TRIBUNALE DI ASTI

Liquidazione Giudiziale n. 19/2025

[redacted]

in liquidazione

Oggetto:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perito Estimatore

[redacted]

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

Sommario

1) INQUADRAMENTO DEL PATRIMONIO E FINALITA' DELL'INCARICO pag. 1

2) OPERAZIONI PERITALI pag. 2

3) BENI IMMOBILI pag. 3

3.1) INQUADRAMENTO E DATI CATASTALI pag. 3

3.2) TITOLI DI PROPRIETÀ pag. 4

3.3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI pag. 6

3.4) ELEMENTI DESCRITTIVI pag. 7

3.5) POSIZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA pag. 14

3.6) STATO LOCATIVO pag. 17

3.7) STIMA DEGLI IMMOBILI pag. 17

3.7.1)CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO pag. 17

3.7.2)CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA pag. 18

3.7.3)CONSISTENZE ALLA BASE DELLA VALUTAZIONE pag. 21

3.7.4)CONTEGGI ESTIMATIVI pag. 21

4) AUTOMEZZI pag. 28

5) ARREDI E ATTREZZATURA pag. 30

6) QUADRO RIEPILOGATIVO pag. 33

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

Elenco allegati

1) BENI IMMOBILI
   - 1.1) ESTRATTI CATASTALI
     - 1.1.a) Visure catastali
     - 1.1.b) Planimetrie catastali
   - 1.2) ELABORATI GRAFICI
     - 1.2.a) Inquadramento
     - 1.2.b) Foto aerea
     - 1.2.c) Estratto di mappa
     - 1.2.d) Stabilimento – Planimetria generale
     - 1.2.e) Stabilimento – Piante
   - 1.3) ESTRATTO DI P.R.G.C.
   - 1.4) RELAZIONE GEOLOGICA
2) BENI MOBILI – COPIA LIBRETTI DI CIRCOLAZIONE E VISURE A.C.I.
3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

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

TRIBUNALE DI ASTI

Liquidazione Giudiziale n. 19/2025

[redacted] **in liquidazione**

* * *

G.D. Dott. [redacted]

Curatore Giudiziale Avv. [redacted]

Perito Estimatore Geom. [redacted]

*** * ***

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geometra [redacted], nato a [redacted] il [redacted] iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo il [redacted] al n.[redacted], con studio in [redacted] ed in [redacted], a fronte di istanza del 17/06/2025 depositata dal Curatore, Dott. [redacted], riceveva incarico di Perito Estimatore nella procedura in epigrafe, con mandato riguardante la ***"redazione dell'inventario e la stima delle attività mobiliari e/o immobiliari ricomprese nell'attivo della liquidazione giudiziale"***.

* * *

1) INQUADRAMENTO DEL PATRIMONIO E FINALITA' DELL'INCARICO

In linea sommaria l'incarico affidato allo scrivente afferisce l'accertamento e la valutazione a procedura concorsuale della seguente massa di beni in capo alla [redacted] in liquidazione:

a) insediamento immobiliare situato in zona periferica del Comune di Cocconato, in Strada Bauchieri n. 1, composto da stabilimento di cospicue dimensioni e da latistante area a parcheggio;
b) autoveicoli;
c) elementi di arredo uffici e dotazioni di stabilimento dell'insediamento di cui al punto a);
d) linee di movimentazione capi appesi, nastri trasportatori e sistema di smistamento automatizzato installati presso il polo logistico ora di proprietà [redacted] in Cocconato, Via Liprandi n. 19.

I beni elencati ai punti a), b), c) sono oggetto di analisi e valutazione attraverso il presente elaborato, mentre i beni di cui al punto d) verranno presi in esame attraverso una relazione specifica.

In quanto estranee all'incarico ed alle competenze dello scrivente, il lavoro estimativo esclude qualsiasi attività diversa da quelle sopra elencate.

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

2) OPERAZIONI PERITALI

Analizzata la documentazione resa disponibile dal Liquidatore Giudiziale e preso atto delle specifiche tipologie di beni da sottoporre ad analisi, lo scrivente ha dato avvio a ricerche presso pubblici uffici al fine di reperire elementi tecnici volti ad individuare il compendio, nonché ad accertarne la titolarità, attraverso:

- visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizi Catastali di Asti, allo scopo di assumere gli identificativi censuari e le schede planimetriche;
- visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti per la verifica della titolarità e delle formalità pregiudizievoli.

Su tali basi ha individuato il patrimonio immobiliare attivo, analizzandone consistenza e trasferimenti attraverso la relazione di *"Accertamento titolarità e formalità pregiudizievoli"* del 08/08/2025, già depositata presso gli organi della procedura.

Nel contempo è stato svolto l'accesso diretto ai beni, assoggettandoli ad ispezione dettagliata, annotandone le caratteristiche ed assumendo gli elementi che concorrono alla stima. La consistenza metrica delle varie porzioni, in dettaglio specificata nel seguito, è stata determinata sulla base delle planimetrie informatiche rese disponibili dal professionista esterno che a suo tempo aveva curato la definizione delle pratiche amministrative e catastali dello stabilimento. Tali planimetrie, verificate nella rappresentazione e rielaborate dallo scrivente, sono state assunte quale base per redigere gli elaborati grafici di dettaglio che corredano la presente relazione; è stata nel contempo redatta la documentazione fotografica che si produce, relativa sia ai locali che agli spazi esterni. Analoga documentazione è stata redatta anche per tutti i restati beni oggetto della presente.

Parimenti, per quanto riguarda gli aspetti urbanistico-edilizi, l'elencazione degli atti amministrativi comunali è stata desunta dalla documentazione resa disponibile sempre dal medesimo tecnico che ha curato le pratiche edilizie e catastali, potendo pertanto considerare esaustiva la dichiarazione resa dallo stesso. La posizione urbanistica e la zona di collocazione nell'ambito del P.R.G.C. degli immobili è stata invece reperita sul portale del Comune di Cocconato d'Asti attraverso visure e ricerche delle planimetrie di piano e delle Norme Tecniche di Attuazione ivi pubblicate.

Per ciò che attiene la verifica della consistenza del compendio mobiliare, lo scrivente ha affiancato il Curatore alle operazioni di inventario presso l'anzidetto compendio, il quale, per quanto riguarda gli autoveicoli, ha fornito copia dei libretti di circolazione. Lo scrivente in merito ha effettuato visure telematiche presso il P.R.A. al fine di verificare la sussistenza di formalità pregiudizievoli.

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

Eseguiti i necessari riscontri tra lo stato di fatto e la documentazione acquisita, il cui esito è riportato ai paragrafi che seguono, si è dato corso all'indagine di mercato volta ad assumere i prezzi medi ed i dati estimativi associabili alle zone ove i beni insistono, parametrandoli opportunamente in funzione dei beni da stimare.

Stante la varietà del patrimonio ed al fine di ottenere un risultato il più possibile omogeneo, ciascun gruppo di beni è oggetto di uno specifico paragrafo. Per gli immobili saranno riportati nel dettaglio l'individuazione, la titolarità, le caratteristiche, l'analisi della posizione urbanistica, i titoli abilitativi edilizi e gli aspetti estimativi. La loro descrizione si riferisce alle fotografie ed agli elaborati grafici allegati alla presente.

* * *

3) BENI IMMOBILI

3.1) INQUADRAMENTO E DATI CATASTALI

In **Comune di Cocconato,** intera proprietà su complesso immobiliare collocato in Strada Bauchieri n. 1, individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Asti, con i dati che seguono *[v. Allegato 1.1.a e 1.1.b]*.

a) Catasto Fabbricati, al **foglio 26**:

- particella **n. 55 sub. 17**, Strada Bauchieri n. 1, piano T, Categoria A/3, classe 2°, consistenza vani 6,0, superficie catastale totale m² 131, escluse aree scoperte m² 131, rendita € 167,33;
- particella **n. 55 sub. 18**, Strada Bauchieri n. 1, piano T-1, Categoria A/2, classe 1°, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale m² 116, escluse aree scoperte m² 116, rendita € 161,91;
- particella **n. 55 sub. 24**, Strada Bauchieri n. 1, piano S1, Categoria C/1, classe 1°, consistenza m² 164, superficie catastale totale m² 207, rendita € 1.566,93;
- particella **n. 55 sub. 25**, Strada Bauchieri n. 1, piano S3, Categoria A/2, classe 1°, consistenza vani 7,0, superficie catastale totale m² 216, escluse aree scoperte m² 209, rendita € 206,07;
- particella **n. 55 sub. 29**, Strada Bauchieri n. 1, piano T, Categoria D/1, rendita € 118,53;
- particella **n. 55 sub. 30**, Strada Bauchieri n. 1, piano T, Categoria D/1, rendita € 89,85;
- particella **n. 55 sub. 31**, Strada Bauchieri n. 1, piano T, Categoria D/1, rendita € 49,69;
- particella **n. 55 sub. 33**, Strada Bauchieri n. 1, piano S4-2, Categoria D/7, rendita € 90.059,63;
- particella **n. 55 sub. 34**, Strada Bauchieri n. 1, piano S3, Categoria C/2,

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

classe 1°, consistenza m² 32, superficie catastale totale m² 39, rendita € 33,05;

- particella **n. 55 sub. 35**, Strada Bauchieri n. 1, piano S1-S4, Categoria D/8, rendita € 30.941,77;
- particella **n. 55 sub. 36**, Strada Bauchieri n. 1, p. S1-S4, bene comune non censibile.

b) Catasto Terreni:

- **foglio 25** particella **n. 599** di m² 4.220,00, qualità prato, classe 2°, R.D. € 13,08, R.A. € 18,53.

Gli immobili anzidetti risultano intestati per la piena proprietà alla [redacted], c.f. [redacted].

L'area sulla quale sorge lo stabilimento di cui al punto a), comprensiva del sedime degli edifici e delle aree scoperte, figura inoltre individuata sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo **foglio 26** con la particella **n. 55**, accolonnata in qualità di "ente urbano" di m² 45.390,00.

* * *

3.2) TITOLI DI PROPRIETÀ

L'intestazione catastale anzidetta rispecchia l'effettiva titolarità, pervenuta alla ditta in liquidazione giudiziale attraverso atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] in data 01/08/2022 rep. 135655/35233, registrato a Torino il 02/08/2022 al n. 40838 serie 1T, trascritto ad Asti il 02/08/2022 reg. gen. 7876, reg. part. 6118.

Con il rogito anzidetto la ditta medesima acquisiva dalla [redacted] in Amministrazione Straordinaria, il complesso aziendale costituito dai beni immobili, i marchi, i contratti commerciali, i punti vendita, i contratti di lavoro con i dipendenti operanti nei punti vendita, il debito dipendenti trasferiti, il magazzino, tutti i beni materiali ed immateriali iscritti nell'ultimo bilancio approvato di [redacted], i campioni, modelli, tagli, altri materiali, immagini, diritti, documenti, simboli e grafici di [redacted], le rimanenze di magazzino e altri beni, arredi e materiali, quali mobili, articoli di decorazione, materiali di imballaggio, luci, scaffali, apparecchiature informatiche, nonché le attrezzature e impianti di [redacted], gli altri diritti di proprietà industriale ed intellettuale, il canale e-commerce e tutti i rapporti ad esso inerenti nonché tutti i contratti di franchising e concessione relativi ai Punti Vendita, gli ordini di acquisto non ancora eseguiti emessi da [redacted] alla data di efficacia, le autorizzazioni, concessioni e licenze necessarie alla gestione del Complesso Aziendale, i debiti (senza pregiudizio per quanto previsto sul Debito Dipendenti Trasferiti) e i crediti (i "debiti e crediti periodo intermedio dell'acquirente"), nonché le disponibilità di cassa, in ciascun caso, maturati nel periodo intercorrente tra il 01/05/2022 e la data di efficacia *[v. Allegato 3 relazione*

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

Acc. Titolarità e Formalità].

Con riferimento al comparto immobiliare, il patrimonio oggetto del trasferimento ha compreso:

a) Piena proprietà su **complesso immobiliare** sito nel **Comune di Cocconato**, costituito da due fabbricati con annessi siti di pertinenza ed aree a parcheggio, dei quali uno ubicato in Strada Bauchieri n. 1 destinato a uffici, punto vendita, magazzini e servizi, l'altro ubicato in Via Liprandi n. 19 adibito a stoccaggio e distribuzione capi di abbigliamento, il tutto identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio Catastale di Asti:

a.1) Catasto Fabbricati, Strada Bauchieri n. 1, foglio 26, n. 55 sub. 17, (cat. A/3, vani 6), n. 55 sub. 18 (cat. A/2, vani 5,5), n. 55 sub. 19 (cat. D/1), n. 55 sub. 24 (cat. C/1, m² 164), n. 55 sub. 25 (cat. A/2, vani 7), n. 55 sub. 26 (cat. D/8), n. 55 sub. 27 (cat. D/7), n. 55 sub. 28 (corte comune ai subb. 24 e 26);

a.2) Catasto Fabbricati, Via Liprandi n. 19, foglio 25, n. 555 sub. 3 graffato al n. 582 (cat. D/7), rendita € 71.109,84, n. 555 sub. 2, (cat. D/1);

a.3) Catasto Terreni, foglio 25 particelle 209 (di are 25,80), 229 (di are 19,10), 231 (di are 9,70), 498 (di are 0,80), 500 (di are 8,80), 531 (di are 12,80), 533 (di are 1,70), 207 (di are 37,20), 208 (di are 24,20), 211 (di are 42,90), 212 (di are 40,40), 213 (di are 12,30), 214 (di are 26,60), 215 (di are 42,90), 216 (di are 16,90), 222 (di are 54,50), 223 (di are 20,10), 225 (di are 8,50), 424 (di are 19,30), 487 (di are 5,00), 581 (di are 86,80), 206 (di are 1,10), 226 (di are 2,60), 227 (di are 17,80), 228 (di are 20,10), 230 (di are 37,60), 288 (di are 11,50), 411 (di are 35,90), 433 (di are 9,10), 502 (di are 4,40), 504 (di are 6,70), 506 (di are 10,00), 508 (di are 47,20), 510 (di are 29,50), 535 (di are 12,80), 224 (di are 5,50), 564 (di are 13,28), 567 (di are 6,00), 569 (di are 0,42), 571 (di are 2,80), 573 (di are 0,10), 575 (di are 0,16), 547 (di are 10,40), 548 (di are 9,80), 549 (di are 30,20), 550 (di are 1,00), 551 (di are 27,40), 552 (di are 22,00), 553 (di are 31,70), 554 (di are 1,30), 555 (di are 580,73), 582 (di are 0,10), nonché al foglio 26 n. 55 (di are 453,90).

b) Piena proprietà su **fabbricato ad uso magazzino** ubicato in **Comune di Cocconato,** Strada Monferrato n. 5, individuato presso l'Agenzia delle Entrate di Asti, Catasto Fabbricati, **foglio 25 n. 537 sub. 1,** (cat. C/2, m² 32) insistente su area identificata al Catasto Terreni al **foglio 25 n. 537** di m² 3.860.

Gli immobili acquisiti dalla [redacted] attraverso il trasferimento anzidetto, venivano in seguito variati in forza di frazionamenti del 07/12/2022 nn. AT0050971 e AT0050972, con i quali venivano soppresse le par-

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

ticelle fg. 25 nn. 222 e 581 originando i mappali nn. 596-597-598-599, nonché in forza di variazione del 26/10/2023 n. AT0043391 le unità distinte al fg. 26 n. 55 subb. 19, 26, 27 e 28 venivano soppresse originando i subb. 29, 30, 31, 33, 34, 35 e 36.

Successivamente, attraverso atto di compravendita del 29/12/2022 rep. 41840/23344, la [redacted] cedeva alla [redacted] la piena proprietà sugli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 25 con la particella n. 537 sub. 2 ed al Catasto Terreni al foglio 25 con i mappali nn. 424, 535, 533, 487, 531, 596, 500, 498. Con atto di compravendita del 02/05/2023 rep. 8314/4356 la medesima trasferiva a [redacted] i beni censiti al Catasto Fabbricati al foglio 25 con la particella n. 555 sub. 2, n. 555 sub. 3 graffato al n. 582, n. 595 ed al Catasto Terreni al foglio 25 con i mappali nn. 555, 582, 595, 206, 207, 208, 209, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 288, 411, 433, 502, 504, 506, 508, 510, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 564, 567, 569, 571, 573, 575, 597 e 598.

Il tutto è descritto nel dettaglio ai paragrafi 3) e 4) della relazione di accertamento titolarità e formalità del 08/08/2025, alla quale si rimanda.

In forza delle variazioni catastali anzidette e dei successivi trasferimenti di parte degli immobili a terzi, la [redacted] è effettivamente proprietaria per l'intero del compendio immobiliare ad essa catastalmente intestato.

* * *

3.3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli.

a) **Reg. gen. 9614, reg. part. 989 del 02/11/2023.** Iscrizione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di vendita, cessione ramo d'azienda e contratto di logistica per € 5.000.000,00 a favore della [redacted], con sede in [redacted], c.f. [redacted] contro la [redacted], con sede in [redacted], c.f. [redacted] la quale colpisce gli immobili in Cocconato censiti al Catasto Fabbricati al foglio 26 n. 55 subb. 17, 18, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 ed al Catasto Terreni al foglio 26 n. 55 (ente urbano).

b) **Reg. gen. 6750, reg. part. 5393 del 25/07/2025.** Trascrizione di sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale a seguito di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Asti in data 09/06/2025 rep. 30/2025, a favore della [redacted] contro la [redacted]

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

[redacted] con sede in [redacted], c.f. [redacted]

* * *

3.4) ELEMENTI DESCRITTIVI

Il compendio immobiliare in esame costituisce una cellula ad indirizzo produttivo-commerciale posta circa 2 km ad est del concentrico, in margine alla Strada Provinciale n. 20 (Via Liprandi) ed alla Strada Bauchieri che su di essa si innesta perpendicolarmente *[v. Allegato 1.2.a e 1.2.b]*. Sede centrale del marchio [redacted], lo stabilimento occupa un lotto di forma planimetrica irregolare individuato sulla mappa del Catasto Terreni al fg. 26 con la particella n. 55, in unico corpo della superficie di m² 45.390, al cui interno sorge una serie di edifici suddivisi in porzioni destinate ad uffici, magazzini, punto vendita principale, locali tecnici ed accessori, nonché alcune unità abitative. La proprietà comprende inoltre l'area contrassegnata in mappa al fg. 26 con la particella n. 599, sita immediatamente a nord ed in prevalenza adibita a parcheggio. Comprendeva un tempo anche il più recente polo logistico realizzato immediatamente a valle della Via Liprandi, facente capo alla particella n. 555 del medesimo fg. 25, ora ceduto a terzi.

L'insediamento, sito in zona collinare, dista circa 30 km dal più vicino collegamento con il capoluogo e con l'Autostrada A21 Torino-Piacenza (svincolo Asti Ovest), nonchè circa 30 km dal più vicino collegamento con l'Autostrada A4 Torino-Milano (svincolo Chivasso Est), entrambi raggiungibili mediante viabilità secondaria e strade di fondovalle.

Per ciò che attiene lo stabilimento (mapp. 55), le costruzioni interessano una quota cospicua della superficie del lotto, lasciando scoperte unicamente fasce perimetrali adibite a cortile, parcheggio interno ed area di manovra. Il lotto presenta morfologia che digrada in direzione sud-est ed è stato assoggettato ad opere di sistemazione e livellamento con realizzazione di muri di sostegno e/o recinzione che lo perimetrano pressoché per intero.

L'accesso principale avviene da monte, all'incrocio tra Via Bauchieri con la S.P. n. 20, ove uno spiazzo di manovra e parcheggio precede un cancello carraio con serramento scorrevole ed un ingresso pedonale protetto da tettuccio; quest'ultimo immette nel vialetto pavimentato in pietra che conduce allo spazio di vendita sito nella parte centrale. Ulteriori ingressi secondari sono stati realizzati lungo la Via Bauchieri ed in corrispondenza dell'angolo opposto del lotto (estremo orientale).

A partire dai vari ingressi, la viabilità interna a fondo asfaltato distribuisce l'accesso alle diverse zone dello stabilimento, ottenute mediante accorpamento di molteplici strutture realizzate in tempi successivi, potendo riconoscere i corpi di fabbrica elencati nel seguito; l'individuazione dei piani segue la nomenclatura definita in sede catastale, definendo come piano terreno quello situato alla quota

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

dell'ingresso principale all'incrocio tra Strada Bauchieri e la Provinciale, derivando quindi i livelli inferiori come piani seminterrati (ancorché con porzioni completamente fuori terra) e quelli superiori come livelli in elevazione.

b) Corpo principale: rappresenta il volume con dimensioni di gran lunga maggiori, esteso a coprire la parte più significativa del lotto e caratterizzato da zone su diversi livelli distribuite a più piani fuori terra. Procedendo dall'ingresso affacciato sulla zona a verde che segue il cancello principale, sono presenti una prima zona uffici nella parte nord-ovest, laboratori/sale campionario e showroom, una seconda ampia zona uffici situata nella parte centrale, ampi locali magazzino distribuiti su più livelli, ampio negozio in parte a doppia altezza con annessa zona bar e servizi igienici esterni, magazzini collegati alla zona negozio, vani tecnici ed accessori (locali tecnici, ripostigli, ecc), tettoia aperta (cortile coperto), nonché due unità ad uso abitativo. Queste, individuate dai sub. 18 e 25, sono poste lungo la testata principale, rispettivamente al piano primo ed al piano 3° seminterrato. L'appartamento sub. 18, accessibile da scala autonoma con imbocco in prossimità dell'angolo nord del corpo di fabbrica, è composta da soggiorno, cucina, bagno, tre camere e due disimpegni, oltre cantina al livello inferiore; l'appartamento sub. 25, in corrispondenza dell'angolo ovest del corpo di fabbrica, comprende soggiorno-cucina, bagno, tre camere, disimpegno e ripostiglio, oltre area cortilizia esterna di uso esclusivo ed è affiancato da ampi spazi di sgombero e da un ulteriore ripostiglio.

Le caratteristiche costruttive differiscono a seconda delle zone, potendo riconoscersi strutture prevalentemente realizzate in opera nella parte verso monte, con impiego di manufatti in cemento armato, pareti intonacate e strutture metalliche; per ciò che attiene i magazzini che occupano la parte sud-orientale, si rileva un sostanziale ricorso a strutture ad elementi in cemento armato precompresso (pilastri, capriate, tegoli e pannelli di tamponamento), tramezzate in altezza per mezzo di strutture secondarie modulari in metallo e grigliati. Tale allestimento, finalizzato allo stoccaggio di capi di abbigliamento appesi, interessa diffusamente l'intera zona magazzini del corpo principale.

I fronti verso strada sono caratterizzati dalla lavorazione in mattoni a vista della muratura perimetrale esterna, scandita da aperture a tutta altezza affacciate sugli spazi a verde o sull'area cortilizia racchiusi dalla recinzione. Nella parte posteriore e verso la viabilità interna le facciate sono semplicemente intonacate o al grezzo degli elementi prefabbricati. Le coperture risultano in lamiera grecata, a meno di una stretta fascia lungo la testata principale, ove sono state realizzate falde in coppi.

I vari ambienti presentano generalmente caratteristiche coerenti con la de-

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

stinazione, con finitura al civile per le porzioni adibite ad ufficio/negozio/abitazione e più essenziali per i magazzini ed i locali accessori, nei quali sono stati impiegati pavimenti i battuto di cemento e pareti intonacate o al grezzo degli elementi prefabbricati.

A partire dalla zona alla base delle centrali termiche presenti sul fronte verso la Strada Provinciale, è stato infine realizzato un tunnel (sostanzialmente rimasto al grezzo – *v. foto n. 211*) che si sviluppa nel sottosuolo del cortile e della strada medesima, verso il sottostante complesso logistico oggi in proprietà di terzi.

c) Corpo secondario (sud-ovest): Edificio con struttura ad elementi in cemento armato precompresso (pilastri, capriate, tegoli e pannelli di tamponamento) il cui volume interno è stato suddiviso in altezza per mezzo di strutture metalliche e grigliati, ottenendo un magazzino distribuito su quattro livelli (piani 4S, 3S, 2S e 1S) configurato per lo stoccaggio di capi appesi, con baie di carico/scarico in corrispondenza della testata nord-ovest (piano 4S) e della testata sud-est (piano 1S). Un'ulteriore porzione anch'essa adibita a magazzino si eleva a livello del piano primo in corrispondenza dell'estremo sud-est della manica, collegata agli analoghi spazi situati al piano primo del corpo principale per mezzo di un tunnel sopraelevato avente struttura in ferro. Lungo la testata nord-ovest del piano 1° seminterrato è infine presente un'unità abitativa (sub. 17) composta da cucina, soggiorno, tre camere e bagno, oltre spazi di disimpegno.

d) Magazzino est: corpo indipendente a pianta rettangolare posto in prossimità dell'angolo est del lotto, ottenuto con struttura in ferro zincato e tamponamenti/copertura in lastre di lamiera coibentata; l'interno consiste in un unico spazio magazzino direttamente accessibile dall'esterno per mezzo di portoni sul lato ovest.

e) Cabina elettrica: piccolo corpo di fabbrica a pianta rettangolare situato all'estremità sud-occidentale dell'area, ottenuto con struttura prefabbricata in cemento e suddiviso in un locale ENEL ed in tre locali ad uso dell'utenza.

L'area scoperta situata all'estremo sud-ovest del lotto, adiacente alla Via Bauchieri, tra il corpo sud-ovest e la cabina elettrica, è stata sistemata a parcheggio con fondo asfaltato, ora evidentemente in disuso ed ingombra di vegetazione spontanea.

Lo stabilimento risulta provvisto di tutte le dotazioni impiantistiche necessarie e funzionali alla specifica destinazione: impianto elettrico sottotraccia od in canalizzazioni esterne di tipo industriale per illuminazione e forza a seconda delle zone, impianto antincendio con vasca interrata e stazione di pompaggio in apposito edificio accessorio, allaccio del gas con cabina seminterrata, impianto di climatizzazione, impianto idro-sanitario, rete informatica, impianto citofonico, automa-

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

zione accessi ed allacciamento ai pubblici servizi. Per quanto è stato possibile accertare nel corso dei sopralluoghi, le caldaie che alimentano l'impianto di riscaldamento risultano funzionanti ed in esercizio, sebbene la prova fumi abbia fornito risultati eccedenti i limiti di legge. I macchinari dell'impianto di condizionamento risultano invece non funzionanti e ad essi ha sopperito la società locataria collegando all'impianto propri dispositivi mobili installati nel cortile antistante la zona centrale termica e nella parte esterna verso il negozio.

Per il dettaglio della conformazione delle caratteristiche distributive dei diversi corpi di fabbrica e dei vari livelli in cui questi sono suddivisi, si rimanda agli elaborati grafici costituenti gli *Allegati 1.2.d, 1.2.e* (piani 4S, 3S e cabina ENEL), *1.2.f* (piano 2S), *1.2.g* (piano 1S), *1.2.h* (piano T), *1.2.i* (piani 1 e 2), redatti a partire dalla documentazione tecnica reperita nel corso delle operazioni peritali. Essi riportano le destinazioni dei singoli locali ed evidenziano con retino le zone ottenute tramezzando in altezza lo spazio definito dai volumi in elementi prefabbricati. Con riferimento agli schemi di cui all'*Allegato 1.2.i*, all'insediamento possono essere associati i seguenti dati metrici:

CORPO PRINCIPALE

piano	*sub.*	*rif.*	*descrizione*	*tipologia*	*sup. fisica (m²)*	*totale piano (m²)*
3S	25	1	abitazione custode	abitazioni, locali	140,00	1.292,00
		2	locali di sgombero e ripostiglio	abitazioni, pertinenze	180,00	
	33	3	magazzini, loc. tecnico, gruppo elettrogeno, cabina elettrica, locali trasformatore	magazzini, locali e accessori	972,00	
2S	33	4	magazzino e intercapedini chiuse	magazzini, locali e accessori	4.422,00	4.602,00
		5	tettoia carico/scarico	magazzini, tettoie	180,00	
1S	24	6	bar e accessori	negozio/bar	209,00	8.700,00
		7	ripostiglio bar	negozio/bar	12,00	
	35	8	negozio	negozio/bar	2.523,00	
		9	servizi igienici negozio	negozio/bar	46,00	
		10	scala, disimpegno bar/negozio e loc. quadri	negozio/bar	40,00	
		11	locale tecnico	magazzini, locali e accessori	26,00	
		12	magazzini (negozio)	magazzini, locali e accessori	2.364,00	
	33	13	locale tecnico	magazzini, locali e accessori	27,00	
		14	magazzini (scaffalatura soppalco)	magazzini, soppalchi	3.277,00	
		15	servizi igienici magazzini	magazzini, locali e accessori	34,00	
		16	aula formativa	uffici e laboratori	142,00	

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

	18	17	cantina	abitazioni, pertinenze	10,00	
T	33	18	ingresso, uffici, sale campionario, showroom, disimpegni, servizi e acc.	uffici e laboratori	5.711,00	13.078,00
		19	magazzini, archivio, c.t. e cabina elettrica	magazzini, locali e accessori	6.514,00	
		20	vano tecnico coperto	magazzini, locali e accessori	298,00	
		21	tettoia aperta (cortile coperto)	magazzini, tettoie	545,00	
1	18	22	abitazione	abitazioni, locali	108,00	6.068,00
	33	23	sale riunioni	uffici e laboratori	200,00	
		24	soppalco sala campionario	uffici e laboratori	132,00	
		25	magazzino (scaffalatura soppalco)	magazzini, soppalchi	411,00	
		26	magazzino (scaffalatura soppalco)	magazzini, soppalchi	2.606,00	
		27	magazzino (scaffalatura soppalco)	magazzini, soppalchi	2.611,00	
2	33	28	magazzino (scaffalatura soppalco)	magazzini, soppalchi	314,00	314,00
			totali Corpo principale		*34.054,00*	*34.054,00*

CORPO SECONDARIO

piano	*sub.*	*rif.*	*descrizione*	*tipologia*	*sup. fisica (m²)*	*totale piano (m²)*
4S	33	29	magazzino	magazzini, locali e accessori	2.011,00	2.011,00
3S	34	30	stazione pompaggio impianto antincendio	magazzini, locali e accessori	37,00	1.850,00
	33	31	ripostigli esterni	magazzini, locali e accessori	11,00	
		32	disimpegno-scale	magazzini, locali e accessori	35,00	
		33	magazzino (scaffalatura soppalco)	magazzini, soppalchi	1.752,00	
		34	servizi igienici	magazzini, locali e accessori	15,00	
2S	33	35	disimpegno-scale	magazzini, locali e accessori	35,00	2.401,00
		36	magazzino (scaffalatura soppalco)	magazzini, soppalchi	1.791,00	
		37	magazzino	magazzini, locali e accessori	575,00	
1S	17	38	abitazione custode	abitazioni, locali	129,00	2.324,00
	33	39	disimpegno-scale	magazzini, locali e accessori	25,00	
		40	magazzino (scaffalatura soppalco)	magazzini, soppalchi	2.170,00	
1	33	41	magazzino (scaffalatura soppalco)	magazzini, soppalchi	370,00	418,00
		42	tunnel soprelevato	magazzini, locali e accessori	48,00	
			totali Corpo secondario		*9.004,00*	*9.004,00*

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

MAGAZZINO EST

piano	*sub.*	*rif.*	*descrizione*	*tipologia*	*sup. fisica (m²)*	*totale piano (m²)*
2S	33	43	magazzino (lesionato)	magazzini, locali e accessori	645,00	645,00
			totali Magazzino est		*645,00*	*645,00*

CABINA ELETTRICA

piano	*sub.*	*rif.*	*descrizione*	*tipologia*	*sup. fisica (m²)*	*totale piano (m²)*
4S	29	44	locale Enel	magazzini, locali e accessori	24,00	
	30	45	locale utente	magazzini, locali e accessori	19,00	54,00
	31	46	locale utente	magazzini, locali e accessori	11,00	
			totali Cabina elettrica		*54,00*	*54,00*

Sulla base dei conteggi anzidetti, la consistenza fisica complessiva del costruito corrisponde pertanto a m² 43.757,00, così ripartiti:

tipologia	*superficie fisica (m²)*
magazzini, locali e accessori	18.148,00
magazzini, soppalchi	15.302,00
magazzini, tettoie	725,00
negozio/bar	2.830,00
uffici e laboratori	6.185,00
abitazioni, locali	377,00
abitazioni, pertinenze	190,00
Totale superficie fisica fabbricati	**43.757,00**

I fabbricati sono inoltre dotati di pensiline e tettoie secondarie di vario genere, la cui incidenza è da ritenersi inclusa nella consistenza delle porzioni immobiliari anzidette.

Lo stabilimento, correntemente in esercizio secondo la propria destinazione, presenta buone condizioni d'uso e manutenzione generali, dovendo tuttavia essere segnalata una serie di criticità che hanno indotto la necessità di avviare un monitoraggio del terreno e delle strutture attraverso l'installazione di strumenti di misura (prismi, inclinometri e fessurimetri) in alcuni punti del comparto territoriale occupato dell'insediamento in esame e dall'immobile a destinazione logistica oggi in capo a terzi. Nel giugno 2024, ad esito dell'ultima campagna nota di rilievi, i Geologi [redacted] e [redacted] hanno redatto una relazione di *"Valutazione delle condizioni di rischio area di Cascina Rosengana"*, la quale illustra l'evoluzione storica e l'analisi delle deformazioni e delle problematiche osservate, unitamente alle relative proposte di intervento.

A tale elaborato si rimanda *[v. Allegato 1.4]* per il dettaglio dei rilievi svolti, le considerazioni inerenti le condizioni riscontrate dai Tecnici, le cause verosimil-

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

mente ad esse ascrivibili e gli interventi di ripristino e/o monitoraggio suggeriti, potendo qui essere riassunti i seguenti principali profili di criticità:

a) muri di contenimento: lungo i lati nord-est e sud-ovest del lotto è stato riscontrato un significativo degrado delle opere di contenimento del terreno costituite da muri in calcestruzzo, per i quali sono stati documentati fenomeni dissestivi anche importanti, con lesioni che hanno interessato l'intera altezza dei manufatti, in parte associbili alla probabile carenza o assenza delle armature metalliche, ad inadeguato convogliamento delle acque ed a locali fenomeni di cedimento del terreno a seconda delle zone; gli effetti del degrado dei contenimenti si sono ripercossi anche a parte dei piazzali posti alla loro sommità, con insorgenza di deformazioni ed avvallamenti;

b) magazzino est: cedimento del terreno e della pavimentazione nella metà di valle della struttura, con conseguente evidente deformazione della struttura e inagibilità del magazzino, situazione verosimilmente agevolata dall'inadeguato convogliamento delle acque meteoriche raccolte dai pluviali;

c) corpo sud-ovest: l'indagine ha rivelato la presenza di fessurazioni nella trave di fondazione del lato a valle, sebbene con assenza di movimenti; all'interno dell'edificio sono state rilevate fessurazioni in corrispondenza dell'ufficio e dei servizi (su livelli sovrapposti) siti nella parte sud-est, circostanza tuttavia ricondotta a problematiche costruttive e compresenza di materiali diversi (muratura e metallo) escludendo carenze delle fondazioni o dissesti del terreno;

d) parcheggio e cabina ENEL: l'area interessata dal parcheggio a valle del corpo sud-ovest risulta interessata da un fenomeno dissestivo del terreno in continua evoluzione, a seguito del quale vennero intrapresi interventi con la formazione di rete di drenaggio (tuttora da ultimare) la quale non si è rivelata risolutiva; come più sopra già accennato l'area rimane chiusa ed in disuso; la cabina elettrica posta immediatamente a valle non ha in epoca recente evidenziato movimenti, pur rendendosi necessaria la prosecuzione dei monitoraggi.

*

Il terreno individuato al fg. 25 con la particella n. 599 consiste in un'area di forma trapezoidale situata in posizione immediatamente frontistante l'ingresso principale allo stabilimento, sul lato opposto della Strada Provinciale n. 20, con la quale confina per l'intero fronte. La superficie catastale di m² 4.220,00 è in prevalenza (m² 2.700,00 circa) sistemata a parcheggio asfaltato pianeggiante direttamente connesso con la viabilità pubblica, mentre la rimanenza costituisce invece una fascia boschiva. All'interno del fondo in esame sorge un piccolo edificio di forma quadrangolare contrassegnato con la particella n. 582, il quale risulta in capo a terzi, rimanendo pertanto escluso dalla proprietà e dall'accertamento estimativo.

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

La proprietà immobiliare risulta alle coerenze, da nord in senso orario:

- per il complesso edilizio al foglio 26 n. 55: Strada Provinciale 20 (Via Liprandi), Strada Comunale di Pracosto, particelle di terzi foglio 26 nn. 582, 425, 53, 51, 52, 47, 574, Strada Bauchieri;
- per l'appezzamento fg. 25 n. 599: particelle di terzi foglio 25 nn. 598, 604, Strada Provinciale 20 (Via Liprandi), particella di terzi foglio 25 n. 577; al suo interno sorge un piccolo corpo di fabbrica in capo a terzi, individuato al foglio 25 con il mappale n. 582.

* * *

3.5) POSIZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cocconato colloca il complesso in *"aree produttive industriali esistenti da completare"*, regolate dall'art. 11 delle N.T.A., nel comparto identificato con la sigla D1.3/3 *[v. Allegato 1.3]*. In esse l'obbiettivo primario è quello di consolidare e migliorare le condizioni insediative degli impianti esistenti, incentivare la localizzazione di nuove attività produttive e commerciali, consentire il completamento delle previsioni insediative, favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive, favorire la commercializzazione dei prodotti, razionalizzare l'assetto della viabilità in funzione delle nuove previsioni di Piano.

Il comparto anzidetto ricalca quasi per intero l'ampia particella n. 55 del fg 26, a meno di due sottili fasce marginali, inserite in zone destinate a servizi. La prima, a ridosso di Strada Bauchieri e comprensiva dello spiazzo antistante il cancello principale è inserita in area a *"Servizi per verde pubblico e parcheggi"* siglata *"SVP.28"* e regolata dall'art. 15 delle N.T.A. La seconda, lungo parte del lato che confina con la Strada Provinciale n. 20 ed a ridosso della stradina secondaria che conduce al nucleo individuato in cartografia come Cà d'Agnese (a sud-est dello stabilimento) è inserita in area per *"Servizi a verde pubblico e parcheggi per attività produttive e commerciali"* siglata *"SV.29"* e regolata dall'art. 15 delle N.T.A.

Sotto il profilo geomorfologico, l'area su cui lo stabilimento sorge è inoltre compresa in zona di Classe IIa, definita come *"Aree a morfologia collinare, aree con forme di pendio irregolari, aree caratterizzate da dissesti a piccola scala, aree interessate da fenomeni di dilavamento"*.

L'appezzamento fg. 25 n. 599 ricade anch'esso in area per *"Servizi a verde pubblico e parcheggi per attività produttive e commerciali"* siglata SPV.24 (associabile alla parte adibita a parcheggio) e SV.25 (parte residua); dal punto di vista del rischio geomorfologico ricade in zona di *Classe IIIb* definita come *"Porzioni di territorio edificate nelle quali sono da imporre interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di detti*

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carattere antropico quali ad es. interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art.31 della L.R. 56/77. Nuove opere o costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Aree pericolose ed edificate già parzialmente difese: opere preesistenti all'indagine".

Il complesso aziendale è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie, elencate nella Relazione di Regolarità Edilizia a firma del Geom. [redacted] ed allegata all'atto di acquisto da parte della [redacted]

1) L.E. n. 19 del 11/11/1969;
2) L.E. n. 20 del 21/12/1972;
3) L.E. n. 21 del 21/12/1972;
4) L.E. n. 4 del 20/02/1973;
5) L.E. n. 24 del 07/07/1973;
6) L.E. n. 22 del 18/03/1976;
7) L.E. n. 25 del 27/06/1981;
8) L.E. n. 20 del 16/07/1982;
9) Autorizzazione n. 6 del 21/03/1983;
10) Autorizzazione n. 8 del 29/02/1984;
11) C.E. n. 13 del 19/04/1984;
12) Autorizzazione n. 25 del 06/07/1984;
13) Autorizzazione n. 46 del 15/11/1985;
14) Autorizzazione n. 8 del 12/02/1986;
15) Autorizzazione n. 34 del 09/05/1988;
16) Autorizzazione n. 39 del 11/05/1988;
17) C.E.n. 28 del 02/07/1988;
18) Autorizzazione n. 62 del 07/10/1988;
19) Autorizzazione n. 14 del 03/04/1989;
20) C.E. n. 4 del 16/02/1990;
21) C.E. n. 15 del 10/05/1990;
22) Autorizzazione n. 15 del 05/03/1991;
23) C.E. n. 18 del 30/04/1993;
24) C.E. n. 52 del 17/11/1993;
25) C.E. n. 14 del 29/03/1994;
26) C.E. n. 18 del 27/04/1994;

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

27) C.E. n. 49 del 18/10/1994;
28) C.E. n. 5 del 15/02/1995;
29) C.E. n. 6 del 15/02/1995;
30) C.E. n. 14 del 27/03/1995;
31) C.E. n. 34 del 12/06/1995;
32) D.L. 400 20/09/1995 n. 4178 del 06/10/1995;
33) D.L. 400 20/09/1995 n. 4179 del 06/10/1995;
34) D.L. 400 20/09/1995 n. 4269 del 09/10/1996;
35) D.I.A. n. 4657 del 08/11/1996;
36) D.I.A. n. 395 del 29/01/1997;
37) D.I.A. n. 966 del 12/03/1997;
38) C.E. n. 17 del 13/06/1997;
39) C.E. n. 22 del 13/09/1997;
40) D.I.A. n. 4370 del 25/11/1997;
41) C.E. n. 26 del 08/05/1998;
42) C.E. n. 33 del 02/06/1998;
43) C.E. n. 44 del 30/07/1998;
44) C.E. n. 36 del 12/06/1998;
45) C.E. in sanatoria n. 524 del 27/10/1998;
46) D.I.A. n. 4523 del 21/11/2001;
47) P.C. n. 5 del 10/06/2006 (Provvedimento Autorizzativo Unico n.10 del 29/06/2006);
48) D.I.A. n. 4406 del 26/10/2006;
49) P.C. n. 14 del 03/11/2006 (Provvedimento Autorizzativo Unico n.18 del 04/12/2006);
50) P.C. in sanatoria n. 27 del 22/12/2007 (Provvedimento Autorizzativo Unico n. 17 del 22/09/2008;
51) S.C.I.A. di cui alla PEC del 22/07/2015;
52) CILA di cui alla PEC del 07/09/2017;
53) P.C. in sanatoria n. 6/2022 del 13/07/2022 - Provvedimento Autorizzativo Unico n. 36/2022 del 15/07/2022.
54) Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n.0002533 in data 18/07/2022.

Sulla scorta delle informazioni risultanti dalla Dichiarazione di Conformità Urbanistica resa dal Geom. [redacted], nonché dell'elencazione dei provvedimenti autorizzativi in essa contenuta, il complesso edilizio viene assunto conforme alle prescrizioni urbanistico-edilizie, non risultando da tale dichiarazione irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

abilitativi.

* * *

3.6) STATO LOCATIVO

L'intero complesso aziendale risulta utilizzato dalla [redacted] a seguito di consenso del Comitato dei Creditori e dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato; la stessa potrà usufruire dei beni sino alla data del 31/08/2027.

* * *

3.7) STIMA DEGLI IMMOBILI

3.7.1) CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Fondamentale importanza rappresentano nella fattispecie le finalità per le quali viene elaborata la stima, volta a determinare il valore nell'ipotesi di vendita a procedura concorsuale e non di libero mercato, dal quale in ogni caso la stima deve partire. Di tale aspetto, oltre che di eventuali altre particolarità (fattori di crisi, vendite a stock, ecc.), viene tenuto conto attraverso le opportune riduzioni che il mercato associa alle vendite in ambito fallimentare allo scopo di aumentare l'appetibilità dei beni.

Preso atto, nella zona, della scarsità di beni assimilabili e di scambi commerciali di riferimento, nonché tenuto conto che il compendio immobiliare è composto da beni di carattere strumentale/produttivo, si ritiene che nella fattispecie la più consona metodologia da adottare sia quella riconducibile al "**METODO DEL COSTO**", basata sulla stima del ***valore del terreno*** e dei ***costi di ricostruzione*** degli edifici in oggetto, ***tenuto conto del livello di deprezzamento maturato***:

$$Vs = Vt + Ct + On - D - Pa$$

dove:

Vs = valore di stima;

Vt = valore di acquisto del terreno, sul quale, in ragione della specifica tipologia, non gravano deprezzamenti per vetustà;

Ct = costo di costruzione a nuovo dei fabbricati, formato dal costo delle opere edili e dagli oneri quali spese tecniche, oneri comunali, ecc.;

On = oneri finanziari associabili all'operazione immobiliare;

D = deprezzamento per vetustà e per eventuali adeguamenti;

Pa = particolarità associabili alle finalità della stima ed alle specifiche caratteristiche del compendio in esame.

Si procederà quindi alla stima dei costi che si dovrebbero sostenere alla data della stima per la ricostruzione degli immobili oggetto di valutazione, apportando alle varie componenti il deprezzamento associabile in funzione della loro tipologia.

Trattandosi di manufatti edili ed opere costruttivamente semplici, risulta più

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

appropriata la formula che analizza un *deprezzamento lineare* e costante sull'arco di tempo associabile alla vita utile dei beni:

$$Ct = C \times (1-(t/n))$$

dove [Ct] rappresenta il valore deprezzato, [C] il valore a nuovo, [t] l'età del bene al momento della stima e [n] la sua vita utile.

Il deprezzamento per vetustà (o deterioramento fisico) viene determinato sommando i deprezzamenti associabili alle principali categorie d'opera nell'ambito dell'edificio, rappresentate dalle strutture, dalle finiture e dagli impianti, soggette a differente vita utile ed aventi incidenza diversa a seconda della tipologia del bene. Un'ulteriore voce di deprezzamento coprirà l'obsolescenza funzionale, derivante dall'evolversi dei modelli costruttivi e dal mutamento dei livelli prestazionali, oltre che inerente eventuali ammodernamenti, riparazioni od adeguamenti amministrativi o catastali.

I costi di ricostruzione veri e propri, intesi come incidenza delle opere edili, vengono rilevati nel mercato delle imprese che operano nel settore, individuando valori unitari in funzione delle specifiche caratteristiche dei vari corpi, della tipologia edilizia, dei materiali impiegati e del livello di finitura; tali prezzi, comprensivi del margine d'impresa, vengono quindi moltiplicati per la Superficie Esterna Lorda delle singole porzioni omogenee.

Vengono inoltre considerati i necessari costi dovuti alle spese tecniche (progettazione, D.L. ed attività correlate volte al rilascio dell'agibilità), nonché gli oneri concessori, escludendo altre voci non contemplabili in quanto trattasi di opere realizzate dall'imprenditore per lo svolgimento della propria attività e non in veste di promotore immobiliare.

Pur basando la valutazione sui dati metrici, questi sono da intendere come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi la stima come a corpo e non a misura. I prezzi unitari adottati comprenderanno l'incidenza delle parti comuni indivisibili quali sedime, scale, cortili, percorsi, impianti e strutture comuni ove presenti.

* *

3.7.2) CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA

Lo stabilimento in esame costituisce come si è visto un insediamento di dimensioni cospicue costituito da una serie di fabbricati accorpati costruiti nel corso del tempo in area periferica del Comune di Cocconato, piccolo centro di circa 1.400 abitanti sito all'estremo nord della provincia di Asti a circa 25 km dal capoluogo. L'ambito territoriale nel quale ricade è collinare a prevalentemente indirizzo agricolo, con parziale destinazione vitivinicola, percorso da strade secondarie.

Nello specifico occorre formulare una serie di considerazioni legate sia al contesto, sia di per sé allo stabilimento, particolarmente influenti nell'eventuale ipo-

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

tesi di una riconversione che possa attirare

a) innanzitutto il compendio costituisce una realtà produttiva e commerciale sostanzialmente isolata nel contesto territoriale, lontana da più estese e strutturate zone destinate al comparto produttivo, nelle quali poter riconoscere una maggior disponibilità di servizi ed una seppur contenuta vivacità di mercato.

b) Lo stabilimento è fortemente connotato alla destinazione per la quale è stato costruito, composto da una serie di corpi di fabbrica realizzati secondo caratteristiche che, sebbene in un contesto unitario, sottolineano la frammentazione dei vari locali collocati su livelli diversi con sostanziale difficoltà o impossibilità di accorpamenti finalizzati ad un utilizzo produttivo differente; anche la suddivisione in altezza operata all'interno dei capannoni attraverso i soppalchi metallici su più livelli è di fatto finalizzata allo stoccaggio di capi appesi e, allo stato, sottoutilizzata rispetto al volume dell'allestimento; i soppalchi sono peraltro caratterizzati da altezza contenuta; in tale contesto un utilizzo differente attraverso una riconversione ad altra realtà produttiva appare difficilmente percorribile, salve onerose trasformazioni la cui convenienza risulta poco probabile, specie a fronte della disponibilità di capannoni già pronti situati in zone pianeggianti.

c) Sotto il profilo logistico, si è detto della cospicua distanza dai più vicini collegamenti autostradali, raggiungibili a partire da strade collinari secondarie, con significativi maggiori costi anche in termini di tempi di percorrenza.

d) Il lotto sul quale lo stabilimento sorge è occupato dalle costruzioni quasi per intero, con scarsa disponibilità di aree di manovra esterne; la distribuzione ai vari capannoni di fatto avviene secondo l'anello che circoscrive il corpo principale, con necessità di transito carraio anche all'esterno, sul tratto di Strada Bauchieri che costeggia il lato nord-ovest; a causa dell'andamento collinare del sito, il percorso è caratterizzato da dislivelli, così come sono rilevabili punti ove il passaggio assume larghezza ridotta ed altri soggetti a commistione con le aree pedonali a servizio del negozio.

e) A fronte del lavoro di indagine e monitoraggio svolto negli anni si è dato atto delle criticità a livello del sito che interessano le porzioni perimetrali, a partire dal lato lungo la provinciale e fino alla cabina elettrica situata nel punto più a valle, aggirando l'intera parte est; sono stati inoltre rilevati importanti fessurazioni nei muri di sostegno perimetrali (probabilmente sprovvisti di adeguate armature), cedimento del terreno in corrispondenza del magazzino est ed in alcune zone dei piazzali esterni, incompletezza/ inadeguatezza dei drenaggi realizzati nel parcheggio, oltre alla necessità

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

di riprendere e mantenere operativo il sistema di monitoraggio secondo le modalità e la cadenza suggeriti dai professionisti che hanno svolto le precedenti indagini; il monitoraggio risulta attualmente interrotto con ultima campagna di indagine eseguita nel 2023 *[v. Allegato 1.4]*. A fronte dei dissesti rilevati, dovranno essere preventivate le relative opere di ripristino.

f) Oltre che lo stabilimento oggetto di analisi, la cabina elettrica situata nella parte a valle del lotto risulta alimentare anche il capannone sito in Via Liprandi n. 19, ora di proprietà [redacted], gravando pertanto su di essa una servitù di utilizzo in favore di immobile di terzi; riveste pertanto importanza anche verso terzi il monitoraggio del versante collinare e del terreno a valle dello stabilimento, allo scopo di evitare dissesti che possano danneggiare la funzionalità della cabina.

g) Le condizioni di cui al punto che precede hanno condotto all'inagibilità di fatto del magazzino est, il cui piano calpestabile è soggetto a cedimenti, con conseguente deformazione anche della struttura metallica a sostegno delle pareti e della copertura.

h) Si è rilevata la necessità di verifiche ed adeguamenti sulla centrale termica, con riguardo alla qualità delle emissioni delle caldaie, dovendo in ogni caso essere segnalato come il dispositivo sia allo stato funzionante ed in utilizzo. Sono invece completamente da sostituire i dispositivi che alimentano l'impianto di raffrescamento, cui la ditta locataria ha temporaneamente sopperito con propri macchinari mobili installati nel cortile.

i) La valutazione è soggetta all'incidenza della vetustà generale dello stabilimento, in parte costituito da soluzioni costruttive ed energetiche non più in linea con i requisiti attuali, così come delle porzioni evidentemente più datate in particolar modo costituite dalle unità abitative.

j) Le condizioni del mercato dell'ultimo periodo evidenziano una generale flessione per gli immobili a carattere produttivo, dovuto in primo luogo alle generali difficoltà del settore, per il quale si assiste spesso ad una domanda assai contenuta o anche nulla a seconda delle piazze. Il continuo aggiornamento dei requisiti tecnici indirizza inoltre verso onerosi interventi di adeguamento del costruito (in primo luogo sismico ed energetico), a fronte di prezzi praticati per la realizzazione di nuove strutture più concorrenziali.

k) Deve infine essere considerato che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi allo scopo di aumentare l'appetibilità.

Alla luce di tali considerazioni, il valore commerciale associabile allo stabilimento viene determinato applicando al costo di riproduzione deprezzato, determinato secondo la metodologia descritta al paragrafo precedente, una serie di ri-

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

duzioni volte a compensare da un lato gli elementi di criticità fisica riscontrati e dall'altro le evidenti peculiarità imputabili al sito ed al contesto. Di qui il valore a procedura concorsuale deriverà con ulteriore riduzione dovuta alla vendita in ambito forzoso.

* *

3.7.3) CONSISTENZE ALLA BASE DELLA VALUTAZIONE

Le consistenze immobiliari assunte alla base della valutazione rispecchiano i conteggi di superficie esposti al paragrafo 3.4), raggruppate secondo le tipologie edilizie nelle quali il compendio può essere suddiviso, a seconda della funzione associabile alle varie porzioni:

- Tipologia edilizia 1: magazzini, locali tecnici e tettoie in c.a.p.
- Tipologia edilizia 2: negozio, bar e accessori
- Tipologia edilizia 3: uffici e laboratori
- Tipologia edilizia 4: abitazioni
- Tipologia edilizia 5: opere esterne e accessorie

a loro volta ulteriormente suddivise in zone a diverse caratteristiche realizzative o di finitura.

Posto che l'area di cui alla particella n. 599 del foglio 25 (m² 4.220), di fatto contigua allo stabilimento, è in prevalenza sistemata a parcheggio a servizio del medesimo, essa viene inclusa nel conteggio superficiario dell'area, unendola a quella di cui al mappale n. 55 del foglio 26 (m² 45.390), considerando ai fini estimativi un lotto complessivo derivante dalla somma dei due terreni (m² 49.610), ancorché suddivisi dalla Provinciale.

Essendo di fatto inagibile per il cedimento di parte del terreno sul quale appoggia, la superficie relativa al magazzino est sarà espunta dalla consistenza ai fini della valutazione.

Per ciò che attiene le opere esterne, verrà considerato lo sviluppo della sola parte di opere di recinzione/contenimento non affetta dalle lesioni che ne rendono necessario il rifacimento.

* *

3.7.4) CONTEGGI ESTIMATIVI

a) ***<u>Costo del terreno</u>***

Il costo del terreno deriva dalla somma dal prezzo di acquisto vero e proprio e dai relativi oneri accessori.

- Acquisto area. Tenuto conto della destinazione e della collocazione in un contesto essenzialmente agricolo, si assume un prezzo di acquisto del terreno di € 10,00/m² ottenendo un costo dell'area di:
  fg. 26 n. 55 (sedime e area stabilimento), m² 45.390,00
  fg. 25 n. 599 (parcheggio e bosco), m² 4.220,00

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

sommano m² 49.610 x 10,00 €/m² = € 496.100,00

- Oneri di acquisto area

  13% su € 496.100,00 = € 64.493,00

Totale costo del terreno **€ 560.593,00**

b) ***Costi di costruzione e relativi oneri accessori***

- *Opere di preparazione area*

  Scavi e livellamento generale

  m² 49.610 x 5,00 €/m² = € *248.050,00*

- *Costi diretti di costruzione – Opere edilizie*

  Determinate le superfici delle singole porzioni, a ciascuna di esse vengono associati i costi di riproduzione a nuovo indicati nella tabella che segue, riferiti ad oggi e parametrati in funzione dei materiali, delle dotazioni e delle finiture impiegati.

  Tali valori comprendono l'incidenza delle strutture, i pilastri, i tamponamenti, le coperture, i tramezzi, gli impianti tecnologici e le relative opere edili, gli intonaci, i sottofondi, i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti esterni ed interni, le opere in marmo/pietra, le opere in ferro, le tinteggiature e quant'altro occorre alla realizzazione delle singole porzioni a nuovo, sulla base delle caratteristiche effettive.

porzioni immobiliari		*u.d.m.*	*q.tà*	*Costo produz. (€/udm)*	*Valore (€)*
Tipologia edilizia 1 – Magazzini, locali tecnici e tettoie in c.a.p.					
Magazzini, locali e accessori		m²	17.503	500,00	8.751.500,00
Magazzini, tettoie in c.a.p.		m²	725	250,00	181.250,00
Soppalchi		m²	15.302	125,00	1.912.750,00
				Totale tipologia edilizia 1	*10.845.500,00*
Tipologia edilizia 2 – Negozio, bar e accessori					
Locali e accessori		m²	2.830	1.050,00	2.971.500,00
				Totale tipologia edilizia 2	*2.971.500,00*
Tipologia edilizia 3 – Uffici e laboratori					
Locali e accessori		m²	6.185	1.000,00	6.185.000,00
				Totale tipologia edilizia 3	*6.185.000,00*
Tipologia edilizia 4 - Abitazioni					
Locali		m²	377	850,00	320.450,00
Pertinenze		m²	190	250,00	47.500,00
				Totale tipologia edilizia 4	*367.950,00*
Tipologia edilizia 5 – Opere esterne e accessorie					
Area esterna	Pavimentazioni e sistemazioni	m²	23.000	25,00	575.000,00

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

porzioni immobiliari		*u.d.m.*	*q.tà*	*Costo produz. (€/udm)*	*Valore (€)*
	Recinzioni	m	350	300,00	105.000,00
Allacciamenti, fognature, urbanizzazioni		m²	49.610	5,00	248.050,00
				Totale tipologia edilizia 5	*928.050,00*
Totale					**21.298.000,00**

Ai fini del computo dell'incidenza della vetustà di cui al successivo punto f), alle diverse tipologie edilizie competono le seguenti incidenze sul totale

tipologia edilizia	descrizione	incidenza
1	magazzini, locali tecnici e tettoie in c.a.p.	50,92%
2	negozio, bar e accessori	13,95%
3	uffici e laboratori	29,04%
4	abitazioni	1,73%
5	opere esterne e accessorie	4,36%
	totale	*100,00%*

- *Costi indiretti di costruzione - Spese tecniche ed oneri comunali*

Per ciò che riguarda le spese tecniche, esse costituiscono una rilevante voce di spesa, richiesta dalle numerose figure professionali coinvolte nella realizzazione di un simile intervento e dagli incombenti tecnici e burocratici per accertamenti preliminari, progettazione, direzione dei lavori, definizione degli aspetti energetici, geologici, acustici, impiantistici, antincendio, sicurezza cantieri in fase progettuale ed esecutiva, accatastamenti ed ottenimento delle certificazioni conclusive. Considerate le dimensioni dell'insediamento, essi vengono computati in ragione del 5% (cinque per cento) sull'ammontare complessivo dei lavori a nuovo (punto b.2), considerando in primo luogo la dimensione dell'insediamento ed in secondo luogo il fatto che i calcoli strutturali delle porzioni prefabbricate vengano effettuati direttamente dal prefabbricatore. Nell'anzidetta percentuale viene ricompresa anche l'incidenza degli oneri comunali, comprendenti urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, diritti, bolli.

spese tecniche ed oneri (5% di € 21.298.000,00) **€ 1.064.900,00**

c) ***Oneri finanziari***

Vengono determinati attraverso la formula

$$\text{Oneri finanziari} = C \times d \times [(1+i)^n-1]$$

a partire dall'importo delle opere edilizie (C=costi diretti ed indiretti di costruzione) e considerando un saggio (i) del 4% per i tre anni (n) che si repu-

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

tano necessari alla realizzazione dell'intervento, con una percentuale di indebitamento (d) pari al 40%, in ragione delle dimensioni del complesso, ottenendo un ammontare di:

C = 248.050,00+21.298.000,00+1.064.900,00 = € 22.610.950,00

Oneri finanziari = € 22.610.950,00 x 0,40 x $[(1+0,04)^{3}-1]$=

€ 1.129.317,46

L'incidenza degli oneri finanziari non viene invece considerata sul valore dell'area, assumendo che il costo di acquisto di essa venga totalmente sostenuto in proprio dall'imprenditore.

d) ***Utile del promotore***

Come già esposto al punto, vengono esclusi gli utili sull'operazione immobiliare, trattandosi di opere realizzate dall'imprenditore per lo svolgimento della propria attività e non in veste di promotore immobiliare

e) ***Costo di riproduzione a nuovo***

voce di spesa	*importo (€)*
Costo del terreno	560.593,00
Preparazione aree	248.050,00
Costi diretti di costruzione	21.298.000,00
Costi indiretti di costruzione	1.064.900,00
Oneri finanziari	1.129.317,46
Totale costo di riproduzione a nuovo	**24.300.860,46**

f) ***Deprezzamento per vetustà***

Il deprezzamento per vetustà viene calcolato secondo gli anni trascorsi tra l'epoca della stima e quella nella quale vennero ultimate o completamente ristrutturate le varie porzioni. Il complesso immobiliare risulta sostanzialmente costruito a più riprese nel periodo intercorso tra il 1970-ed il 2000; le porzioni più datate sono in linea generale e salvo alcuni elementi puntuali, state comunque oggetto di manutenzione continua e di parziali interventi di rinnovo riguardanti elementi di finitura ed il manto del tetto. Ai fini estimativi può essere assunto come periodo di ultimazione medio l'anno 2000. La vetustà grava unicamente sulle costruzioni (ottenute attraverso il costo delle opere edili e dei relativi oneri), in quanto strutture materiali soggette a deperimento. Non incide invece sul valore dell'area.

A partire dal costo di costruzione delle opere edilizie e dei relativi oneri, pari a € 21.298.000,00+1.064.900,00 = € 22.362.900,00, la determinazione del deprezzamento avviene quindi per ciascuna tipologia edilizia, secondo i pro-

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

spetti che seguono.

Tipologia edilizia 1 – Magazzini, locali tecnici e tettoie in c.a.p.

incidenza sui costi diretti e indiretti di costruzione 50,92%

costo tipologia edilizia = 22.362.900,00 x 50,92% = € 11.387.188,68

In funzione delle specifiche caratteristiche si assume che l'incidenza delle macro-categorie d'opera sull'anzidetto costo totale della tipologia sia:

- del 65% per le strutture, per una vita utile media di anni 100;
- del 25% per le finiture, per una vita utile media di anni 40;
- del 10% per gli impianti, per una vita utile media di anni 30.

L'incidenza economica della vetustà sarà quindi di:

macro-categoria	*incidenza sul totale*	*valore a nuovo*	*età (t)*	*vita utile media (n)*	*t/n*	*deprezzamento (€)*
strutture	65%	7.401.672,64	26	100	0,260	1.924.434,89
finiture	25%	2.846.797,17	26	40	0,650	1.850.418,16
impianti	10%	1.138.718,87	26	30	0,867	987.269,26
totali	100%	11.387.188,68				**4.762.122,31**

*

Tipologia edilizia 2 – Negozio, bar e accessori

incidenza sui costi diretti e indiretti di costruzione 13,95%

costo tipologia edilizia = 22.362.900,00 x 13,95% = € 3.119.624,55

In funzione delle specifiche caratteristiche si assume che l'incidenza delle macro-categorie d'opera sull'anzidetto costo totale della tipologia sia:

- del 30% per le strutture, per una vita utile media di anni 100;
- del 35% per le finiture, per una vita utile media di anni 40;
- del 35% per gli impianti, per una vita utile media di anni 30.

L'incidenza economica della vetustà sarà quindi di:

macro-categoria	*incidenza sul totale*	*valore a nuovo*	*età (t)*	*vita utile media (n)*	*t/n*	*deprezzamento (€)*
strutture	30%	935.887,37	26	100	0,260	243.330,72
finiture	35%	1.091.868,58	26	40	0,650	709.714,58
impianti	35%	1.091.868,58	26	30	0,867	946.650,06
totali	100%	3.119.624,55				**1.899.695,36**

Tipologia edilizia 3 – Uffici e laboratori

incidenza sui costi diretti e indiretti di costruzione 29,04%

costo tipologia edilizia = 22.362.900,00 x 29,04% = € 6.494.186,16

In funzione delle specifiche caratteristiche si assume che l'incidenza delle macro-categorie d'opera sull'anzidetto costo totale della tipologia sia:

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

- del 35% per le strutture, per una vita utile media di anni 100;
- del 40% per le finiture, per una vita utile media di anni 40;
- del 25% per gli impianti, per una vita utile media di anni 30.

L'incidenza economica della vetustà sarà quindi di:

macro-categoria	*incidenza sul totale*	*valore a nuovo*	*età (t)*	*vita utile media (n)*	*t/n*	*deprezzamento (€)*
strutture	35%	2.272.965,16	26	100	0,260	590.970,94
finiture	40%	2.597.674,46	26	40	0,650	1.688.488,40
impianti	25%	1.623.546,54	26	30	0,867	1.407.614,85
totali	100%	6.494.186,16				**3.687.074,19**

*

Tipologia edilizia 4 – Abitazioni

incidenza sui costi diretti e indiretti di costruzione 1,73%

costo tipologia edilizia = 22.362.900,00 x 1,73% = € 386.878,17

In funzione delle specifiche caratteristiche si assume che l'incidenza delle macro-categorie d'opera sull'anzidetto costo totale della tipologia sia:

- del 40% per le strutture, per una vita utile media di anni 100;
- del 35% per le finiture, per una vita utile media di anni 40;
- del 25% per gli impianti, per una vita utile media di anni 30.

L'incidenza economica della vetustà sarà quindi di:

macro-categoria	*incidenza sul totale*	*valore a nuovo*	*età (t)*	*vita utile media (n)*	*t/n*	*deprezzamento (€)*
strutture	40%	154.751,27	26	100	0,260	40.235,33
finiture	35%	135.407,36	26	40	0,650	88.014,78
impianti	25%	96.719,54	26	30	0,867	83.855,84
totali	100%	386.878,17				**212.105,95**

*

Tipologia edilizia 5 – Opere esterne e accessorie

incidenza sui costi diretti e indiretti di costruzione 4,36%

costo tipologia edilizia = 22.362.900,00 x 4,36% = € 975.022,44

In funzione delle specifiche caratteristiche si assume che l'incidenza delle macro-categorie d'opera sull'anzidetto costo totale della tipologia sia:

- del 60% per le strutture, per una vita utile media di anni 100;
- del 35% per le finiture, per una vita utile media di anni 40;
- del 5% per gli impianti, per una vita utile media di anni 30.

L'incidenza economica della vetustà sarà quindi di:

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

macro-categoria	*incidenza sul totale*	*valore a nuovo*	*età (t)*	*vita utile media (n)*	*t/n*	*deprezzamento (€)*
strutture	60%	585.013,46	26	100	0,260	152.103,50
finiture	35%	341.257,85	26	40	0,650	221.817,60
impianti	5%	48.751,12	26	30	0,867	42.267,22
totali	100%	975.022,43				**416.188,32**

Il deprezzamento per vetustà complessivamente associabile al compendio, deriva dalla somma dei deprezzamenti delle diverse tipologie edilizie, per totali **€ 10.977.186,13**

g) ***Particolarità - Obsolescenza economica, funzionale e ripristini***

Allo scopo di tenere conto delle importanti particolarità elencate al paragrafo 3.7.2) si reputa equo operare le seguenti riduzioni generali sul valore di riproduzione a nuovo al netto della vetustà:

- riduzione generale del 10% (dieci per cento) in funzione delle lesioni con necessità di rifacimento dei muri di sostegno, cedimenti piazzali, necessità di ripresa dei monitoraggi, necessità di ripristino del parcheggio a valle, obsolescenza abitazioni, ecc., cui corrisponde un importo di
  € (24.300.860,46 -10.977.186,13) =
  € 13.323.674,33 x -0,10 = **€ -1.332.367,43**
- riduzione generale del 30% (trenta per cento) in funzione della situazione di mercato, della forte connotazione del compendio con difficoltà di riconversione, della distanza da aree produttive strutturate e dai collegamenti autostradali, della frammentazione distributiva, dei limiti logistici sia interni, sia con riferimento al territorio, della servitù passiva data dal collegamento alla cabina elettrica di immobile in capo a terzi, ecc., cui corrisponde un importo di
  € (24.300.860,46 -10.977.186,13) =
  € 13.323.674,33 x -0,30 = **€ -3.997.102,30**

h) ***Costo di costruzione deprezzato***

voce di spesa	*importo (€)*
Costo di riproduzione a nuovo	24.300.860,46
Deprezzamento per vetustà	-10.977.186,13
Obsolescenza e ripristini	- 1.332.367,43
Obsolescenza economica e funzionale	- 3.997.102,30
Totale costo di costruzione deprezzato	**7.994.204,60**

*

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

i) ***Valore di stima a procedura concorsuale***

Le valutazioni immobiliari esposte nei precedenti paragrafi ricercano il più probabile valore di mercato dei beni in condizioni ordinarie. Nello specifico, riguardando la stima dei beni da assoggettare a vendita forzosa nell'ambito di procedura concorsuale, non sussistono le condizioni per poter definire tale il valore ricercato, considerato che *"il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Per tener conto dell'alienazione a procedura concorsuale (predominante in sede di vendita), si ritiene equo considerare un ulteriore abbattimento pari al **35%** (trentacinque per cento) sul valore come sopra complessivamente determinato:

- costo di costruzione deprezzato	€	7.994.204,60
- riduzione per procedura concorsuale € 7.994.204,60 x -0,35% =	€	-2.797.971,61
Valore di stima a procedura concorsuale	**€**	**5.196.232,99**
arrotondabile in	**€**	**5.196.000,00**

(dicansi euro cinquemilionicentonovantaseimila/00)

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

* * *

4) AUTOMEZZI

Nel corso del sopralluogo in data 28/07/2025 lo scrivente ha sottoposto ad analisi il parco autoveicoli della Ditta, il quale risulta composto dai quattro mezzi elencati al presente paragrafo, i quali sono stati visionati direttamente, redigendo documentazione fotografica *[v. Allegato 3]* e rilevando, ove possibile, la percorrenza al momento del sopralluogo. Raccolta copia dei libretti di circolazione *[v. Allegato 2]*, sono inoltre state svolte inoltre ricerche presso il Pubblico Registro Automobilistico (P.R.A.) attraverso il sistema informativo A.C.I., dalle quali non risultano iscritte ipoteche o privilegi, mentre sono emersi alcuni gravami.

Ferma restando la stima a procedura concorsuale, la valutazione degli autoveicoli viene effettuata a partire dalle quotazioni associabili a beni usati di caratteristiche simili, tenendo conto delle effettive condizioni, del periodo di inutilizzo, di eventuali riparazioni alla carrozzeria e della presumibile necessità di verifica degli organi meccanici, tenendo conto che la loro effettiva funzionalità su strada

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

non ha potuto essere verificata.

L'elenco che segue riporta gli elementi identificativi e descrittivi generali dei mezzi, il riferimento alle immagini di cui all'*Allegato 3* ed il valore commerciale nelle condizioni riscontrate.

a) Furgone Renault Kangoo (autocarro per trasporto di cose–uso proprio), targa **CX785CD**, immatricolazione 04/10/2005, cilindrata 1461 cc, kw 48, alimentazione gasolio, posti 2, colore bianco, portata 517 Kg, km allo strumento 172.891 (al 28/07/2025) *[v. foto nn. 304-305-306-307]*.

Valore di stima € 1.000,00

Sul bene gravano i seguenti provvedimenti:

- *Fermo amministrativo R.P. n. F085698Z del 08/04/2025*, a favore della [redacted], con sede in [redacted], c.f. [redacted], per un importo a concorrenza di € 8.799,00;
- *Fermo amministrativo R.P. n. I562667J del 18/06/2025*, a favore della [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted], per un importo a concorrenza di € 19.196,00;
- *R.P. n. J782796X del 10/07/2025*, fallimento;
- *Fermo amministrativo R.P. n. O216638X del 15/10/2025*, a favore della [redacted], con sede in [redacted], c.f. [redacted], per un importo a concorrenza di € 11.920,00.

b) Furgone IVECO 35/A (autocarro per trasporto di cose–uso proprio), targa **CR027LM**, immatricolazione 14/06/2005, cilindrata 2998 cc, numero assi 2, kw 100, alimentazione gasolio, portata Kg 930, posti 3, colore bianco, km presunti 300.000 (al 28/07/2025) *[v. foto nn. 308-309-310-311]*.

Valore di stima € 2.500,00

Sul bene gravano i seguenti provvedimenti:

- *Fermo amministrativo R.P. n. F085739R del 08/04/2025*, a favore della [redacted], con sede in [redacted], c.f. [redacted], per un importo a concorrenza di € 8.799,00.
- *R.P. n. J787513T del 10/07/2025*, fallimento;
- *Fermo amministrativo R.P. n. O216626J del 15/10/2025*, a favore della [redacted], con sede in [redacted], c.f. [redacted], per un importo a concorrenza di € 11.920,00.

c) Trattrice agricola MERLO Turbo Farmer P30.9-KT (macchina agricola), targa **AX714T**, alimentazione gasolio, immatricolazione 24/02/2005, cilindrata 4400, kw 74,5, alimentazione gasolio, posti 1, dotata di silenziatore, colore verde, corredata di pala sgombero neve, pala caricatrice, spargisale, forca *[v. foto nn. 312-313-314-315-316]*.

Valore di stima € 10.000,00

d) Motoscopa (macchina operatrice semovente per lavorazioni edili stradali),

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

targa **AAN171**, immatricolazione 09/05/2000, cilindrata 916, kw 15,5, portata 160 kg.

Valore di stima € 500,00

Valore di stima totale automezzi **€ 14.000,00**

(dicansi Euro quattordicimila/00)

* * *

5) ARREDI E ATTREZZATURA

Sulla base dell'inventario formalizzato dal Curatore costituiscono parte dell'attivo della procedura i beni che figurano nell'elenco che segue. Anche in questo caso, ferma restando la stima a procedura concorsuale, la valutazione tiene conto delle condizioni d'uso e dell'obsolescenza funzionale. Posto che i mobili costituiscono dotazione funzionale dello stabilimento posta in vendita contestualmente al medesimo, ai fini della valutazione viene considerato il riutilizzo nella corrente sede, potendo essere evitati i costi di smontaggio, trasporto e ricollocazione in altra sede.

a) Ufficio Real Estate al piano terreno, suddiviso in n. 7 uffici separati:
- n. 15 scrivanie e relative cassettiere € 450,00
- n. 22 sedie € 110,00
- n. 12 armadi da ufficio € 600,00

b) Sale riunioni al piano primo, "sala vetro" e "sala legno":
- n. 1 tavolo riunioni in vetro € 300,00
- n. 1 tavolo riunioni € 300,00
- n. 4 tavoli in vetro € 200,00
- n. 36 sedie da ufficio € 180,00
- n. 1 mobile ufficio € 50,00
- n. 1 mobile scaffale € 20,00

c) Ufficio Operation al piano terra:
- n. 7 scrivanie con relative cassettiere € 210,00
- n. 18 sedie € 90,00
- n. 2 pouf € 20,00
- n. 3 armadi da ufficio € 150,00

d) Ufficio Visual al piano terra:
- n. 17 sedie € 85,00
- n. 16 scrivanie € 320,00
- n. 4 armadi da ufficio € 200,00

e) Sala mensa al piano terra:
- n. 28 tavoli € 280,00
- n. 1 divanetto € 20,00
- n. 3 forni microonde € 30,00

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

- n. 67 sedie € 335,00
- n. 1 armadio 20 ante € 200,00
- n. 1 armadio € 50,00

f) Postazione reception:
- n. 1 bancone € 200,00
- n. 2 mobili da ufficio € 50,00
- n. 1 scrivania € 20,00
- n. 3 sedie € 30,00
- n. 2 poltrone € 100,00
- n. 2 divani € 100,00

g) Locale bar piano seminterrato:
- n. 1 bancone refrigerato € 1.500,00
- n. 1 retrobancone con lavastoviglie e lavabicchieri € 500,00
- cucina professionale composta da piastre elettriche € 500,00
- n. 2 forni, frigoriferi, friggitrice € 2.500,00
- n. 2 banconi, lavelli, cappa aspirazione, affettatrice € 1.000,00
- n. 2 forni microonde € 100,00
- n. 2 armadietti € 300,00
- scaffali magazzino € 300,00

h) Ufficio Marketing:
- n. 22 scrivanie con cassettiere € 660,00
- n. 22 sedie € 220,00
- n. 5 mobili scaffali € 250,00

i) Ufficio Campionario suddiviso in 6 uffici separati:
- n. 70 sedie € 700,00
- n. 44 scrivanie € 880,00
- n. 7 mobili ufficio € 350,00

j) Ufficio Fitting:
- n. 12 tavoli lavoro € 360,00
- n. 12 sedie € 120,00
- n. 2 mobili ufficio € 100,00

k) Ufficio Amministrativo e Direzionale, suddiviso in 24 uffici separati:
- n. 79 scrivanie € 1.580,00
- n. 115 sedie € 1.150,00
- n. 28 mobili ufficio € 1.400,00

l) Ufficio Contabilità:
- n. 23 sedie € 230,00
- n. 22 scrivanie con relative cassettiere € 660,00
- n. 7 mobili ufficio € 350,00
- n. 4 file di scaffalature magazzino € 400,00

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

m) Magazzino ex caveau:

n. 117 armadi ufficio in metallo da archivio	€	5.850,00

n) Saletta relax:

◦ n. 5 scrivanie	€	100,00
◦ n. 14 sedie	€	140,00
◦ n. 2 divanetti	€	100,00

o) Magazzini all'estremità est del corpo principale, piani 2S e 1S:
Sistema di movimentazione e stoccaggio merce appesa esteso su due livelli, costituito da zone con rotaia motorizzata appesa a soffitto, rotaia appenderia a movimentazione manuale e relativi accessori;
trattandosi di impianto integrato con la struttura dell'immobile, fissato agli elementi murari od ai soppalchi, la sua incidenza viene inclusa nel valore del fabbricato.

p) Magazzini all'estremità est del corpo principale, piani T e 1:
Sistema di movimentazione e stoccaggio merce appesa esteso su due livelli, costituito da zone con rotaia motorizzata appesa a soffitto, rotaia appenderia a movimentazione manuale e relativi accessori;
trattandosi di impianto integrato con la struttura dell'immobile, fissato agli elementi murari od ai soppalchi, la sua incidenza viene inclusa nel valore del fabbricato.

q) Magazzino - Corpo secondario:
Sistema di movimentazione e stoccaggio merce appesa esteso su quattro piani, costituito da zone con rotaia motorizzata appesa a soffitto, rotaia appenderia a movimentazione manuale e relativi accessori;
trattandosi di impianto integrato con la struttura dell'immobile, fissato agli elementi murari od ai soppalchi, la sua incidenza viene inclusa nel valore del fabbricato.

r) Magazzino est:
Cumulo di complementi di arredo negozi in disuso da smaltire. € zero

Valore complessivo beni di cui ai punti da a) a n) + punto r) **€ 27.000,00**

(dicansi Euro ventisettemila/00)

*

Nel patrimonio della ditta in liquidazione giudiziale rientrano inoltre i seguenti impianti installati nel fabbricato a destinazione logistica sito in Via Liprandi, immediatamente a valle della Strada Provinciale n. 20, ora in proprietà alla [redacted]:

s) Impianto DuerKopp per movimentazione e stoccaggio merce appesa, esteso su cinque piani, costituito da rotaia motorizzata appesa a soffitto, baie di carico e scarico, rotaia appenderia a movimentazione manuale e relativi accessori;

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945

t) Impianto di movimentazione scatole e imballaggi BETA 80, esteso su cinque piani, costituito da nastri trasportatori di carico e scivoli di deposito ai piani, nastri trasportatori di scarico, rampe di raccordo ai vari livelli, zona di smistamento e raccordo con impianto sorter.

u) Impianto sorter per merce stesa BEUMER, sito al piano terreno, costituito da baie di caricamento con postazione informatizzata per addetti, nastri di movimentazione a vassoi automatizzati, rampe di raccordo e doppia baia di scarico costituita da cassoni numerati in legno per smistamento merce.

Tali dotazioni, installate presso immobile in capo a terzi, sono oggetto di analisi e valutazione attraverso un elaborato a parte, cui si rimanda.

* * *

6) QUADRO RIEPILOGATIVO

Sulla base delle argomentazioni, delle indagini e dei conteggi esposti ai precedenti paragrafi, il valore complessivo dei beni oggetto della presente relazione è esposto nella seguente tabella.

	descrizione	*v. par.*	*valori a procedura concorsuale*	
a)	Beni immobili	3)	5.196.000,00	
b)	Autoveicoli	4)	14.000,00	
c)	Arredo ufficio e stabilimento	5)	27.000,00	
			totale	**5.237.000,00**

(dicansi Euro cinquemilioniduecentotrentasettemila/00)

*** * ***

* * *

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente il sottoscritto resta a disposizione della Procedura per ogni chiarimento che sarà ritenuto utile richiedergli.

[redacted], 15/06/2026.

Il Perito Estimatore

[redacted]

(firmato digitalmente)

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

Firmato Da: GREGORIO MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 612bbb8bfe37e40902df3f62a8b50945