

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 10 Reg. Gen. 2023

PROMOSSA DA:

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.

— Creditore procedente —

CONTRO:

G.E.: Dott. Giuseppe AMOROSO

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

LOTTO UNICO:

Fabbricato produttivo-industriale – disposto su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano interrato, e lotti di terreno circostante;

Ubicato nel Comune di Canelli (At), intestato a:

██████████ con sede in Torino (To) – Corso ██████████ – C.F. ██████████ – **Soggetto**

Esecutato

Foglio 14 – Particella 202 – Sub. 7 - Categoria F/2 – Rendita €. 0,00 - Via Buenos Aires n. 162 – Piano S2 – S1-T-1-

Foglio 14 – Particella 214 – Seminativo – Classe 2 – Superficie Mq. 3.230 – Reddito Dominicale €. 23,35 – Reddito Agrario €. 17,52

Foglio 14 – Particella 789 – Bosco Ceduo – Classe 1 – Superficie Mq. 5 – Reddito Dominicale €. 0,01 – Reddito Agrario €. 0,01

Foglio 14 – Particella 793 – Seminativo – Classe 3 – Superficie Mq. 400 – Reddito Dominicale €. 1,45 – Reddito Agrario €. 1,76

VALORE LOTTO = €. 117.500,00 (diconsi euro cento-diciassette-mila-cinquecento/00)

Di cui:

1/1 quota di proprietà della ██████████ con sede in Torino (To) – Corso ██████████ – C.F. ██████████ – **Soggetto Esecutato-** = €. 117.500,00 (diconsi euro cento-diciassette-mila-cinquecento/00) - tenuto conto delle decurtazioni illustrate al successivo PUNTO 15-

Proprietà sita nel Comune di Canelli (AT) – Via Buenos Aires n. 162.

Trattasi di fabbricato industriale ormai in disuso, entro stante nel suo insieme a terreno avente superficie catastale di circa Mq. 12.415, elevato a due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato ed uno seminterrato, e tettoia adiacente.

L'edificio, sinteticamente, risulta essere così composto:

- a piano interrato, vari locali ad uso lavorazione;
- a piano seminterrato, vari locali ad uso magazzino;
- a piano terreno, vari locali ad uso magazzino ed ufficio;

- a piano primo, vari locali ad uso magazzino e ad uso ufficio e/o abitazione.

L'edificio risulta ubicato nel concentrico del Comune di Canelli, a ridosso della linea ferroviaria.

La porzione di edificio che affaccia su Via Buenos Aires presenta caratteristiche tipologiche residenziali, si eleva su due piani fuori terra, con copertura in coppi vecchi, serramenti in legno ed avvolgibili; ed in effetti tutto il piano primo risultava destinato ad uffici e/o residenza o del custode o della proprietà.

A piano terra, sempre su Via Buenos Aires, risultano collocati due grandi portoni in ferro, che molto probabilmente consentivano l'accesso carrabile all'interno dello stesso fabbricato anche a mezzi di trasporto di medio/grandi dimensioni per carico e scarico materie prime e/o prodotto finito.

Dietro al portone in ferro, sormontato dalla scritta "Sugherificio Careddu", si apre un grande spazio centrale, a tutta altezza, sormontato da copertura a volta, realizzata in laterizio alternato a porzioni vetrate necessarie per far filtrare illuminazione naturale nell'area produttiva; l'altezza di questa porzione di fabbricato risulta essere di circa 10 Mt.

Lateralmente a questa sorta di galleria, tanto sulla parte sinistra, quanto sulla destra, si affacciano diversi ambienti destinati ad uso ufficio, portineria, e alcuni magazzini; verso il fondo di questo spazio si crea quasi un restringimento, una sorta di "invito" ad accedere ad un ampio magazzino compartimentato in due ambienti, ove trovano collocazione due blocchi destinati a servizi igienici, e due blocchi scala completi di ascensore, che permettono di accedere sia al piano superiore, che a quello inferiore.

I due locali adibiti a magazzino, presentano un'altezza interna di circa cm. 335, con solaio in laterizio, pavimentazione in battuto di cemento. La loro superficie è notevole: il primo magazzino, di dimensioni contenute, presenta una pianta regolare, mentre il secondo, decisamente è più ampio, ma con forma irregolare, potremmo quasi dire trapezoidale.

Una maglia di pilastri quadrati, nella dimensione di circa cm. 35x35 regge la soletta superiore. Entrambi i magazzini affacciano, tramite ampie vetrate fisse, in ferro, e non apribili, tanto sull'area esterna laterale – particella 202 – adibita a cortile, quanto sulla corte interna; inoltre, il secondo ambiente, ovvero il magazzino più grande, affaccia anche sul Torrente Belbo.

Verso il fondo della struttura, il fabbricato crea una sorta di manica di larghezza interna pari a circa cm. 700, con altezza pari a circa cm. 330, e con una serie di vetrate che affacciano sulla corte centrale. Tale manica corre parallelamente ai magazzini precedentemente descritti, fino a portarsi quasi al livello della parete di fondo del grande spazio voltato, descritto all'inizio.

Dalle rampe di scale poste nei magazzini poco sopra descritti, raggiungiamo il piano seminterrato in cui la superficie dei magazzini, della manica più stretta che risvolta creando una sorta di corte interna, e le caratteristiche tipologiche e costruttive, fanno sì che tale piano risulti la copia di quello superiore, con eccezione della porzione dei magazzini che risulta compartimentata, al fine di ricavare alcuni piccoli depositi; la larghezza della manica di questa porzione di fabbricato, risulta meno profonda in quanto si rileva una sorta di “balconata” esterna, che affaccia sulla corte centrale ove trova collocazione una rampa carrabile che conduce proprio all’interno dei magazzini.

La porzione che invece risulta orientata su Via Buenos Aires, e che quindi occupa l’area centrale voltata, descritta a piano terra, risulta compartimentata a magazzino e ad altri locali atti ad accogliere le diverse fasi di lavorazione in atto, al tempo, nel sugherificio.

Da questo piano, attraverso tre blocchi di scale e due ascensori/montacarichi, è possibile accedere al piano inferiore, ovvero al piano 1° seminterrato.

Questo piano ricalca in parte quello precedente, almeno per quanto riguarda la porzione di superficie destinata ai magazzini e alle rampe di scale, così come per la rampa carrabile.

La stretta manica che dal magazzino risvolta sulla corte centrale risulta decisamente più corta rispetto a quella realizzata ai piani superiori.

La porzione di fabbricato che si sviluppa verso via Buenos Aires, risulta avere una dimensione molto contenuta, ed accoglie solamente due piccoli magazzini.

Dalle stesse rampe di scale, attraverso le quali siamo scesi da piano terreno fino al piano 1° seminterrato, possiamo ora salire per raggiungere il piano primo dell’intero fabbricato.

La sagoma del piano primo ricalca esattamente quella del piano terreno.

A tale piano è possibile accedere anche da altre due rampe di scale, differenti rispetto a quelle descritte in precedenza; tali scale risulta disposte, una sul lato destro del fabbricato – guardando la facciata su Via Buenos Aires – ed accessibile direttamente dalla strada, tramite porta in ferro; l’altra, che presenta oltre che una dimensione più importante, in quanto a due rampe, anche un aspetto estetico più “elegante”; è dotata di ringhiera in ferro sormontata da corrimano in legno, gradino in marmo con alzata nera e pedata avorio; sostanzialmente è la classica scala da fabbricato residenziale e/o uso uffici.

Dal pianerottolo di arrivo della scala, si accede da una parte ad una camera con bagno e antibagno, e dall’altra ad un salone molto ampio, dotato di 6 finestre, di cui 5 affacciano sull’area di pertinenza del fabbricato stesso, che confina con altre proprietà – lato ferrovia; l’ultimo affaccio è su Via Buenos

Aires.

Molto probabilmente questo ambiente unico, di ampie dimensioni, con una vecchia controsoffittatura ed una pavimentazione in marmette, veniva utilizzato come un unico grande ufficio.

Tale ambiente è posto in collegamento con tutta la porzione di fabbricato che affaccia su via Buenos Aires ove, un'infilata di ambienti, alternato a servizi igienici, si sviluppano fronteggiandosi su di un corridoio centrale.

Come anticipato, una serie di questi locali affacciano su Via Buenos Aires, mentre quelli antistanti affacciano, ed in parte, risultano anche accessibili, da una sorta di balconata che funge da collegamento tra questa porzione di fabbricato che conserva almeno in facciata, tutte le caratteristiche di un edificio residenziale ed il corpo di fabbrica retrostante, puramente industriale. Con accesso dalla scala del magazzino, posta a piano terreno, si ha accesso a tutta la restante parte del piano secondo, ovvero ai locali che affacciano sul grande spazio centrale voltato.

La sagoma di questo piano ricalca fedelmente quella del piano terreno, per cui troviamo nelle maniche laterali, poste sopra il vano centrale, una serie di locali adibiti a piccoli magazzini, e poi, nella manica che costeggia la particella 202, due magazzini di cui il primo, con sagoma rettangolare presenta dimensioni contenute, mentre il secondo, di forma trapezoidale, in quanto si affaccia sul corso del Torrente Belbo, di dimensioni più ampie.

Al fondo di questo secondo magazzino si sviluppa una manica più stretta che risvolta fino alla parete di fondo della porzione voltata, creando così un'area interna al fabbricato.

La porzione di magazzini posti sulla destra, rispetto all'ingresso da Via Buenos Aires, presenta copertura in travi di legno e coppi, ma la struttura risulta praticamente crollata, mentre la parte posteriore, ove risultano collocati i due magazzini più grandi risulta priva di qualsiasi copertura; rileviamo la presenza di capriate in ferro, sulle quali, molto probabilmente, risultavano montati pannelli presumibilmente in eternit – considerato che nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Canelli, è stata rinvenuta Pratica Edilizia n. 118/2011 del 28/11/2011 – S.C.I.A. avente ad oggetto: "Rimozione copertura in eternit e installazione di pannelli fotovoltaici"; intervento solo parzialmente realizzato, in quanto risulta smantellata tutta la porzione di copertura in eternit, ma non risulta installato alcun pannello fotovoltaico.

A piano terreno, nel cortile esterno della struttura, si rileva la presenza di una grande tettoia avente profondità di circa 9,5 Mt, e lunghezza di Mt. 23,80, con pilastri in ferro nella dimensione di cm.

15x15.

Anche questa tettoia risulta essere priva di copertura.

Quindi, come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, la seconda parte del corpo di fabbrica, la tettoia esterna, ed una porzione del cortile centrale del fabbricato, risultano sprovviste di copertura.

L'area esterna e di pertinenza del fabbricato risulta delimitata da un muro di cinta realizzato in cemento armato, che insiste sull'intera perimetrazione delle particelle 202 e 214, e presenta grandi portoni in ferro attraverso i quali è possibile accedere, dal retro, al fabbricato, mentre altri due grandi portoni in ferro, risultano collocati su Via Buenos Aires.

L'edificio versa in precarie condizioni statiche; buona parte delle solette in laterizio risultano degradate ed erose dalla percolazione delle acque piovane in virtù del fatto che parte della copertura risulta smantellata, e parte crollata. Una buona parte dei serramenti risulta priva di vetri, gli impianti non più a norma, risultano smantellati.

L'incuria e l'abbandono hanno ormai preso il sopravvento; le piante i rovi e le sterpaglie raggiungono, in altezza, quasi il secondo piano.

Certamente, quando l'attività produttiva era attiva, l'immobile aveva una certa "maestosità".

L'immobile, che non risulta essere oggetto di inagibilità da parte del Comune di Canelli, risulta però accatastato nella categoria F2, ovvero classificato come unità "COLLABENTE" che risulta riferita a fabbricati totalmente o parzialmente (nel caso specifico diremo totalmente) inagibile, e caratterizzati da un notevole livello di degrado che ne determina l'incapacità di produrre ordinariamente un reddito.

Proprio tale inagibilità risulta essere frutto di Variazione Catastale del 12/01/2004 – Pratica n. AT 0001959, in atti dal 12/01/2001.

Da una verifica effettuata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Canelli, il fabbricato e l'intera area di pertinenza, risultano ubicati in zona urbanistica "B6", ovvero in quell'area individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale come "*Aree caratterizzate da edificazione isolata o continua, costituenti impianti di vecchia edificazione o nuclei di epoca moderna*", facente riferimento all'Art. 36 delle N.T.A. ed in zona urbanistica "DR-t/5" "Arre di trasformazione", ovvero "*Le aree comprese nella sottozona urbanistica DR-t riguardano aree di fatto inglobate nell'abitato e occupate da edifici produttivi in disuso per l'avvenuta chiusura delle attività produttive a suo tempo presenti e da altre attività. Sono pertanto aree abbandonate, caratterizzate dalla presenza di*

immobili degradati che per la loro ubicazione urbana non risultano più adeguati ad ospitare funzioni produttive. Il P.R.G.C. promuove una loro radicale trasformazione individuando per esse un integrale recupero volto alla ricucitura del tessuto urbano circostante. Gli interventi sono altresì finalizzati alla bonifica dei siti, se necessario, ed all'insediamento di attività a preminente destinazione residenziale e alle attività con essa compatibili. Pertanto, per le aree DR-t il P.R.G.C. prevede interventi di riordino urbano mediante ristrutturazione urbanistica". Riferimento Art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Canelli, la costruzione del fabbricato risulta essere stata autorizzata dai seguenti provvedimenti edilizi:

✓ Pratica Edilizia n. 169/1956 del 13/07/1956 – Nulla osta per l'esecuzione di lavori edilizi privati – Intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: "Nuova costruzione fabbricato industriale ed ampliamento stabilimento esistente".

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

Abitabilità del 05/08/1957

(allegato n. 7)

✓ Pratica Edilizia n. 414/1960 del 18/03/1960 – Nulla osta per l'esecuzione di lavori edilizi privati – Intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: "Costruzione di tettoia ad uso industriale".

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

Abitabilità del 26/10/1966

(allegato n. 8)

✓ Pratica Edilizia n. 817/1964 del 31/07/1964 – Nulla osta per l'esecuzione di lavori edilizi privati – Intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: "Costruzione di tettoia provvisoria prefabbricata".

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

(allegato n. 9)

✓ Pratica Edilizia n. 1134/1968 del 06/04/1968 – Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili privati – Intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: "Ampliamento stabilimento".

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

Abitabilità del 05/06/1974

(allegato n. 10)

✓ Pratica Edilizia n. 2327/1977 del 06/12/1977 – Concessione di costruzione – Intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: "Costruzione di pensilina in plastica e ferro"

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

(allegato n. 11)

✓ Pratica Edilizia n. 2356/1978 del 14/04/1978 – Concessione di costruzione – Intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: "Costruzione di tettoia".

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

(allegato n. 12)

✓ Pratica Edilizia n. 2685/1979 del 08/04/1980 – Concessione di Costruzione – Intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: "Recintare appezzamento – Costruzione muro prefabbricato e in C.A."

Inizio lavori: non reperito

Fine lavori: non reperito

Abitabilità del 05/07/1984

(allegato n. 13)

✓ Autorizzazione n. 262/1988 del 07/11/1988 – Intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: "Costruzione di tettoia aperta, avente lo scopo di copertura impianto di lavorazione esistente".

(allegato n. 14)

✓ Autorizzazione n. 338/1989 del 07/11/1989 – Intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: "Costruzione di muro di cinta con soprastante recinzione in pannelli di cemento"

prefabbricati”.

(allegato n. 15)

✓ Pratica Edilizia n. 118/2011 del 28/11/2011 – S.C.I.A. – Segnalazione Certificata di Inizio Attività – Intestata a: [REDACTED] – avente ad oggetto: “Rimozione copertura in eternit e installazione di pannelli fotovoltaici”
Intervento solo parzialmente realizzato, in quanto risulta smantellata tutta la porzione di copertura in eternit, ma non risulta installato alcun pannello fotovoltaico.

(allegato n. 16)

La superficie utile calpestabile dell’edificio industriale risulta essere così quantificata:

Piano 1° Seminterrato	Mq. 2.000,00
Piano Seminterrato	Mq. 3.060,00
Piano Terreno	Mq. 3.650,00
Piano Primo	Mq. 3.650,00
Tettoia	Mq. 225,00

La superficie commerciale del fabbricato, comprensivo di tettoia, risulta essere di circa:

Piano 1° Seminterrato	Mq. 2.360,00
Piano Seminterrato	Mq. 3.600,00
Piano Terreno	Mq. 4.300,00
Piano Primo	Mq. 4.300,00
Tettoia	Mq. 225,00
TOTALE SUP. COMMERCIALE	Mq. 14.700,00

Per quanto riguarda i lotti di terreno facenti parte della stessa proprietà, specifichiamo quanto segue:

- Particella 202 (su cui insiste il fabbricato) = Mq. 8.780,00

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009