uffici e fabbricato accessori),

F.1 N.14 (fabbricato produttivo),

Catasto dei Terreni F.1 N.438, 413 e 414 (terreni di superficie complessiva mq 421 facenti parte dell'area del fabbricato produttivo).

ALLEGATO N. 1.2

“VISURA C.T. COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO F. 1 N. 14”



Visura per immobile Comune di CASTIGLIONE FALLETTO (Codice C314):

Catasto dei Terreni F.1 N.14 Ente Urbano di superficie mq 11.855.

ALLEGATO N. 1.3

“VISURA C.T. COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO F. 1 N. 266”

Visura per immobile Comune di CASTIGLIONE FALLETTO (Codice C314):

Catasto dei Terreni F.1 N.266 Ente Urbano di superficie mq 2.146.

ALLEGATO N. 1.4

“VISURE CATASTALI STORICHE”

Visure catastali storiche degli immobili di cui alle precedenti visure catastali fascicolate con gli ALLEGATI che precedono N. 1.1, N.1.2 e N.1.3.

ALLEGATO N. 2.1

“ESTRATTO DELLA CARTA TECNICA DELLA REGIONE PIEMONTE”

Estratto della Carta Tecnica della Regione Piemonte dal quale emerge che il compendio immobiliare oggetto d'indagine è dotato di ottimi collegamenti alla rete viaria principale (superstrada Cuneo Asti) e secondaria (Via Alba Barolo), è inserito nel contesto di un'ampia area pianeggiante (vedere curve di livello) posta ai confini dei Comuni di Alba, Serralunga, La Morra e Castiglione Falletto, è situato a margine di un territorio di elevata qualità ambientale, e presenta buona vocazione agli insediamenti produttivi.

ALLEGATO N. 2.2

“ORTO FOTO DELLA REGIONE PIEMONTE”

Sempre ai fini descrittivi, è stata fascicolata con il presente allegato una orto foto rilasciata dalla Regione Piemonte dalla quale è possibile vedere, dall'alto, il compendio immobiliare oggetto d'indagine.

ALLEGATO N. 2.3

**“FOGLIO DI MAPPA C.T. COMUNE DI CASTIGLIONE FALLETTO
F. 1”**

Foglio di mappa C.T. Comune di CASTIGLIONE FALLETTO F. 1 con evidenziata la zona ove sono ubicati gli immobiliare oggetto d'indagine.

ALLEGATO N. 2.4

**“ESTRATTO DI MAPPA C.T. COMUNE DI CASTIGLIONE
FALLETTO F. 1 NN. 266, 14, 384, 413 E 414”**

Estratto di mappa C.T. Comune di CASTIGLIONE FALLETTO F. 1 elaborato dall'esponente C.T.U. con riportate nelle diverse colorazioni i mappali NN. 266, 14, 384, 413 e 414 facenti parte del compendio immobiliare oggetto d'indagine.

ALLEGATI N. 3.1 e N. 3.2

**“PLANIMETRIA RILIEVO TOPOGRAFICO GPS SCALA 1:10.000 E
SCALA 1:600”**

Al fine di accertare l'effettiva consistenza della superficie dei piazzali, il limite dell'area pianeggiante di pertinenza dei fabbricati, la posizione e le dimensioni esterne dei fabbricati, l'esponente C.T.U. ha effettuato un dettaglia-

to rilievo topografico con propria strumentazione elettronica topografica GPS (vedere anche “libretto delle misure elaborato rilievo GPS” ALLEGATO N. 5) ed elaborato le presenti planimetrie di rilievo topografico GPS prodotte in scala 1:10.000 e scala 1:6.000, sulle quali sono state indicate, nelle diverse colorazioni:

- l’area rilevata del piazzale del capannone (MAPPALI NN. 14 – 384 – 413 - 414) perimetrata dal limite della proprietà/recinzioni/sommità scarpata (colore grigio) = mq. 6.534;
- l’area rilevata interna della corte dei fabbricati uffici ed accessori (MAPPALE N. 266) perimetrata dal limite della proprietà/recinzioni/sommità scarpata (colore verde) = mq. 940;
- l’area esterna rilevata della corte dei fabbricati uffici ed accessori (MAPPALE N. 266) perimetrata dal limite della proprietà/recinzioni/sommità scarpata (colore azzurro) = mq. 445.

Nelle planimetrie è stato precisato: *“Il presente rilievo non è stato finalizzato al riconfinamento della proprietà, pertanto la sovrapposizione dei rilievi alla mappa catastale è da intendere indicativa”*.

ALLEGATO N. 4.1

“RILIEVO TOPOGRAFICO CAPANNONE PRODUTTIVO”

Nell’ambito delle attività peritali l’esponente C.T.U. ha effettuato, come già riferito, un rilievo dello stato dei luoghi con specifica strumentazione topografica GPS di precisione. Con i dati acquisiti e completati con misurazioni dirette, sono state elaborate le planimetrie di rilievo dei fabbricati con le quali, oltre alla rappresentazione grafica sono state calcolate ed evidenziate le diver-

se superfici lorde utilizzate per la stima degli immobili.

Con il presente ALEGATO è stata riportata la planimetria di rilievo del capannone produttivo che si sviluppa su di un unico piano, il piano terra, e sviluppa una superficie lorda di mq 4.514.

ALLEGATI N. 4.2 e N. 4.2bis

“RILIEVO TOPOGRAFICO PIANO SCANTINATO FABB. UFFICI”

Con il presente ALEGATO è stata riportata la planimetria di rilievo del piano scantinato del fabbricato ad uso uffici che risulta avere una superficie lorda di mq 135,64.

ALLEGATI N. 4.3 e N. 4.3bis

“RILIEVO TOPOGRAFICO PIANO RIALZATO FABB. UFFICI”

Con il presente ALEGATO è stata riportata la planimetria di rilievo del piano rialzato del fabbricato ad uso uffici che risulta avere una superficie lorda di mq 191,45 gli uffici, mq 13,78 l'ingresso esterno, mq 4,12 il balcone.

L'elaborato grafico riporta, per ogni singolo ambiente interno, oltre la destinazione d'uso, anche la superficie utile.

ALLEGATI N. 4.4 e N. 4.4bis

“RILIEVO TOPOGRAFICO PIANO PRIMO FABB. UFFICI”

Con il presente ALEGATO è stata riportata la planimetria di rilievo del piano primo del fabbricato ad uso uffici che risulta avere una superficie lorda di mq 188,76 gli uffici, mq 13,78 il terrazzo, mq 11,69 i balconi.

L'elaborato grafico riporta, per ogni singolo ambiente interno, oltre la destinazione d'uso, anche la superficie utile.

ALLEGATI N. 4.5 e N. 4.5bis

“RILIEVO TOPOGRAFICO PIANO TERRA FABB. ACCESSORI”

Con il presente ALEGATO è stata riportata la planimetria di rilievo del piano terra del fabbricato accessori che risulta avere una superficie lorda di mq 60,60 i locali di sgombero e rimessa, mq 85,39 la tettoia 1 e mq 25,58 la tettoia 2.

L'elaborato grafico riporta, per ogni singolo ambiente interno, oltre la destinazione d'uso, anche la superficie utile.

ALLEGATI N. 4.6 e N. 4.6bis

“RILIEVO TOPOGRAFICO PIANO PRIMO FABB. ACCESSORI”

Con il presente ALEGATO è stata riportata la planimetria di rilievo del piano primo del fabbricato accessori che risulta avere una superficie lorda di mq 60,62 il locale di sgombero (ex fienile).

ALLEGATO N. 5

“LIBRETTO DELLE MISURE GPS ELABORATO”

Il presente libretto delle misure riporta i dati numerici del rilievo eseguito con strumentazione topografica GPS e quelli elaborati successivamente.

Detti dati sono espressi in:

- nome punto;
- coordinata locale Nord riferita al punto 1000;
- coordinata locale Est riferita al punto 1000;
- nota.

Il sistema di posizionamento GPS è basato sulla ricezione di segnali radio

emessi da una costellazione di satelliti artificiali in orbita attorno alla Terra. La denominazione completa del sistema è “*NAVSTAR GPS*” che significa “*NAVigation Satellite Timing And Ranging Global Positioning System*” (Sistema di Posizionamento Globale mediante misure di Tempo e Distanza rispetto a Satelliti Orbitanti).

Il sistema è stato progettato in maniera da permettere in ogni istante ed in ogni luogo del nostro pianeta il rilievo ed il tracciamento tridimensionale di oggetti, anche in movimento.

I satelliti orbitanti utilizzati per le operazioni di rilevamento sono stati contemporaneamente quelli GPS (satelliti Americani) e quelli GLONNAS (satelliti Russi).

ALLEGATO N. 6

“RILIEVO FOTOGRAFICO 2014-11-20 BENI IMMOBILI”

Viene fascicolata, con il presente ALLEGATO, la documentazione fotografica (n. 137 foto) dei luoghi effettuata il 20-11-2014 durante le operazioni di rilievo topografico effettuate con strumentazione elettronica topografica GPS.

Essa viene prodotta al fine di poter descrivere anche visivamente i luoghi d’indagine dettagliatamente documentati anche con gli elaborati grafici di rilievo ALLEGATI N. **3.1**, N. **3.2**, N. **4.1**, N. **4.2**, N. **4.2bis**, N. **4.3**, N. **4.3bis**, N. **4.4**, N. **4.4bis**, N. **4.5**, N. **4.5bis**, N. **4.6** e N. **4.6bis**.

Per una migliore rappresentazione dello stato dei luoghi, l’esponente C.T.U. ha utilizzato una particolare tecnica di ripresa fotografica effettuata:

– con l’impiego di una fotocamera dotata di uno speciale obiettivo

grandangolare (con una voluta leggera distorsione delle immagini), per avere un campo visivo più ampio possibile,

- effettuando le riprese dall’alto, ad altezza variabile da mt 1,70 a mt 6,00, in modo di avere una visione d’insieme più completa.

ALLEGATO N. 7.1

“ROGITO NOTAIO VINCENZO TOPPINO IN DATA 3 DICEMBRE 1988 REP. 91.675”

Il presente rogito Notaio Vincenzo Toppino in data 3 dicembre 1988 rep. 91.675, è stato acquisito ed argomentato nella “*SCHEDE INDAGINI IPO-CATASTALI*” fascicolata con l’ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. 7.2

“ROGITO NOTAIO STEFANO ZANARDI IN DATA 21 LUGLIO 1989 REP. 28.656”

Il presente rogito Notaio Stefano Zanardi in data 21 luglio 1989 rep. 28.656, è stato acquisito ed argomentato nella “*SCHEDE INDAGINI IPO-CATASTALI*” fascicolata con l’ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. 7.3

“ROGITO NOTAIO STEFANO CORINO IN DATA 22 DICEMBRE 1990 REP. 37.882”

Il presente rogito Notaio Stefano Corino in data 22 dicembre 1990 rep. 37.882, è stato acquisito ed argomentato nella “*SCHEDE INDAGINI IPO-CATASTALI*” fascicolata con l’ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. 7.4

**“SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO STEFANO
CORINO IN DATA 14 MARZO 1995 REP. 59.320”**

La presente scrittura privata autenticata dal Notaio Stefano Corino in data 14 marzo 1995 rep. 59.320, è stata acquisita ed argomentata nella “*SCHEDA INDAGINI IPO-CATASTALF*” fascicolata con l’ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. **7.5**

**“ROGITO NOTAIO ANGIOLINA ROSTAGNO IN DATA 21
NOVEMBRE 1995 REP. 86.068”**

Il presente rogito Notaio Angiolina Rostagno in data 21 novembre 1995 rep. 86.068, è stato acquisito ed argomentato nella “*SCHEDA INDAGINI IPO-CATASTALF*” fascicolata con l’ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. **7.6**

**“ROGITO NOTAIO ANGIOLINA ROSTAGNO IN DATA 18
DICEMBRE 1995 REP. 86.164”**

Il presente rogito Notaio Angiolina Rostagno in data 18 dicembre 1995 rep. 86.164, è stato acquisito ed argomentato nella “*SCHEDA INDAGINI IPO-CATASTALF*” fascicolata con l’ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. **7.7**

**“ROGITO NOTAIO VIRGILIO FENOGLIO IN DATA 13 DICEMBRE
2001 REP. 5.611”**

Il presente rogito Notaio Virgilio Fenoglio in data 13 dicembre 2001 rep. 5.611, è stato acquisito ed argomentato nella “*SCHEDA INDAGINI IPO-*

CATASTALI fascicolata con l'ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. **7.8**

**“ROGITO NOTAIO STEFANO CORINO IN DATA 4 DICEMBRE
2008 REP. 107.520”**

Il presente rogito Notaio Stefano Corino in data 4 dicembre 2008 rep. 107.520, è stato acquisito ed argomentato nella *“SCHEDE INDAGINI IPO-CATASTALI”* fascicolata con l'ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. **7.9**

**“ROGITO NOTAIO STEFANO CORINO IN DATA 4 DICEMBRE
2008 REP. 107.521”**

Il presente rogito Notaio Stefano Corino in data 4 dicembre 2008 rep. 107.521, è stato acquisito ed argomentato nella *“SCHEDE INDAGINI IPO-CATASTALI”* fascicolata con l'ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. **7.10**

**“ATTO GIUDIZIARIO EMESSO DAL TRIBUNALE DI ASTI IN
DATA 18 LUGLIO 2014 REP. 760”**

Il presente atto giudiziario emesso dal Tribunale di Asti in data 18 luglio 2014 rep. 760, è stato acquisito ed argomentato nella *“SCHEDE INDAGINI IPO-CATASTALI”* fascicolata con l'ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. **7.11**

**“DEN. CAMBIAMENTO (MOD. 3SPC) PRESENTATA ALL'UFFICIO
TECNICO ERARIALE DI CUNEO IN DATA 24 SETTEMBRE 1993
N. 8857”**

La presente den. cambiamento (mod. 3SPC) presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cuneo in data 24 settembre 1993 n. 8857, è stato acquisita ed argomentata nella "SCHEDE INDAGINI IPO-CATASTALI" fascicolata con l'ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. **8.1**

"VISURA IPOTECARIA GEO ECOSTRUTTURE SRL"

La presente visura ipotecaria Geo Ecostrutture Srl, è stata acquisita ed argomentata nella "SCHEDE INDAGINI IPO-CATASTALI" fascicolata con l'ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. **8.2**

"VISURA IPOTECARIA [REDACTED]"

La presente visura ipotecaria [REDACTED] è stata acquisita ed argomentata nella "SCHEDE INDAGINI IPO-CATASTALI" fascicolata con l'ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. **8.3**

"VISURA IPOTECARIA [REDACTED]"

La presente visura ipotecaria [REDACTED] è stata acquisita ed argomentata nella "SCHEDE INDAGINI IPO-CATASTALI" fascicolata con l'ALLEGATO N. **12**, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. **9.1.1**

"FABB. F.1 N.14 E N.266 - ESITO INDAGINI URBANISTICHE"

Nell'ambito delle attività peritali, l'esponente C.T.U. ha formalizzato in data

24-10-2014 istanza al Comune di Castiglione Falletto (CN), c/o Spett.le Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Falletto (CN), per chiedere:

PUNTO 1)

informazioni e di poter visionare documenti e ritirarne copia in carta libera relativamente agli immobili oggetto d'indagine (nello specifico conoscere ed estrarre copia dei provvedimenti autorizzativi - anche di condono edilizio - e relativi elaborati grafici, e delle abitabilità/agibilità).

PUNTO 2)

da quando è nato l'obbligo di richiedere licenze edilizie/concessioni edilizie/permessi edilizi nel Comune di Castiglione Falletto (CN) ove sono ubicati i fabbricati de quo.

PUNTO 3)

Con riferimento ai mappali individuati in mappa Catasto Terreni Comune di Castiglione Falletto F.1 N. 266, N.14, N.384, N.413 e N.414 evidenziati in un allegato estratto di mappa:

3.1 - l'indicazione della zona di P.R.G.C.;

3.2 - l'estratto della cartografia di P.R.G.C.;

3.3 - l'estratto delle N.T.A. del P.R.G.C.;

3.4 - l'indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli di P.R.G.C.;

3.5 - l'indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

3.6 - l'indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di

superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Premesso che le suddette ricerche sono state particolarmente lunghe e difficili per l'assenza del Tecnico Comunale per giustificati motivi personali, sostituito da un supplente,

il riscontro in data 12-12-2014 è stato il seguente:

*“OGGETTO: Concordato preventivo GEO-ECOSTRUTTURE s.r.l.
Indagini urbanistiche.*

In risposta all'istanza pervenuta il 24 ottobre 2014 – assunta la Protocollo con il n. 4993 pari oggetto, con la presente si comunica quanto segue:

Punto 1) - riferimento vostra richiesta:

Tutta la documentazione tecnica amministrativa riferita ai mappali indicati è presente presso l'Ufficio Tecnico ed è disponibile per la visione e per l'eventuale estrazione di copie.

Fabbricati di cui al Foglio 1 n. 14:

- 1. P.E.C. – Piano Esecutivo Convenzionato – Aree produttive di nuovo impianto – Località Cantina (approvato con D.C.C. n. 69/1989 – Convenzione Urbanistica stipulata il 5.13.1989 – rogito Notaio Stefano Corino del 05.12.89 Rep. n. 30791),*
- 2. Concessione Edilizia n. 26/1989 del 12.12.1989 (Costruzione Capannone Industriale I° Lotto),*

3. *Concessione Edilizia n. 18/1990 del 1.06.1990 (Variante alla C.E. n. 26/89),*
4. *Concessione Edilizia n. 22/92 de 3.04.1992 (Ampliamento capannone industriale in forza di P.E.C.),*
5. *Autorizzazione n. 07/2000 (in virtù di subdelega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti di cui alle Leggi 29.06.1939 n. 1497 e 08.08.1985 n. 431) – Mai ritirata,*
6. *Autorizzazione n. 64/2007 (in virtù di subdelega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti di cui alle Leggi 29.06.1939 n. 1497 e 08.08.1985 n. 431) – Mai ritirata,*
7. *Demuncia Inizio Attività. N. 63/2007 - Prot. 5577 del 09.11.2007 - Non trovata,*
8. *Dichiarazione di Fine Lavori DIA n. 63/2007 – Prot 320 del 23.01.2010.*

Fabbricati di cui al Foglio 1 n. 266:

1. *Concessione in Sanatoria n. 1/86 del 23 maggio 1986 (Condono edilizio),*
2. *Concessione Edilizia n. 24/2000 - Non trovata.*
3. *Demuncia Inizio Attività – Pratica Edilizia n. 12/2009 del 01.08.2009 (Mutamento di destinazione d'uso senza opere) - Prot. 380/2009.*

Punto 2) - riferimento vostra richiesta:

Nel Comune di Castiglione Falletto, per quanto a conoscenza di questo Ufficio, per l'area oggetto di richiesta, vige l'obbligo di richiedere Licenze edilizie/Concessioni edilizie/Permessi di costruire dall'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanisti-

ca 17 agosto 1942, n. 1150), c.d. “Legge Ponte”.

Punto 3) - riferimento vostra richiesta:

Si trasmette in allegato quanto richiesto:

1. Intersezione di PRGC con tutti i dati urbanistici,
2. Estratto PRGC,
3. Estratto N.T.A. aree artigianali, industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e per l'eventuale rilascio di copie.

Il Sindaco

Responsabile del Servizio Tecnico

Paolo BORGOGNO”

ALLEGATO N. 9.1.2

“FABB. F.1 N.14 E N.266 - ESITO INDAGINI URBANISTICHE”

Successivamente, presso il Comune di Castiglione Falletto (CN), è stata acquisita la cartografia di cui alla “Variante Parziale n.8-12 ex art.17 L.R. n. 56/77” che si allega con il presente ALLEGATO.

ALLEGATO N. 9.2

“FABB. F.1 N.14 - CONVENZIONE P.E.C. APPROVATO CON D.C.C. N.69/1989”

Con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia della Convenzione attuativa Edilizia stipulata il 05-12-1989 tra il Comune di Castiglione Fallet-

to e la società [REDACTED] – rogito Notaio Stefano Corino del 05-12-1989 Rep. n. 30791 – in seguito al P.E.C. – Piano Esecutivo Convenzionato – Aree produttive di nuovo impianto – Località Cantina (approvato dal Comune con delibera consigliare n. 69/1989 del 07-11-1989) riguardante il capannone produttivo individuato in mappa al F.1 N.14.

Tale documentazione è stata rinvenuta presso il Comune di Castiglione Fal-
letto (CN).

ALLEGATO N. 9.2bis

“APPUNTI RINVENUTI DELLA PRATICA DEL P.E.C.”

Nell’ambito delle indagini peritali, nel fascicolo della pratica del P.E.C. approvato dal Comune con delibera consigliare n. 69/1989, sono stati rinvenuti gli appunti fascicolati al presente ALLEGATO, indicanti alcuni adempimenti da espletare.

ALLEGATO N. 9.3

**“FABB. F.1 N.14 - AUTORIZZAZIONE L. 29-06-1939 N. 1497 DPR 616
ART.82 P.E.C. E C.E. 69/1989”**

Con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia della Delibera della Giunta Regionale n. 20-34203 del 29-12-1989 autorizzazione L. 29-06-1939 n. 1497 DPR 616 Art.82 (per interventi ricadenti in zona soggetta a tutela ambientale) riguardante i progetti P.E.C. ed i progetti di cui alla C.E. N. 26/1989 di cui al capannone produttivo individuato in mappa al F.1 N.14.

Tale documentazione è stata rinvenuta presso il Comune di Castiglione Fal-
letto (CN).

ALLEGATO N. 9.4

**“FABB. F.1 N.14 - RICHIESTA C.E. PROT. 2185 DEL 10-11-89 PER
OPERE RIASSETTO IDROGEOLOGICO RIO TALLORIA”**

Con riferimento al capannone produttivo individuato in mappa al F.1 N.14, con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia della richiesta di Concessione Edilizia gratuita Prot. 2185 del 10-11-1989 (rinvenuta presso il Comune di Castiglione Falletto - CN) per opere riassetto idrogeologico Rio Talloria in riferimento alla quale, presso gli stessi archivi comunali non sono state rinvenute la C.E. e l'approvazione di conformità dal Genio Civile.

ALLEGATO N. 9.5

“FABB. F.1 N.14 - C.E. N.26/1989”

Con riferimento al capannone produttivo individuato in mappa al F.1 N.14, con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia della Concessione Edilizia N. 26/1989 del 12-12-1989 ottenuta per la costruzione capannone industriale – I° lotto – in zona soggetta a P.E.C.

Tale documentazione è stata rinvenuta presso il Comune di Castiglione Falletto (CN).

ALLEGATO N. 9.6

“FABB. F.1 N.14 - C.E. N.18/1990”

Con riferimento al capannone produttivo individuato in mappa al F.1 N.14, con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia della Concessione Edilizia N. 18/1990 del 01-06-1990, variante alla C.E. N.26/1989 per ampliamento capannone ad uso industriale in zona soggetta a P.E.C.

Tale documentazione è stata rinvenuta presso il Comune di Castiglione Fal-
letto (CN).

ALLEGATO N. 9.7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**“FABB. F.1 N.14 - RICHIESTA AGIBILITÀ CON RIF. ALLE C.E.
N.26/1989 ED ALLA C.E. N.18/1990 (NON EVASA)”**

Sempre con riferimento al capannone produttivo individuato in mappa al F.1
N.14, con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia della richiesta
di agibilità, che non è stata evasa, riferita alla C.E. n.26/1989 ed alla C.E.
n.18/1990.

Tale documentazione è stata rinvenuta presso il Comune di Castiglione Fal-
letto (CN).

ALLEGATO N. 9.8

“FABB. F.1 N.14 - C.E. N.22/1992”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con riferimento al capannone produttivo individuato in mappa al F.1 N.14,
con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia della Concessione
Edilizia N. 22/1992 del 03-04-1992, per ampliamento capannone ad uso indu-
striale in zona soggetta a P.E.C.

Tale documentazione è stata rinvenuta presso il Comune di Castiglione Fal-
letto (CN).

ALLEGATO N. 9.9.1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**“FABB. F.1 N.14 - REGISTRO PROTOCOLLO (DIA N. 63/2007 PROT.
5577 DEL 09-11-2007)”**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con riferimento al capannone produttivo individuato in mappa al F.1 N.14,

con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia del registro ove risultata presentata la DIA N. 63/2007 prot. 5577 del 09-11-2007 che non è stata rinvenuta negli archivi comunali.

ALLEGATO N. 9.9.2

“FABB. F.1 N.14 - DIA N. 63/2007 PROT. 5577 DEL 09-11-2007”

Con riferimento al capannone produttivo individuato in mappa al F.1 N.14, con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia fornita dall'Ing. SANTERO della DIA N. 63/2007 prot. 5577 del 09-11-2007 che ha avuto come oggetto il completamento del tamponamento esterno.

ALLEGATO N. 9.10

“FABB. F.1 N.14 - AUTORIZZAZIONE N.64/2007 (GALASSO IN SUBDELEGA AL COMUNE - MAIRITIRATA)”

Sempre con riferimento al capannone produttivo individuato in mappa al F.1 N.14, con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia dell'Autorizzazione N. 64/2007 del 29-12-2007 D.P.R. N. 616/'77, art. 82- L.R. 03-04-1989 n. 20 e s.m.i. art.13 -13 Bis- Beni Ambientali (Autorizzazione Comunale in virtù di subdelega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti di cui alle Leggi 29-06-1939 n. 1497 e 08-08-1985 n. 431), mai stata notificata al concessionario e mai ritirata, per completamento del tamponamento esterno allo stabilimento di produzione.

Tale documentazione è stata rinvenuta presso il Comune di Castiglione Falletto (CN).

ALLEGATO N. 9.11

“FABB. F.1 N.14 - FINE LAVORI DIA N. 63/2007”

Con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia della dichiarazione di fine lavori, dichiarati ultimati in data 15-12-2008, e del certificato di collaudo con riferimento alle opere di cui alla DIA N. 63/2007 prot. 5577 del 09-11-2007.

Tale documentazione è stata rinvenuta presso il Comune di Castiglione Falletto (CN).

ALLEGATO N. 10.1

**“FABB. F.1 N.266 - COPIA UFFICIO LICENZA DI COSTRUZIONE
N.2 DEL 15-09-1959”**

Con riferimento al fabbricato attualmente ad uso uffici, individuato in mappa al F.1 N.266, con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia della “copia ufficio” licenza di costruzione n.2 del 15-09-1959 che ha avuto come oggetto la costruzione di nuovo fabbricato ad uso abitazione e negozio.

Tale documentazione è stata rinvenuta presso il Comune di Castiglione Falletto (CN).

ALLEGATO N. 10.2

“FABB. F.1 N.266 - ABITABILITÀ DEL 12-02-1960”

Sempre con riferimento al fabbricato attualmente ad uso uffici, individuato in mappa al F.1 N.266, con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia dell’attestazione e certificazione di abitabilità dell’edificio, all’epoca ad uso abitazione e negozio.

Tale documentazione è stata rinvenuta presso il Comune di Castiglione Fal-

letto (CN).

ALLEGATO N. 10.3

“FABB. F.1 N.266 - LICENZA DI COSTRUZIONE N. 10/1967”

Con riferimento al fabbricato attualmente ad uso uffici, individuato in mappa al F.1 N.266, con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia della licenza di costruzione n. 10/1967 del 27-11-1967 che ha avuto come oggetto l'ampiamiento del fabbricato al piano primo e piano terra.

Tale documentazione è stata rinvenuta presso il Comune di Castiglione Falletto (CN).

ALLEGATO N. 10.4

“FABB. F.1 N.266 - CONCESSIONE A SANATORIA PER OPERE EDILIZIE (CONDONO EDILIZIO) N. 1/1986”

A seguito di istanza presentata il 29-03-1986, è stata rilasciata, con riferimento al fabbricato attualmente ad uso uffici ed al fabbricato ad uso accessori, individuati in mappa al F.1 N.266, concessione a sanatoria n. 1/1986, del 23-05-1986, per opere edilizie (condono edilizio – art. 31 L. 47/85) riguardanti la costruzione di magazzino, rimessa, fienile-legnaia e portico-tettoia (l'attuale fabbricato ad uso accessori) e modifiche alla facciata dell'abitazione (l'attuale fabbricato ad uso uffici). Con il presente ALLEGATO sono stati fascicolati la copia della suddetta concessione a sanatoria e la copia di alcuni documenti reperiti nel fascicolo rinvenuto presso il Comune di Castiglione Falletto (CN).

ALLEGATO N. 10.5

“FABB. F.1 N.266 - REGISTRO PRATICHE EDILIZIE (C.E. 20/2000)”

Sempre con riferimento al fabbricato attualmente ad uso uffici, individuato in mappa al F.1 N.266, con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia del registro ove risulta l'esistenza della Concessione Edilizia n. 20/2000 che ha avuto per oggetto la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato. Tale pratica presso gli archivi comunali non è stata rinvenuta.

ALLEGATO N. 10.6

“FABB. F.1 N.266 - DIA PROT. 3800 DEL 01-08-2009”

Sempre con riferimento al fabbricato attualmente ad uso uffici, individuato in mappa al F.1 N.266, con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia della DIA prot. 3800 del 01-08-2009 per modifiche interne per parziale cambio di destinazione d'uso, da artigianale ad abitativa, al piano terreno; e fusione di due unità immobiliari abitative al piano primo (attuale fabbricato uffici). Tale documentazione è stata rinvenuta presso il Comune di Castiglione Falletto (CN).

ALLEGATO N. 10.7.1 e N. 10.7.2

**“DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
PROT. 5909 DEL 31-12-2014”**

Sempre con riferimento al fabbricato attualmente ad uso uffici, individuato in mappa al F.1 N.266, con il presente ALLEGATO è stata fascicolata la copia, fornita dall'Ing. SANTERO, della domanda di Permesso di Costruire in sanatoria prot. 5909 del 31-12-2014 che ha avuto come oggetto il cambio di destinazione d'uso, da abitazione ad ufficio, i locali ai piani terreno e primo (pra-

tica attualmente in corso).

ALLEGATO N. 11.1

**“SCHEMA APPUNTI INGAGINI URBANISTICHE CAPANNONE
INDUSTRIALE - OPERE RIASSETTO IDROGEOLOGICO”**

Con la presente scheda, l'esponente C.T.U. ha riportato l'esito delle indagini urbanistiche riferite al capannone produttivo individuato in mappa al F.1 N.14 ed alle opere riassetto idrogeologico.

Tale scheda è stata argomentata nella PARTE V) della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, nel dare risposta al mandato peritale, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. 11.2

**“SCHEMA APPUNTI INGAGINI URBANISTICHE FABBRICATO
UFFICI E FABBRICATO ACCESSORI”**

Con la presente scheda, l'esponente C.T.U. ha riportato l'esito delle indagini urbanistiche riferite al fabbricato attualmente ad uso uffici ed a quello ad uso accessori, individuati in mappa al F.1 N.266.

Tale scheda è stata argomentata nella PARTE V) della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, nel dare risposta al mandato peritale, a cui si rimanda.

ALLEGATO N. 12.1

**“NOTA DI TRASCRIZIONE DECRETO DI AMMISSIONE
CONCORDATO PREVENTIVO PRESENTATA IL 28-11-2014”**

Nell'ambito delle attività peritali, i Commissari Giudiziali hanno richiesto

all'esponente C.T.U di provvedere alla redazione e presentazione della nota di trascrizione decreto di ammissione concordato preventivo, presentata il 28-11-2014 che è stata registrata come segue: Registro particolare 5959, Registro generale 7685 presentata il 28-11-2014 presso l'ufficio provinciale di CUNEO – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ALBA.

ALLEGATO N. 12.1

“SCHEDE INDAGINI IPO-CATASTALI”

Al fine di avere la certezza e per controllare la regolarità del titolo di proprietà in capo alla società in concordato preventivo oggetto della presente procedura, e per conoscere l'elenco delle ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, ecc...),

elementi fondamentali che devono essere verificati preventivamente al trasferimento della proprietà – e che possono condizionare la stima degli immobili, l'esponente C.T.U., dopo le opportune indagini, ha predisposto la “*SCHEDE INDAGINI IPO-CATASTALI*” fascicolata con il presente ALLEGATO dalla quale emergono:

l'ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE e gli ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI degli immobili oggetto di indagine.

ALLEGATO N. 13

“RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI AD USO

ATTIVITÀ PRODUTTIVA 2013-11-13 [REDAZIONE]

██████████
Con il presente allegato è stata fascicolata la relazione di perizia di stima di immobili ad uso attività produttiva del 13-11-2013 dell'██████████

██████████ – perizia rinvenuta nei fascicoli della procedura.

ALLEGATO N. 14.1

**“BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI 2014
SEMESTRE 1 - DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE**

**DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CUNEO E COROGRAFIA
CON INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA OMI B1 – COMUNE DI
CASTIGLIONE FALLETTO”**

I valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cuneo, individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, commerciale, produttiva), site in una data zona omogenea.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto sono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Le quotazioni immobiliari della banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cuneo sono indicative della zona, non si riferiscono direttamente agli immobili oggetto d'indagine, pertanto, nella

stima dei valori effettuata dal sottoscritto C.T.U. sono state considerate

soltanto per avere un punto di riferimento di partenza che poi si è affinato con le approfondite indagini di mercato espletate sentendo anche operatori del locale mercato immobiliare disinteressati alla procedura in corso.

ALLEGATO N. 14.2

“SCHEDA ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE”

La presente “SCHEDA ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE” è stata prodotta al fine di illustrare con chiarezza, anche con dati ufficiali raccolti da autorevoli associazioni / istituti, la situazione del mercato delle costruzioni ed immobiliare, descritta anche con importanti e significative tabelle di raffronto / diagrammi grafici.

Tale documento costituisce un’importante analisi dell’attuale stato di crisi del comparto edile / settore immobiliare/mobiliare.

ALLEGATO N. 15

“SCHEDA STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE”

Con la presente scheda sono stati riportati i conteggi analitici di stima degli immobili facenti parte del compendio immobiliare.

Come più volte relazionato nella presente Consulenza Tecnica d’ufficio, la stima è stata effettuata **ipotizzando gli immobili regolari dal punto di vista urbanistico**, quindi nell’ipotesi che il “parere legale” richiamato nella PARTE V) attesti che le concessioni, la variante, la dia finale ed il condono edilizio siano da ritenere legittimi, così come i fabbricati costruiti in esecuzione dei titoli anzidetti.

ALLEGATO N. 16

“PARERE LEGALE DELL' [REDACTED] RESO
ALL'ING. SANTERO”

Premesso che,

nell'interesse della procedura,

stante l'assenza di autorizzazione ex L. 431/1985 (c.d. Galasso) per la realizzazione di alcuni interventi edilizi, regolarmente autorizzati dal Comune con Concessioni Edilizie, considerato che non sono state ritirate autorizzazioni rilasciate dal comune relative ad opere eseguite e considerato che vi sono delle opere non ancora realizzate che sono state oggetto di prescrizione dalla Regione Piemonte,

l'esponente C.T.U ha evidenziato nella “*SCHEDA APPUNTI INGAGINI URBANISTICHE CAPANNONE INDUSTRIALE - OPERE RIASSETTO IDROGEOLOGICO*” di cui all'ALLEGATO N. **11.1**, che **occorre un parere Legale in campo amministrativo attestante che le concessioni, la variante e la DIA finale sono da ritenere legittime, così come i fabbricati costruiti in esecuzione dei titoli anzidetti, e che i medesimi titoli, così come ottenuti, e le opere non eseguite (opere riassetto idrogeologico Rio Talloria e nuovo fabbricato ad uso uffici) non pregiudicano l'ottenimento del certificato di agibilità;**

ciò premesso,

l'Ing. Roberto SANTERO, liquidatore della Geo-Ecostrutture s.r.l., dopo es-

sere stato tempestivamente informato dall'esponente C.T.U. dell'esito delle indagini urbanistiche,

(il C.T.U. ha fornito copia di tutta la documentazione riguardante le proprie indagini: gli ALLEGATI dal N. 9.1.1 al N. 11.2 che precedono),

si è adoperato per avere un parere Legale (di parte) che viene fascicolato con il presente allegato.

Dalla lettura del suddetto parere Legale (di parte), rilasciato dall' [REDACTED] [REDACTED] all'Ing. Roberto SANTERO, risulta che i titoli abilitativi sono da ritenere legittimi e, le opere di riassetto idrogeologico Rio Talloria, anche in forza della nuova normativa, è probabile non debbano essere più necessarie.

Resta però il fatto che ad oggi la contrarietà al progetto è evidente in quanto nessun diverso provvedimento dell'amministrazione risulta essere intervenuto e le opere richieste dall'autorizzazione regionale non sono ancora state realizzate.

Poiché l'art. 25, 1 comma, lettera b) del DPR n. 380/2001 prevede che l'agibilità possa essere rilasciata solo quando gli immobili oggetto di richiesta siano conformi al progetto approvato, nel caso in esame così non è in quanto non risultano ancora realizzate le opere indicate dalla Regione Piemonte nel citato parere ambientale del 1989.

A questo punto, poiché l'assenza o meno del certificato di agibilità dipende dalla realizzazione delle citate opere e condiziona la valutazione dell'immobile, risulta utile inoltrare istanza all'amministrazione finalizzata ad

ottenere un provvedimento che consideri superata la prescrizione ambientale regionale in ragione delle sopravvenute norme di PRGC [REDACTED] nel proprio parere riferisce che la Società ha provveduto ad inoltrare tale istanza e che vi dovrebbe essere un riscontro in tempi brevissimi).

In caso di risposta negativa dell'amministrazione, bisognerà prevedere la realizzazione delle opere originariamente previste o di altre ritenute valide dall'amministrazione al fine di ottenere il certificato di agibilità, ovviamente dopo un'attività tecnica di studio idraulico e progettazione che dovrà essere effettuata in conformità alle nuove normative.

Si demanda all'Ill.mo Sig. G.E. ed ai Commissari Giudiziali, l'opportunità di richiedere un parere Legale, non di parte, ma ad un Legale nominato dalla procedura, per le problematiche riguardanti argomenti giuridici amministrativi di legittimità dei titoli abilitativi evidenziate dall'esponente C.T.U. nella "SCHEDA APPUNTI INDAGINI URBANISTICHE" ALLEGATO N. 11.1 e nel capitolo D "ESITO DELLE INDAGINI URBANISTICHE".

—*—

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**PARTE VI – RISPOSTA AL QUESITO DI CONSULENZA
TECNICA IN BASE ALLO STATO DEI
LUOGHI RISCONTRATI DURANTE I
SOPRALLUOGHI EFFETTUATI DALLO
SCRIVENTE C.T.U.**

QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

*“valutare i beni immobili in capo alla società GEO-ECOSTRUTTURE
S.R.L. in Liquidazione e Concordato Preventivo.”*

RISPOSTA AL QUESITO DI CONSULENZA TECNICA:

Per una migliore comprensione della risposta al presente quesito di Consulenza Tecnica d’Ufficio e per gli approfondimenti si invita alla lettura integrale ad alla visione di tutti gli allegati della presente relazione.

Di seguito vengono riportati i seguenti capitoli:

- A - IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE pag. 36**
- B – ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI ATTI DI PROVENIENZA
ULTRAVENTENNALI pag. 42**
- C - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE ... pag. 51**
- D – ESITO DELLE INDAGINI URBANISTICHE pag. 56**
- E – STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE pag. 69**

A - IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEL COMPENDIO

IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare è ubicato in CASTIGLIONE FALLETTO (CN) Via Alba Barolo n.2, n.4 e n.6,

è costituito da terreni formanti un corpo unico, individuati in mappa Catasto Terreni Comune di CASTIGLIONE FALLETTO F. 1 NN. 266, 14, 384, 413 e 414, di superficie catastale complessiva mq 14.422, (vedere visure catastali ed estratto di mappa ALLEGATI NN. **1.1 – 1.2 – 1.3 – 1.4 - 2.4**),

confinante con il Rio Talloria, i mappali NN. 375, 371, 386, 385, 387, 388, 389 e 15,



*Fig. 1: estratto di mappa non in scala – vedere ALLEGATO N. **1.1***

sul quale insistono:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- un **capannone prefabbricato ad uso produttivo**, di superficie lorda complessiva di mq 4.514, che si sviluppa su un unico piano (vedere planimetria di rilievo ALLEGATO N. 4.1), attualmente censito al Catasto Fabbricati Comune di CASTIGLIONE FALLETTO F. 1 N. 14 ¹ (vedere visura catastale ALLEGATO N. 1.1), con area rilevata del piazzale (mappali NN.14-384-413-414) perimetrata dal limite della proprietà/recinzioni/sommità scarpata (evidenziata in colore grigio sulla planimetria di rilievo GPS ALLEGATO N. 3.2) di circa mq. 6.534;



Fig. 2: ripresa fotografica del capannone prefabbricato ad uso produttivo e dell'area del piazzale di pertinenza – vedere rilievo fotografico ALLEGATO N.6

¹ Unità immobiliare la cui planimetria catastale non risulta aggiornata



Fig. 3: ripresa fotografica del fabbricato ad uso uffici, del fabbricato con locali accessori e dell'area del piazzale di pertinenza – vedere rilievo fotografico

ALLEGATO N.6

- un **fabbricato ad uso uffici** che si sviluppa su tre piani, piano scantinato, di superficie lorda complessiva mq 136, piano terreno, di superficie lorda complessiva mq 209 e piano primo, di superficie lorda complessiva mq 214 (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI NN. **4.2 – 4.2bis – 4.3 – 4.3bis – 4.4 – 4.4bis**), attualmente censito al Catasto Fabbricati Comune di CASTIGLIONE FALLETTO F. 1 N. 266 Subb. 3, 4, 5, 6 e 7 ² (vedere visura catastale ALLEGATO N. **1.1**), con area rilevata della corte (mappale N. 266) perimetrata dal li-

² Unità immobiliari le cui planimetrie catastali non risultano aggiornate

mite della proprietà/recinzioni/sommità scarpata (evidenziata in colore azzurro sulla planimetria di rilievo GPS ALLEGATO N. **3.2**) di circa mq. 445;

- un fabbricato con locali accessori che si sviluppa su due piani, piano terreno di superficie lorda complessiva mq 172 e piano primo di superficie lorda complessiva mq 61 (vedere planimetrie di rilievo ALLEGATI NN. **4.5 – 4.5bis – 4.6 – 4.6bis**), attualmente censito al Catasto Fabbricati Comune di CASTIGLIONE FALLETTO F. 1 N. 266 Subb. 1 e 2 ³ (vedere visura catastale ALLEGATO N. **1.1**), con area rilevata della corte (mappale N.266) perimetrata dal limite della proprietà/recinzioni/sommità scarpata (evidenziata in colore verde sulla planimetria di rilievo GPS ALLEGATO N. **3.2**) di circa mq. 940.

Il compendio immobiliare oggetto d'indagine è dotato di ottimi collegamenti alla rete viaria principale (superstrada Cuneo Asti) e secondaria (Via Alba Barolo) (vedere estratto della Carta Tecnica Regione Piemonte – ALLEGATO N. **2.1** e fig. 4 che segue), è inserito nel contesto di un'ampia area pianeggiante posta ai confini dei Comuni di Alba, Serralunga, La Morra e Castiglione Falletto, è situato a margine di un territorio di elevata qualità ambientale, e presenta buona vocazione agli insediamenti produttivi.

³ Unità immobiliari le cui planimetrie catastali non risultano aggiornate

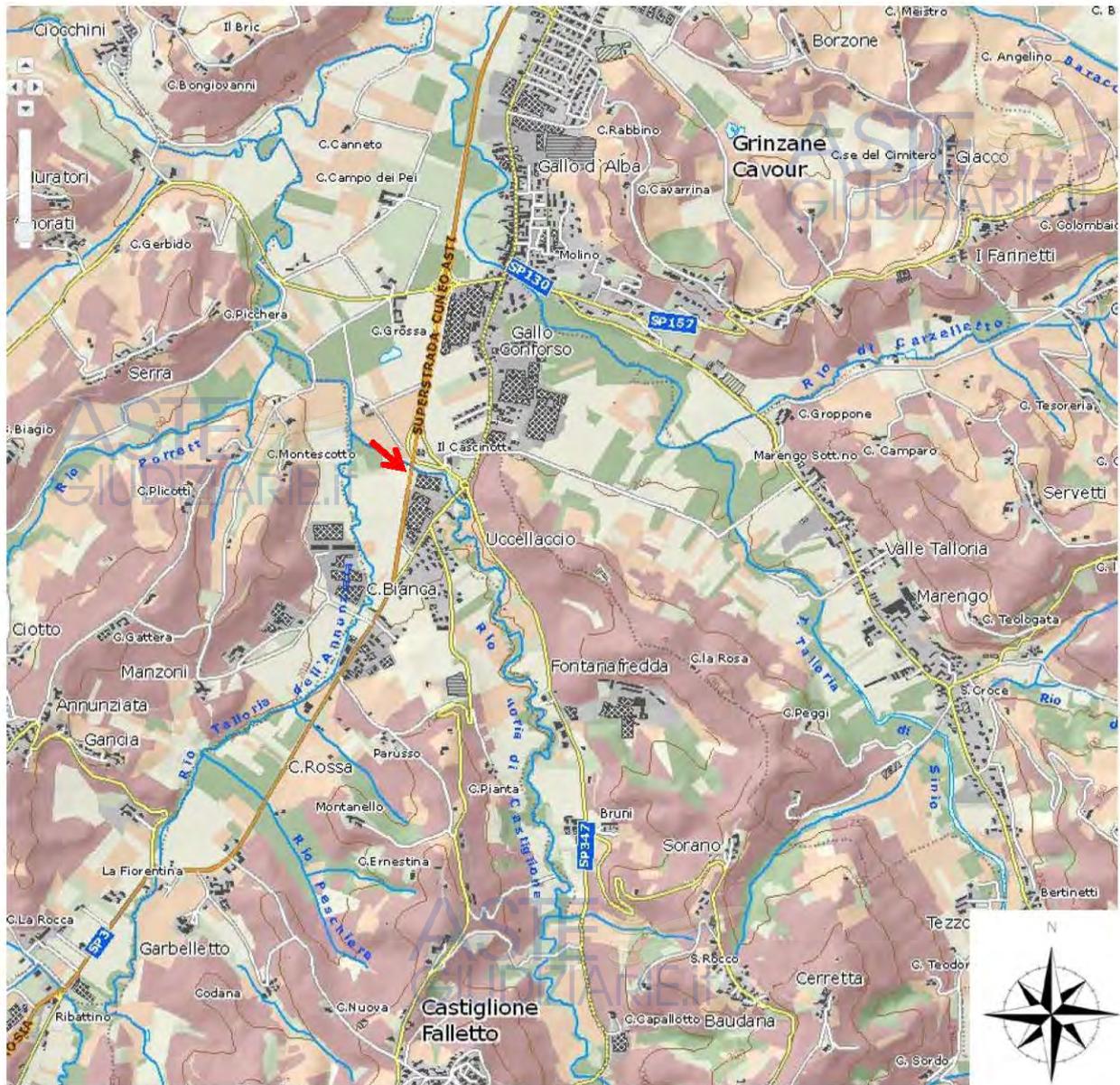
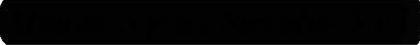


Fig. 4: stralcio non in scala della Carta Tecnica Regione Piemonte – vedere ALLEGATO N.2.1

Il fabbricato ad uso uffici risulta ubicato in posizione particolarmente visibile dalla Via Alba Barolo.

Nell'ambito territoriale più ampio comprendente gli immobili oggetto di stima, sono ubicati numerosi importanti insediamenti produttivi di diversa natura, consistenza e superficie coperta, quali la

[redacted] (immediatamente confinante), la cantina [redacted] gli

stabilimenti  ed altre realtà di minori dimensioni.

Dalle diverse indagini espletate è risultato chiaramente che il compendio immobiliare oggetto d'indagine, sia pur nell'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare, per ubicazione, per le buone caratteristiche oggettive e dimensionali, presenta una discreta potenzialità commerciale.

-----*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B – ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI

ATTI DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALI

degli immobili oggetto di indagine



—*—

Viene di seguito predisposto l'elenco ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sulla base dei documenti in atti.

A carico degli immobili oggetto d'indagine attualmente censiti come segue (vedere ALLEGATI da N. **1.1** a N. **1.4**):

Catasto Terreni Comune di CASTIGLIONE FALLETTO (Codice C314)

Partita 1

Foglio 1 Numero 266 Ente Urbano Sup. are 21.46;

Foglio 1 Numero 14 Ente Urbano Sup. ettari 1.18.55;

Catasto Fabbricati Comune di CASTIGLIONE FALLETTO (Codice

C314)

Foglio 1 Numero 266 Subalterno 1 Via Alba Barolo n. 1 piano T-1 Cat. C/6

Classe 1 Cons. mq. 37 rendita euro 68,79;

Foglio 1 Numero 266 Subalterno 2 Via Alba Barolo n. 1 piano T-1 Cat. C/7

Classe 2 Cons. mq. 132 rendita euro 40,22;

Foglio 1 Numero 266 Subalterno 3 Via Alba Barolo n. 1 piano S- T Cat.

A/3 Classe 1 Cons. vani 3 rendita euro 102,26;



Foglio 1 Numero 266 Subalterno 4 Via Alba Barolo n. 1 piano T Cat. C/1

Classe 1 Cons. mq. 23 rendita euro 268,45;

Foglio 1 Numero 266 Subalterno 5 Via Alba Barolo n. 1 piano T Cat. C/2

Classe 2 Cons. mq. 63 rendita euro 110,62;

Foglio 1 Numero 266 Subalterno 6 Via Alba Barolo n. 1 piano S-1 Cat. A/3

Classe 1 Cons. vani 4 rendita euro 136,34;

Foglio 1 Numero 266 Subalterno 7 Via Alba Barolo n. 1 piano S-1 Cat. A/3

Classe 1 Cons. vani 4,5 rendita euro 153,39;

Foglio 1 Numero 14 Via Prov,le Alba-Barolo n. 1/B piano T Cat. D/7 rendita

euro 7.230,40.

Catasto Terreni Comune di CASTIGLIONE FALLETTO (Codice C314)

Foglio 1 Numero 384 incolt ster Sup. are 1.50;

Foglio 1 Numero 413 incolt ster Sup. are 2.55;

Foglio 1 Numero 414 incolt ster Sup. are 0.16;

catastalmente intestati a

“GEO-ECOSTRUTTURE S.R.L.” con sede in Alba, codice fiscale
02124100047 proprietà per 1/1”

L’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) è il seguente:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

sulla base dei documenti in atti
e di ulteriori accertamenti ipocatastali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba risultano le seguenti formalità (vedere ALLEGATI N. **8.1** e N. **8.2**):

1) Ipoteca volontaria iscritta in Alba il 10 dicembre 2008 ai nn. 9845/1759

per euro 749.000,00 di cui euro 374.500,00 per capitale mutuato, derivante da atto di mutuo a rogito Notaio Stefano Corino in data 4 dicembre 2008 rep. 107.521 racc. 14.398, debitamente registrato (vedere ALLEGATO N. **7.9**), a favore della

[REDACTED]
[REDACTED] contro la società “GEO-ECOSTRUTTURE S.R.L.”,

gravante sui due fabbricati siti in Comune di Castiglione Falletto insistenti sull’area distinta al Catasto Terreni al Foglio 1 Numero 266 Ente Urbano di are 21.46 censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Numero 266 Subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (vedere ALLEGATO N. **8.1** punto 3).

2) Ipoteca giudiziale iscritta in Alba il 18 novembre 2013 ai nn.

7694/1038, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Asti in data 16 ottobre 2013 rep. 987 per euro 1.602.295,18 di cui euro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.570.827,94 per capitale, a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro la società “GEO-ECOSTRUTTURE

S.R.L.”, gravante sui due fabbricati siti in Comune di Castiglione Falletto

insistenti sull’area distinta al Catasto Terreni al Foglio 1 Numero 266

Ente Urbano di are 21.46 censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Nu-

mero 266 Subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7. Si precisa che nel quadro D di

detta nota è stato indicato quanto segue: “Ipoteca giudiziale fondata su

decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso dal Tribunale di

Asti al Nr. Ing. 987/13 RG 2525” (vedere ALLEGATO N. **8.1** punto 4).

3) Trascrizione dell’ammissione al concordato preventivo in data 28 no-

vembre 2014 ai nn. 7685/5959, derivante da atto giudiziario emesso dal

Tribunale di Asti in data 18 luglio 2014 rep. 760 (vedere ALLEGATO

N. **7.10**), a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro la società

“GEO ECOSTRUTTURE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”, con sede in

Alba, codice fiscale 02124100047, gravante sugli immobili siti in Comune

di Castiglione Falletto censiti al Catasto Terreni al Foglio 1 Numero 14,

266, 384, 413, 414 e al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Numero 14 e Nu-

mero 266 Subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (vedere ALLEGATO N. **8.1** punto

5).

Gli atti di provenienza ultraventennali degli immobili oggetto di indagine risultano essere i seguenti:

Con atto a rogito Notaio Stefano Zanardi in data **21 luglio 1989** rep. **28.656** racc. 6.653, registrato in Alba il 7 agosto 1989 al n. 1519 e trascritto in Alba il 22 luglio 1989 ai nn. 4475/3592 (vedere ALLEGATO N. **7.2**) la

società ' [REDACTED] costituita con atto stesso Notaio in data 1° luglio 1989 rep. 28.507 racc. 6.009, registrato in Alba il 14 luglio 1989 al n. 838, **acquistata**

- dal signor [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni, i terreni censiti al **Catasto Terreni Castiglione Falletto Foglio 1 Numero 11/a** seminativo di are 50.70 e **12/a** bosco ceduo di are 6.50;

- dalla società [REDACTED] [REDACTED] il terreno censito al **Catasto Terreni Castiglione Falletto Foglio 1 Numero 309** seminativo di are 5.10 (alla società pervenuto in forza di atto a rogito Notaio Vincenzo Toppino in data 3 dicembre 1988 rep. 91.675 racc. 35.113, registrato in Alba il 23 dicembre 1988 al n. 2208 e trascritto in Alba il 23 dicembre 1988 ai nn. 6995/5500 - vedere ALLEGATO N. **7.1**);

- dai signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il terreno censito al **Catasto Terreni Castiglione Falletto Foglio 1 Numero 310** seminativo di are 20.80;

- dai signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il terreno censito al **Catasto Terreni Castiglione Falletto Foglio 1 Numero 13** bosco misto di are 13.20 e **346** bosco misto di are 0.80;

- dal signor [REDACTED]

[REDACTED] i terreni censiti al **Catasto Terreni Castiglione Falletto Foglio 1 Numero 14** seminativo di are 19.20 e **345** seminativo di are 4.20.

Si precisa che i mappali **11 di are 50.70** e **310 di are 20.80** sono stati oggetto di frazionamento catastale n. 2646, approvato in data 20 aprile 1993, con il quale sono risultati:

il mappale **11 di are 48.80** ed il mappale **386 di are 1.90**;

il mappale **310 di are 20.75** ed il mappale **385 di are 0.05**.

I terreni oggetto della vendita di cui sopra sono stati poi fusi con denuncia di cambiamento (mod. 3SPC) presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cuneo in data 24 settembre 1993 n. 8857 (vedere ALLEGATO N. **7.11**) ed hanno

generato il mappale censito al Foglio 1 Numero 14 di ettari 1.18.55, ad eccezione dei mappali 385 e 386, che sono stati oggetto di permuta tra la [REDACTED] con scrittura privata autenticata dal Notaio Stefano Corino in data 14 marzo 1995 rep. 59.320 registrata in Alba il 3 aprile 1995 al n. 76 ed ivi trascritto il 19 aprile 1995 ai nn. 2186/1620; con detta scrittura la società [REDACTED] acquisisce il terreno della superficie catastale complessiva di mq. 421 censito al Foglio 1 Numero 384 di are 1.50, 413 di are 2.55 e 414 di are 0.16 (vedere ALLEGATO N. 7.4).

Con verbale di assemblea straordinaria a rogito Notaio Stefano Corino in data 22 dicembre 1990 rep. 37.882 racc. 3.866, registrato in Alba il di 11 gennaio 1991 al n. 78 la società [REDACTED] ha modificato la denominazione in “GEO-ECOSTRUTTURE S.R.L.” con sede in Alba, Viale Vico n. 6 (vedere ALLEGATO N. 7.3).

Con atto a rogito Notaio Angiolina Rostagno in data 21 novembre 1995 rep. 86.068 racc. 14.122 registrato in Torino il 23 novembre 1995 al n. 30.330 è stata attuata la fusione della società [REDACTED] con la società “GEO-ECOSTRUTTURE S.R.L.”, adottando come denominazione della nuova società “GEO-ECOSTRUTTURE S.R.L.”. Con detto atto la nuova società diventa proprietaria degli immobili sopracitati siti in Comune di Castiglione Falletto e precisamente il fabbricato industriale censito al Catasto

Fabbricati al Foglio 1 Numero 14 piano T (come da denuncia di variazione registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cuneo il 4 ottobre 1993 al n. 003655) entrostante al terreno censito al Foglio 1 Numero 14 di ettari 1.18.55 (come da fusione presentata con modello 3SPC del il 24 settembre 1993 n. 8857 sopra menzionato) nonché i reliquati di terreno censiti al Foglio 1 Numero 384 di are 1.50, 413 di are 2.55 e 414 di are 0.16 (vedere ALLEGATO N. 7.5).

Con atto a rogito Notaio Stefano Corino in data 4 dicembre 2008 rep. 107.520 racc. 14.397, registrato in Alba il 10 dicembre 2008 al n. 4846 ed ivi trascritto il 10 dicembre 2008 ai nn. 9843/6999 (vedere ALLEGATO N. 7.8), la società "GEO-ECOSTRUTTURE S.R.L." ha acquistato in Comune di [REDACTED] i due fabbricati insistenti sull'area distinta al Catasto Terreni al Foglio 1 Numero 266 Ente Urbano di are 21.46 censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Numero 266 Subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 dal signor [REDACTED] [REDACTED] allo stesso pervenuti in forza di successione del padre [REDACTED] (denuncia di successione registrata in Alba il 19 febbraio 1988 al n. 32 vol. 1000), atto di vendita a rogito Notaio Stefano Zanardi in data 20 settembre 1989 rep. 28.948 racc. 6.718, registrato in Alba il 4 ottobre 1989 al n. 1648 e successione della madre [REDACTED] [REDACTED] (denuncia di successione registrata in Alba il 3 maggio 2006 al n. 34 vol. 1155, trascritta in Alba il 4 settembre 2006 ai nn.

8213/5748; accettazione tacita di eredità trascritta in Alba il 10 dicembre 2008 ai nn. 9844/7000 – vedere ALLEGATO N. **8.3**).



Si precisa che la società “GEO-ECOSTRUTTURE S.R.L.” con atto a rogito Notaio Angiolina Rostagno in data 18 dicembre 1995 rep. 86.164 racc. 14.165, registrato in Torino il 27 dicembre 1995 al n. 34095 ha aumentato il capitale sociale da lire 20.000.000 a lire 150.000.000 (vedere ALLEGATO N. **7.6**) e con atto a rogito Notaio Virgilio Fenoglio in data 13 dicembre 2001 rep. 5.611 racc. 1.888 registrato in Bra il 18 dicembre 2001 al n. 526 ha nuovamente aumentato il capitale sociale da lire 150.000.000 a lire 154.901.600, convertito in euro 80.000,00 (vedere ALLEGATO N. **7.7**).



C - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

C.1 - CAPANNONE PREFABBRICATO AD USO PRODUTTIVO

sito in CASTIGLIONE FALLETTO (CN) Via Alba Barolo n. 6

Il capannone ad uso produttivo è stato impiegato come stabilimento per la produzione di manufatti prefabbricati in conglomerato cementizio armato.

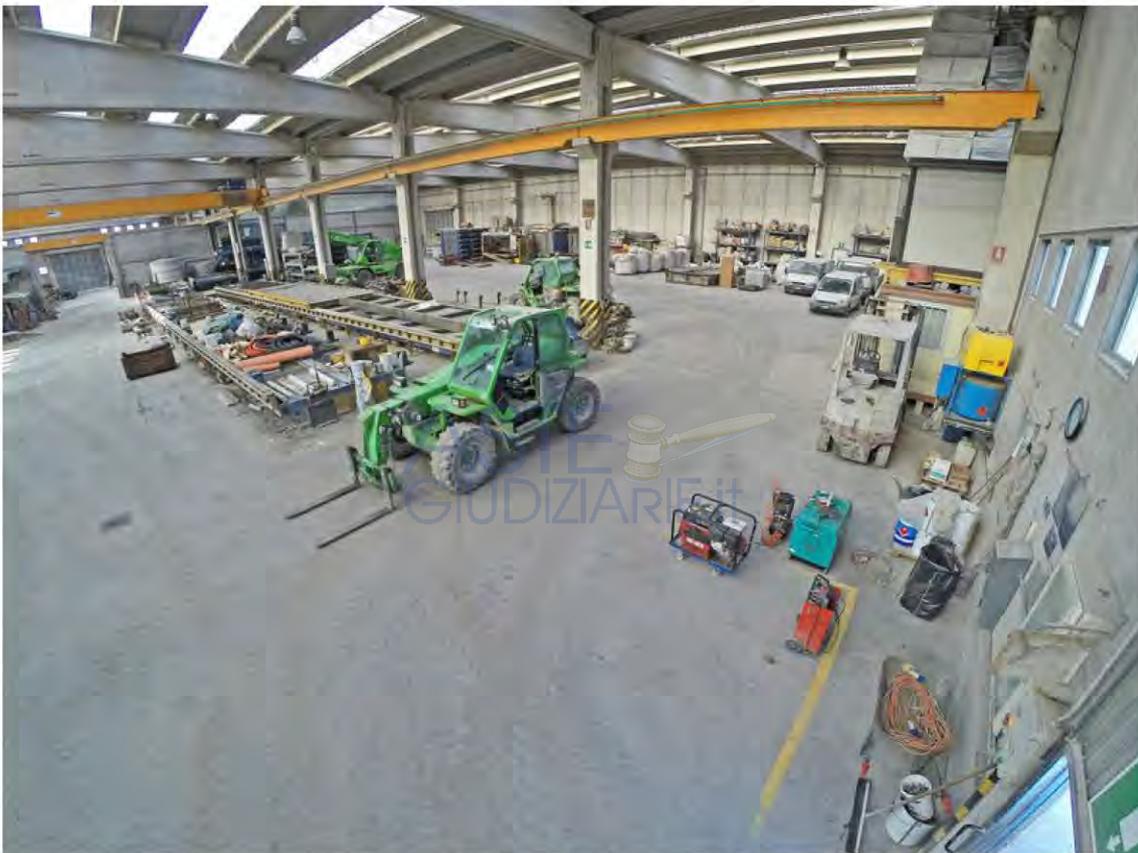


Fig. 4: ripresa fotografica interna al capannone – vedere rilievo fotografico

ALLEGATO N.6

La struttura del fabbricato è costituita da elementi prefabbricati visibilmente di ottima fattura (prefabbricati *ING. PRUNOTTO S.p.a.*) realizzati in conglomerato cementizio armato normale e precompresso, con altezza

interna sotto capriata di mt 8,00 circa, lunghezza mt 90,08, larghezza mt 50,11 e, come già riferito nel capitolo che precede, di superficie lorda complessiva di mq 4.514.

Il capannone è costruito su due campate e maglia strutturale (di circa mt 24,50 x 9,90) che risulta essere considerevolmente ampia, conferendo all'immobile una grande fruibilità degli spazi interni.

Internamente il fabbricato è diviso in due zone, quella lato:

- anteriore (lato Est) che risulta di superficie interna di circa mq 3.000 dotata di pavimentazione in calcestruzzo con strato superficiale arricchito con granulato sferoidale di quarzo, per conferire maggiore resistenza ai carichi conseguenti alla destinazione d'uso industriale;
- posteriore (lato Ovest) che risulta di superficie interna di circa mq 1.475 dotata di pavimentazione in calcestruzzo grezzo, a quota leggermente inferiore rispetto alla quota dell'adiacente zona lato Est.

Il fabbricato è dotato di ampie aperture di accesso carrabile con portoni scorrevoli del tipo definito "a libro", rivestiti in lamiera zincata, ubicati su ogni lato del fabbricato, ed alcuni accessi pedonali.

Internamente il fabbricato risulta molto ben illuminato naturalmente tramite porzioni di copertura costituite da lastre di materiale trasparente e da numerose finestre, la maggior parte disposte sui prospetti Est, Sud, ed Ovest.

Lo stato di conservazione generale risulta buono.

C.2 – FABBRICATO AD USO UFFICI E FABBRICATO ACCESSORI

siti in CASTIGLIONE FALLETTO (CN) Via Alba Barolo n. 2 e n. 4

Il fabbricato ad uso uffici, civico n. 2, è un edificio costruito nei primi anni sessanta e successivamente ampliato, si sviluppa su tre piani: piano interrato, utilizzato come cantina/magazzino, piano terra e primo, utilizzati come uffici.



Fig. 6: ripresa fotografica interna al fabbricato ad uso uffici (piano terra) – vedere rilievo fotografico ALLEGATO N.6

La struttura portante è costituita da muratura, pilasti in C.A. e da solai in latero cemento, il manto di copertura in tegole marsigliesi, internamente gli uffici risultano con pareti intonacate e tinteggiate, con serra-

menti interni in legno/vetro e serramenti esterni in legno con vetri semplici ed avvolgibili in plastica. I pavimenti sono in ceramica e graniglia. I bagni sono dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica.

L'impianto di riscaldamento risulta centralizzato, costituito da pompe di calore con macchine esterne ed interne utilizzate per il riscaldamento ed il raffrescamento, al servizio dei due piani ad uso ufficio.

Nei bagni vi sono radiatori a colonna.

La cantina è dotata di impianto di deumidificazione.

Lo stato di conservazione generale del fabbricato uffici risulta buono.



Fig. 7: ripresa fotografica fabbricato accessori – vedere rilievo fotografico

ALLEGATO N.6

Il fabbricato accessori, civico n. 4, è costituito da locali ad uso sgombero/magazzino, rimessa e tettoie/portici al piano terra e locale di sgombero (ex fienile) al piano primo.

La struttura portante è costituita da muratura, da solai in latero cemento.

La copertura risulta costituita da lastre in fibra di amianto in pessimo stato di conservazione su struttura in legno.

Il portone del locale di sgombero/magazzino è in ferro e quello della rimessa in ferro con finestrini.

La pavimentazione risulta in parte in cls ed in parte in ghiaia.

Lo stato di conservazione generale del fabbricato accessori risulta pessimo.



D – ESITO DELLE INDAGINI URBANISTICHE

Prima di procedere con la relazione riguardante le indagini urbanistiche, occorre riferire che le ricerche sono state particolarmente lunghe e difficoltose per l'assenza del Tecnico Comunale per giustificati motivi personali, sostituito da un supplente.

D.1 - CAPANNONE PREFABBRICATO AD USO PRODUTTIVO

sito in CASTIGLIONE FALLETTO (CN) Via Alba Barolo n. 6

individuato in mappa Catasto Terreni Comune di CASTIGLIONE

FALLETTO F.1 N.14, N.384, N.413 e N.414

Per quanto riguarda i titoli abilitativi, si rimanda alla “*scheda appunti indagini urbanistiche*” elaborata dall'esponente C.T.U. raccomandandone un'attenta lettura (documento fascicolato con l'ALLEGATO N. **11.1**) che di seguito viene riproposta:

Titoli abilitativi per l'edificazione del capannone ad uso industriale e di opere di riassetto idrogeologico della sponda del Rio Talloria:

1. **P.E.C. – Piano Esecutivo Convenzionato – Aree produttive di nuovo impianto – Località Cantina (approvato dal Comune con delibera consigliere n. 69/1989 del 07-11-1989 – oggetto di Convenzione attuativa Edilizia stipulata il 05-12-1989 tra il Comune di Castiglione Falletto e la società Teorema srl – rogito Notaio Stefano Corino del 05-12-1989 Rep. n. 30791) (vedere ALLEGATO N. **9.2**) per costruzione di capannone ad uso industriale e di opere di riassetto idrogeologico della**

sponda del Rio Talloria – Loc. Cantina-Uccellaccio;

2. Richiesta Concessione Edilizia gratuita Prot. 2185 del 10-11-1989 per opere riassetto idrogeologico Rio Talloria in riferimento alla quale presso gli archivi comunali non sono state rinvenute la C.E. e l'approvazione di conformità dal Genio Civile (vedere ALLEGATO N. 9.4). Si osserva che tali opere sui luoghi non sono state eseguite;

3. Concessione Edilizia N. 26/1989 del 12-12-1989, costruzione capannone industriale – I° lotto – in zona soggetta a P.E.C. (vedere ALLEGATO N. 9.5). Si osserva che la presente C.E. è stata rilasciata prima della Delibera della Giunta Regionale di cui al punto che segue e che la medesima C.E. veniva rilasciata a condizione che venissero rispettate tutte le prescrizioni inerenti l'applicazione della legge n. 431/1985 indicate nell'autorizzazione regionale e quelle contenute nella convenzione di lottizzazione approvata in data 7 novembre 1989;

4. **Delibera della Giunta Regionale n. 20-34203 del 29-12-1989** autorizzazione L. 29-06-1939 n. 1497 DPR 616 Art.82 (per interventi ricadenti in zona soggetta a tutela ambientale) riguardante i progetti P.E.C. ed i progetti di cui alla C.E. N. 26/1989 (vedere ALLEGATO N. 9.3). Si osserva che tale autorizzazione era stata rilasciata **a condizione che la protezione spondale prevista in progetto venisse contenuta nella sua altezza ad un massimo in mt. 3,00 e che il resto della scarpata venisse risistemato favorendone l'inerbimento e realizzando un'adeguata piantumazione di essenze arbustive e di alto fusto tipiche delle sponde fluviali** (come già riferito nei punti che precedono,

le opere di riassetto idrogeologico del Rio Talloria non sono state eseguite);

5. **Concessione Edilizia N. 18/1990** del 01-06-1990, variante alla C.E. N.26/1989 per ampliamento capannone ad uso industriale in zona soggetta a P.E.C. (vedere ALLEGATO N. **9.6**), condizionata, al pari di quella originaria, al rispetto delle prescrizioni contenute nell'autorizzazione regionale rilasciata ai sensi della legge n. 431/1989;
6. **Concessione Edilizia N. 22/1992** del 03-04-1992, per ampliamento capannone ad uso industriale in zona soggetta a P.E.C. (vedere ALLEGATO N. **9.8**), rilasciata, anche questa, sotto l'osservanza delle prescrizioni contenute nella deliberazione n. 20-34203 del 29 dicembre 1989;
7. **DIA N. 63/2007** prot. 5577 del 09-11-2007 (non rinvenuta negli archivi comunali) (vedere registro ALLEGATO N. **9.9.1** e vedere copia DIA fornita dall'Ing. SANTERO fascicolata con l'ALLEGATO N. **9.9.2**) per completamento del tamponamento esterno allo stabilimento di produzione, con fine lavori dichiarata in data 15-12-2008 (vedere ALLEGATO N. **9.11**);
8. **Autorizzazione N. 64/2007** del 29-12-2007 D.P.R. N. 616/'77, art. 82-L.R. 03-04-1989 n. 20 e s.m.i. art.13 -13 Bis- Beni Ambientali (Autorizzazione Comunale in virtù di subdelega di funzioni amministrative nelle zone soggette ai disposti di cui alle Leggi 29-06-1939 n. 1497 e 08-08-1985 n. 431) (vedere ALLEGATO N. **9.10**) per completamento

del tamponamento esterno allo stabilimento di produzione. Si osserva che tale autorizzazione non è mai stata notificata al concessionario e non è mai stata ritirata.

Considerazioni circa le indagini urbanistiche effettuate:

Premesso:

— che con Delibera della Giunta Regionale n. 20-34203 del 29-12-1989, con riferimento agli interventi in zona soggetta a tutela ambientale, è stata autorizzata la realizzazione degli interventi riguardanti la costruzione di capannone ad uso industriale e di opere di riassetto idrogeologico della sponda del Rio Talloria – Loc. Cantina-Uccellaccio (richiesta dalla [REDACTED] avente causa della Società Geo-Ecostrutture s.r.l.) come da progetti vistati di cui al P.E.C. tavole grafiche datate 31-07-1989 (vedere copie progetti – indagini urbanistiche ALLEGATO N.9.3) e come da progetti vistati di cui alla Concessione Edilizia N. 26/1989 tavole grafiche datate 15-09-1989 (vedere copie progetti – indagini urbanistiche ALLEGATO N.9.3);

N.B.: con l'autorizzazione D.G.R. n. 20-34203 del 29-12-1989 sono state assentite, con riferimento alla tutela ambientale (ex L. 431/1985) le varie fasi di attuazione dell'intervento di costruzione del capannone de quo in termini di superficie coperta e volumetria come previste dal P.E.C. (prima fase mq. 2.500 eseguita, seconda fase mq 399 riguardante un corpo di uffici non eseguita, e terza fase mq 2.000 eseguita) (di cui alla convenzio-

ne rogito Not. Stefano CORINO del 05-12-1989 – vedere indagini urbanistiche ALLEGATO N. 9.2).

Si osserva che tale convenzione, a pag. 6, specifica che *“La disposizione planimetrica degli edifici, i profili regolatori e le caratteristiche tipologiche sono indicate nella Tavola 03. Il progetto dell'edificio tipo di cui alla Tav.03 ha titolo documentario del prodotto urbanistico ed edilizio che si vuole conseguire e sarà ulteriormente precisato negli atti tecnici a corredo della domanda di Concessione Edilizia.”*.

Effettivamente il P.E.C., pur definendo le varie fasi d'intervento in termini di superficie e volumetria, non indica nel dettaglio l'aspetto estetico dei prospetti (come poi avvenuto con le Concessioni Edilizie per l'esecuzione delle fasi d'ampiamiento).

Si ricorda che in base al comma 7), a pag. 8 della convenzione, i termini di esecuzione sono stati stabiliti in 10 anni (termini di esecuzione: 05-12-1999), e che la durata dell'autorizzazione paesaggistica ex L. 431/1985 è di cinque anni (art. 10 L.R.P. 20/1989) (scadenza autorizzazione paesaggistica: 29-12-1994);

ciò premesso,

con esclusione della C.E. N. 26/1989 (costruzione capannone ad uso industriale I° lotto per mq 2.520 – prima fase prevista dal P.E.C.), che è stata anch'essa oggetto di autorizzazione D.G.R. n. 20-34203 del 29-12-1989, **le**

restanti Concessioni Edilizie la:

- N. 18/1990, variante per ampliamento capannone ad uso industriale per mq 495 (parte della terza fase prevista dal P.E.C.), prevedendo, oltre all'ampliamento, anche il tamponamento perimetrale della medesima parte ampliata,
- N. 22/1992, variante per ampliamento capannone ad uso industriale per mq 1.486 (parte della terza fase prevista dal P.E.C.), prevedendo la copertura della parte ampliata ed il tamponamento della parte di testata lato Est (lasciando prive di tamponamento perimetrale, della porzione ampliata, il lato Nord – lato Rio Talloria – ed il lato Sud),

non sono state oggetto di autorizzazione (ex L. 431/1985 e s.m.i.).

Si osserva che la C.E. N. 26/1989 è stata rilasciata il 12-12-1989 prima dell'autorizzazione D.G.R. n. 20-34203 del 29-12-1989.

Si osserva che con la prima fase di costruzione (mq. 2.520) e la terza fase di costruzione in completamento (mq. 495 + mq 1.486), è stato edificato lo stabilimento produttivo per una superficie coperta complessiva di mq 4.501 assai prossima/corrispondente a mq 4.500 di cui alle previsioni del P.E.C.

Si osserva ancora che con gli elaborati progettuali della C.E. N. 18/1990 e della C.E. N. 22/1992 sono stati dettagliati i prospetti del capannone già riportati, in forma schematica, negli elaborati progettuali del P.E.C.

Per quanto riguarda le opere di riassetto idrogeologico della sponda del Rio

Talloria, si osserva che:

- dalla “*relazione*” di cui all’Autorizzazione D.G.R. n. 20-34203 del 29-12-1989 risulta che è stato espresso parere favorevole a condizione che *“la protezione spondale prevista in progetto sia contenuta nella sua altezza ad un massimo di mt. 3,00; il resto della scarpata sia risistemato favorendone lo inerbimento e realizzando un’adeguata piantumazione di essenze arbustive e di alto fusto tipiche delle sponde fluviali.”*;
- tali opere, che sui luoghi non sono state eseguite, sono state oggetto di richiesta di Concessione Edilizia gratuita Prot. 2185 del 10-11-1989 e negli archivi comunali non sono state rinvenute la C.E. e l’approvazione di conformità dal Genio Civile.

Per quanto riguarda l’ottenimento dell’abitabilità, si osserva che:

- la convenzione rogito Not. Stefano CORINO del 05-12-1989 (vedere ALLEGATO N. **9.2**), al punto 13), a pag. 11, prevede che *“13) Rilascio di autorizzazioni di abitabilità. Resta stabilito anche convenzionalmente per quanto riguarda la [REDACTED] che il Comune non rilascerà alcuna autorizzazione di abitabilità o di usabilità dei locali a norma art. 57 L.R. 5.12.1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni se non quando da parte della Società Teorema S.r.l. o di chi per essa si sia adempiuto agli obblighi inerenti le corresponsioni di quanto derivante dalla trasformazione in onere monetario delle dotazioni di spazi pubblici per opere di urbanizzazione primaria da ce-*

dere al Comune ai sensi art.45 punto 2, L.R. 5.12.1977, n.56 e successive modifiche ed integrazioni". Pertanto si dovrà accertare con il Comune l'adempimento che tutti gli obblighi previsti che possono comportare costi.

CONCLUSIONI:

Nell'interesse della procedura, occorre un parere Legale in campo amministrativo attestante che le concessioni, la variante e la DIA finale sono da ritenere legittime, così come i fabbricati costruiti in esecuzione dei titoli anzidetti, e che i medesimi titoli, così come ottenuti, e le opere non eseguite (opere riassetto idrogeologico Rio Talloria e nuovi uffici) non pregiudicano l'ottenimento del certificato di agibilità.

Ottenuto un **riscontro positivo** di quanto sopra, prima di trasferire l'immobile occorre:

- provvedere alla "*remissione in pristino*" dei luoghi, rimuovendo il piccolo locale esterno al capannone, lato Sud, utilizzato per la protezione dell'impianto per la produzione del vapore (importo stimato in circa € 500,00 oltre IVA di Legge),
- provvedere alla "*remissione in pristino*" dei luoghi con la rimozione della tramoggia primaria interrata per il carico degli inerti poi trasportati e distribuiti internamente al capannone tramite nastri alle tramogge interne, ubicata, rispetto al capannone, sul lato Nord-Ovest, preveden-

do il riempimento della cavità con adeguato materiale inerte sino al livello del piano del piazzale (importo stimato in circa € 3.000,00 oltre IVA di Legge), oppure ottenere un'eventuale sanatoria edilizia (se concessa, tenuto conto della vicinanza con il Rio Talloria);

– effettuare gli opportuni aggiornamenti catastali;

– definire con il Comune di Castiglione Falletto (CN) tutti gli aspetti riguardanti l'ottenimento del certificato di agibilità, compresa l'opportunità di dotarsi di certificato di idoneità statica dell'intero fabbricato (presso il Comune è stato rinvenuto il collaudo statico di una porzione e non dell'intero fabbricato - vedere ALLEGATO N. 9.7);

Si osserva che, per l'ottenimento del certificato di agibilità, il Comune potrebbe richiedere l'esecuzione delle opere di riassetto idrogeologico della sponda del Rio Talloria (opere previste nelle progettazioni iniziali argomentate nelle prescrizioni formulate dall'Autorizzazione D.G.R. n. 20-34203 del 29-12-1989).

Tali opere oggi non sono quantificabili dovendo essere le stesse concordate con l'amministrazione comunale anche a seguito di uno specifico studio idraulico. Si osserva che con buona probabilità le opere di riassetto idrogeologico della sponda del Rio Talloria progettate e previste nel 1989 (26 anni fa) non sono più compatibili con quelle che verranno eventualmente prescritte dal sopra citato studio idraulico, anche in forza della nuova normativa.

Ovviamente l'eventuale nuova soluzione progettuale dovrà essere as-

soggettata alle varie autorizzazioni da parte degli uffici competenti del Comune, Genio Civile e Regione Piemonte.



Nel caso, invece, di un **riscontro negativo**, l'immobile de quo non può essere oggetto di trasferimento della proprietà, ed **il valore commerciale risulterà fortemente penalizzato dalle difformità urbanistiche tenuto conto degli aspetti vincolistici che potrebbero compromettere fortemente la fattibilità di una eventuale sanatoria edilizia.**



Nel caso sia necessaria la realizzazione delle opere di riassetto idrogeologico del Rio Talloria, originariamente previste, o di altre ritenute valide dall'amministrazione al fine di ottenere il certificato di agibilità, **il valore dell'immobile de quo dovrà essere diminuito di quello necessario per realizzare le opere prescritte dalla regione o, in sostituzione, dall'amministrazione di Castiglione Falletto (CN).**



Tale valore oggi non è quantificabile non essendo nota la tipologia e le dimensioni / estensioni dell'intervento, essendo necessario uno studio idraulico, una progettazione ed un accordo con l'amministrazione.

-----*-----



D.2 – FABBRICATO AD USO UFFICI E FABBRICATO ACCESSORI

siti in CASTIGLIONE FALLETTO (CN) Via Alba Barolo n. 2 e n. 4

individuati in mappa Catasto Terreni Comune di CASTIGLIONE

FALLETTO F.1 N.266

Per quanto riguarda i titoli abilitativi, si rimanda alla “*scheda appunti indagini urbanistiche*” elaborata dall’esponente C.T.U. raccomandandone un’attenta lettura (documento fascicolato con l’ALLEGATO N. **11.2**) che di seguito viene riproposta:

Titoli abilitativi per l’edificazione del fabbricato uso uffici e fabbricato accessori:

1. **Licenza di costruzione N. 2/1959 del 15-09-1959** (vedere ALLEGATO N. **10.1**) per costruzione di nuovo fabbricato ad uso abitazione e negozio – rinvenuta solo copia “ufficio”;
2. **Certificato di abitabilità del 12-02-1960** (vedere ALLEGATO N. **10.2**) relativo alla costruzione di nuovo edificio adibito ad uso abitazione e negozio;
3. **Licenza di costruzione N. 10/1967 del 27-11-1967** (vedere ALLEGATO N. **10.3**) per ampliamento fabbricato;
4. **Concessione a sanatoria per opere edilizia (condono edilizio) N. 1/1986 del 23-05-1986** (vedere ALLEGATO N. **10.4**) per costruzione di magazzino, rimessa, fienile-legnaia e porticato-tettoia (attuale fabbricato accessori); Modifiche alla facciata dell’abitazione (attuale fabbricato uffici);

5. **Concessione Edilizia N.20/2000** (vedere ALLEGATO N. **10.5**) per ri-strutturazione con cambio di destinazione d'uso di porzione di fabbricato (pratica non rinvenuta, rinvenuti estremi dal registro delle pratiche edilizie);
6. **DIA prot. 3800 del 01-08-2009** (vedere ALLEGATO N. **10.6**) per modifiche interne per parziale cambio di destinazione d'uso, da artigianale ad abitativa, al piano terreno; e fusione di due unità immobiliari abitative al piano primo (attuale fabbricato uffici);
7. Domanda di permesso di costruire in sanatoria prot. 5909 del 31-12-2014 (vedere ALLEGATO N. **10.7.1** e N. **10.7.2**) per cambio di destinazione d'uso, da abitativo ad ufficio, per i locali ai piani terreno e primo (pratica attualmente in corso).

Considerazioni circa le indagini urbanistiche effettuate:

Premesso:

- che a seguito di specifica istanza formulata all'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione Falletto (CN), (vedere ALLEGATO N. **9.1**), per conoscere da quando è nato l'obbligo di richiedere licenze edilizie/concessioni edilizie/permessi edilizi nel Comune di Castiglione Falletto (CN) ove sono ubicati i fabbricati de quo, il Sindaco Responsabile del Servizio Tecnico [REDACTED] ha riferito che *"Nel Comune di Castiglione Falletto, per quanto a conoscenza di questo Ufficio, per l'area oggetto di richiesta, vige l'obbligo di richiedere Licenze edilizie/Concessioni edilizie/Permessi di costruire dall'entrata*

in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), c.d. “Legge Ponte”;

ciò premesso,

nonostante quanto sopra, presso gli archivi del Comune di Castiglione Falletto (CN) sono stati rinvenuti i documenti di cui ai punti 1 e 2 che precedono risalenti ad un'epoca precedente al 1967.

Inoltre,

il fabbricato ad uso uffici, come risulta dalla domanda di permesso di costruire in sanatoria di cui al punto 7. che precede, potrà essere considerato regolare dal punto di vista urbanistico quando la pratica di cambio di destinazione d'uso, da abitativo ad ufficio, per i locali posti ai piani terreno e primo, attualmente in corso, verrà regolarmente assentita.

Inoltre, prima di trasferire l'immobile, sarà necessario definire con il Comune di Castiglione Falletto (CN) tutti gli aspetti riguardanti l'ottenimento del certificato di agibilità ed effettuare gli opportuni aggiornamenti catastali.

-----#-----

E – STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

CAPANNONE PREFABBRICATO AD USO PRODUTTIVO

sito in CASTIGLIONE FALLETTO Via Alba Barolo n. 6

individuato in mappa Catasto Terreni Comune di CASTIGLIONE

FALLETTO F.1 N.14, N.384, N.413 e N.414

FABBRICATO AD USO UFFICI E FABBRICATO ACCESSORI

siti in CASTIGLIONE FALLETTO (CN) Via Alba Barolo n. 2 e n. 4

individuati in mappa Catasto Terreni Comune di CASTIGLIONE

FALLETTO F.1 N.266

Stante le conclusioni formulate dall'esponente C.T.U. al punto **D.1** ed al punto **D.2** che precedono (se ne raccomanda un'attenta lettura),

vengono di seguito formulate le valutazioni degli immobili in oggetto, capannone prefabbricato ad uso produttivo con piazzali di pertinenza, fabbricato ad uso uffici e fabbricato accessori con area di pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano **nell'ipotesi che i medesimi siano da ritenere**

regolari dal punto di vista urbanistico (si ricorda ancora che il

C.T.U. ha evidenziato problematiche riguardanti argomenti giuridici amministrativi di legittimità dei titoli abilitativi - vedere "SCHEDE APPUNTI INDAGINI URBANISTICHE" ALLEGATO N. **11.1** e capitolo **D** "ESITO DELLE INDAGINI URBANISTICHE" - per i quali occorre un parere Legale

in campo amministrativo).

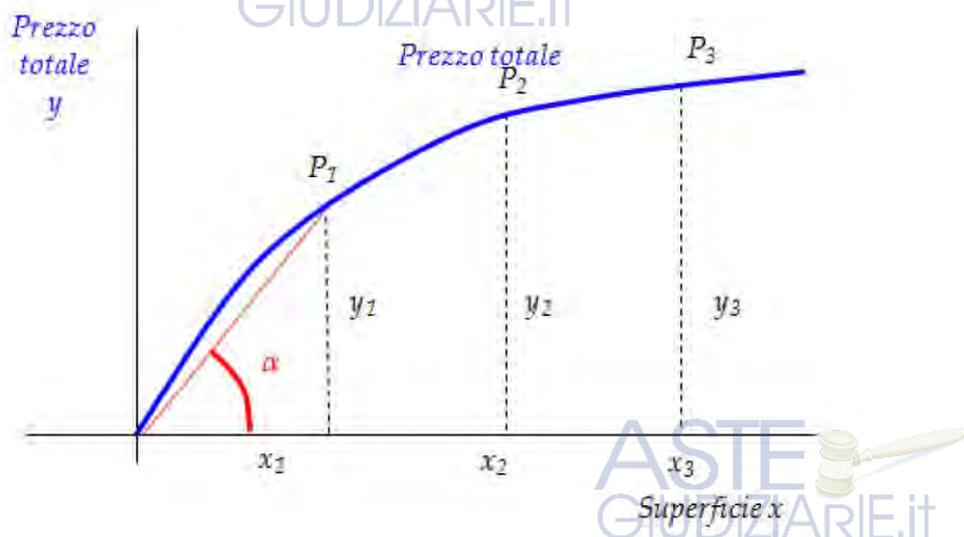
Le risultanze della stima, formulata nell'ipotesi come sopra indicata, sono riportate a pag. 1 della "SCHEDA STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE" di cui all'ALLEGATO N. 15.

VALORI DI STIMA COMMERCIALI APPLICATI:

I prezzi di mercato unitari applicati alle precalcolate superfici commerciali degli immobili oggetto di valutazione, tengono conto:

- del fattore posizione (estrinseco) che è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc;
- del fattore edilizio (intrinseco) che rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da:
 - ✓ epoca di costruzione;
 - ✓ dimensione e tipologia della struttura;
 - ✓ caratteristiche tecnico-costruttive;
 - ✓ rifiniture interne ed esterne;
 - ✓ stato di conservazione e manutenzione;
 - ✓ vetustà;
 - ✓ livello estetico e qualità architettonica;
 - ✓ livello di piano, esposizione e luminosità;

- ✓ razionalità distributiva degli spazi interni;
 - ✓ servizi ed impianti tecnologici (N.B.: il carro ponte presente nel capannone produttivo non è compreso nella presente stima – vedere stima mobiliare);
 - ✓ pertinenze comuni ed esclusive;
 - ✓ destinazione d'uso e capacità di reddito;
 - ✓ stato di fatto e di diritto sulle parti comuni;
- dell'immobile considerandolo libero da contratti di locazione;
- delle ampie superfici del capannone prefabbricato ad uso produttivo prese in esame. Con l'aumentare delle medesime diminuisce il valore (per chiarezza espositiva si riporta di seguito la rappresentazione grafica esemplificativa della curva del prezzo, si nota che la curva cresce meno che proporzionalmente rispetto alla superficie commerciale);



- dei sedimi e delle aree di pertinenza dei fabbricati;
- dei dati storici di compravendite di immobili similari ubicati in zone

similari ricavati da indagini di mercato tramite operatori del locale mercato immobiliare (disinteressati alla procedura in corso);

– delle indagini espletate presso gli operatori del locale mercato immobiliare;

– delle indagini espletate presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate – OMI Anno 2014 – Semestre 1 (si veda l'ALLEGATO N. **14.1**);

– dell'esperienza maturata sul territorio negli anni in campo estimativo immobiliare;

– della particolare situazione dell'attuale mercato immobiliare (a tal proposito si invita alla visione della “*SCHEDA ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE*” - ALLEGATO N. **14.2**).

RISULTANZE DELLA STIMA:

Il fabbricato produttivo insistente sui mappali Catasto Terreni F.1 N. 14, N. 384, N. 413 e N. 414 e censito al Catasto Fabbricati Comune di Castiglione Falletto F.1 N. 14 viene stimato in € **1.579.900,00**

Il fabbricato direzionale con accessori insistente sul mappale Catasto Terreni F.1 N. 266 e censito al Catasto Fabbricati Comune di Castiglione Falletto F.1 N. 266 Subb. 1,2,3,4,5,6,7 viene stimato in € **435.953,00**



Il valore totale di stima del compendio immobiliare in capo alla società GEO-ECOSTRUTTURE s.r.l. in liquidazione in Concordato Preventivo, nell'ipotesi formulata considerando gli immobili regolari dal punto di vista urbanistico, ammonta ad € 2.015.853,00

L'esponente C.T.U. si riserva, se richiesto, di formulare la suddetta stima in altra ipotesi, prevedendo la diminuzione del valore di stima formulato nelle pagine che precedono, tenendo conto:

- dell'eventuale riscontro da parte del Legale, eventualmente nominato dalla procedura, dell'illegittimità di alcuni titoli abilitativi (**si ricorda che dal parere Legale - di parte - rilasciato dall'Avv. Costanzo BROVIDA all'Ing. Roberto SANTERO, risulta che i titoli abilitativi sono da ritenere legittimi e, le opere di riassetto idrogeologico Rio Talloria, anche in forza della nuova normativa, è probabile non debbano più essere necessarie – vedere ALLEGATO N. 16**);
- della necessità di realizzare le opere di riassetto idrogeologico del Rio Talloria, originariamente previste, o di altre ritenute valide dall'amministrazione al fine di ottenere il certificato di agibilità una volta acquisito uno studio idraulico, una progettazione e la definizione dell'accordo con l'amministrazione sulla tipologia d'intervento. Si ricorda ancora quanto già riferito nelle pagine che precedono, che l'importo di tali opere, se necessarie, oggi non è quantificabile non essendo nota la tipologia e le dimensioni / estensioni dell'intervento;

– della “*remissione in pristino*” in conseguenza alla realizzazione di opere in assenza di titoli abilitativi, già quantificata dall’esponente C.T.U. nella presente relazione di Consulenza Tecnica in circa € 3.500,00 (vedere conclusioni formulate dall’esponente C.T.U. al punto **D.1** che precede);

– dei costi per le attività tecniche ancora da espletare per le pratiche urbanistiche di sanatoria ed accatastamento (pratiche in parte già attivate dall’Ing. Roberto SANTERO - vedere punto **D.2** che precede).

====*

In conclusione della presente Consulenza Tecnica d’Ufficio, il sottoscritto C.T.U. ritiene ancora importante evidenziare che la crisi economica legata a questo particolare momento storico potrebbe comportare un allungamento dei tempi di vendita.

Ciò è quanto il C.T.U. sottoscritto pregiassi riferire a disimpegno dell’incarico ricevuto.

Asti, 07-02-2015

IL SOTTOSCRITTO C.T.U.

Allegati/cat



ALLEGATI:

ALLEGATI VOLUME I

- 1.1** - visura per soggetto GEO-ECOSTRUTTURE S.R.L.
DI ALBA (CN)
- 1.2** - visura CT Comune di CASTIGLIONE FALLETTO
F. 1 N. 14
- 1.3** - visura CT Comune di CASTIGLIONE FALLETTO
F. 1 N. 266
- 1.4** - visure catastali storiche
- 2.1** - estratto della Carta Tecnica Regione Piemonte
- 2.2** - orto foto Regione Piemonte
- 2.3** - foglio di mappa C.T. Comune di CASTIGLIONE
FALLETTO F. 1
- 2.4** - estratto di mappa C.T. Comune di CASTIGLIONE
FALLETTO F. I NN. 266, 14, 384, 413 e 414
- 3.1** - planimetria rilievo topografico GPS scala 1:10.000
- 3.2** - planimetria rilievo topografico GPS scala 1:600
- 4.1** - rilievo topografico capannone
- 4.2** - rilievo topografico piano scantinato fabb. uffici
- 4.2bis** - rilievo topografico piano scantinato fabb. uffici
- 4.3** - rilievo topografico piano rialzato fabb. uffici
- 4.3bis** - rilievo topografico piano rialzato fabb. uffici
- 4.4** - rilievo topografico piano primo fabb. uffici
- 4.4bis** - rilievo topografico piano primo fabb. uffici
- 4.5** - rilievo topografico piano terra fabb. accessori
- 4.5bis** - rilievo topografico piano terra fabb. accessori
- 4.6** - rilievo topografico piano primo fabb. accessori

- 4.6bis** - rilievo topografico piano primo fabb. accessori
- 5** - libretto delle misure elaborato rilievo GPS
- 6** - rilievo fotografico 2014-11-20 beni immobili
- 7.1** - rogito Notaio Vincenzo Toppino in data 3 dicembre 1988 rep. 91.675
- 7.2** - rogito Notaio Stefano Zanardi in data 21 luglio 1989 rep. 28.656
- 7.3** - rogito Notaio Stefano Corino in data 22 dicembre 1990 rep. 37.882
- 7.4** - scrittura privata autenticata dal Notaio Stefano Corino in data 14 marzo 1995 rep. 59.320

ALLEGATI VOLUME II

- 7.5** - rogito Notaio Angiolina Rostagno in data 21 novembre 1995 rep. 86.068
- 7.6** - rogito Notaio Angiolina Rostagno in data 18 dicembre 1995 rep. 86.164
- 7.7** - rogito Notaio Virgilio Fenoglio in data 13 dicembre 2001 rep. 5.611
- 7.8** - rogito Notaio Stefano Corino in data 4 dicembre 2008 rep. 107.520
- 7.9** - rogito Notaio Stefano Corino in data 4 dicembre 2008 rep. 107.521
- 7.10** - atto giudiziario emesso dal Tribunale di Asti in data 18 luglio 2014 rep. 760
- 7.11** - den. cambiamento (mod. 3SPC) presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cuneo in data 24 settembre 1993 n. 8857

- 8.1** - visura ipotecaria Geo Ecostrutture Srl
- 8.2** - visura ipotecaria Teorema Srl
- 8.3** - visura ipotecaria Trincherio Margherita
- 9.1.1** - fabb. F.1 N.14 - esito indagini urbanistiche
- 9.1.2** - fabb. F.1 N.14 - esito indagini urbanistiche
- 9.2** - fabb. F.1 N.14 - convenzione P.E.C. approvato con D.C.C. n.69/1989
- 9.2.bis** - appunti rinvenuti nella pratica del P.E.C.
- 9.3** - fabb. F.1 N.14 - autorizzazione L. 29-06-1939 n. 1497 DPR 616 Art.82 P.E.C. e C.E. 69/1989
- 9.4** - fabb. F.1 N.14 - rich. C.E. prot. 2185 del 10-11-'89 per opere riassetto idrogeologico Rio Talloria
- 9.5** - fabb. F.1 N.14 - C.E. n.26-1989

ALLEGATI VOLUME III

- 9.6** - fabb. F.1 N.14 - C.E. n.18/1990
- 9.7** - fabb. F.1 N.14 - richiesta agibilità con rif. alle C.E. n.26/1989 e C.E. n.18/1990 (non evasa)
- 9.8** - fabb. F.1 N.14 - C.E. n.22-1992
- 9.9.1** - fabb. F.1 N.14 - registro protocollo (DIA n. 63/2007 prot. 5577 del 09-11-2007)
- 9.9.2** - fabb. F.1 N.14 - DIA n. 63/2007 prot. 5577 del 09-11-2007
- 9.10** - fabb. F.1 N.14 - autorizzazione n.64/2007 (Galasso in subdelega al Comune - mai ritirata)
- 9.11** - fabb. F.1 N.14 - fine lavori DIA n. 63/2007
- 10.1** - fabb. F.1 N.266 - copia ufficio licenza di costruzione n.2 del 15-09-1959

- 10.2** - fabb. F.1 N.266 - abitabilità del 12-02-1960
- 10.3** - fabb. F.1 N.266 - licenza di costruzione n. 10/1967

ALLEGATI VOLUME IV

- 10.4** - fabb. F.1 N.266 - concessione a sanatoria per opere edilizia (condono edilizio) n. 1/1986
- 10.5** - fabb. F.1 N.266 - registro pratiche edilizie (C.E. 20-2000)
- 10.6** - fabb. F.1 N.266 - DIA prot. 3800 del 01-08-2009
- 10.7.1** - domanda di permesso di costruire in sanatoria prot. 5909 del 31-12-2014
- 10.7.2** - domanda di permesso di costruire in sanatoria prot. 5909 del 31-12-2014
- 11.1** - SCHEDE APPUNTI INGAGINI URBANISTICHE capannone industriale - opere riassetto idrogeologico
- 11.2** - SCHEDE APPUNTI INGAGINI URBANISTICHE fabb. uffici e locali accessori
- 12.1** - nota di trascrizione decreto di ammissione concordato preventivo presentata il 28-11-2014
- 12.2** - SCHEDE INDAGINI IPO-CATASTALI
- 13** - relazione di perizia di stima di immobili ad uso attività produttiva 2013-11-13 Arch. Lorenzo MAROLO
- 14.1** - quotazioni OMI
- 14.2** - SCHEDE ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE
- 15** - SCHEDE STIMA COMPENDIO IMMOBILIARE
- 16** - parere legale Avv. Costanzo BROVIDA reso all'Ing. SANTERO