

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n. 2/2023

G.D. Dott. CARENA Andrea
Curatore Avv. GRAMAGLIA Dario

Oggetto:
RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA
- BENI IMMOBILI -

Il sottoscritto Geometra [REDACTED], nato ad Alba il 03/12/1971, regolarmente iscritto al n. 2278 dell'Albo Professionale tenuto dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo, con studio in Alba, Corso Piave n. 146/b, in seguito all'istanza di nomina presentata in data 09/03/2023 dal curatore, Avv. Gramaglia Dario, riceveva incarico, in data 15/03/2023, di Perito Estimatore nella liquidazione giudiziale in epigrafe, con mandato di procedere all'accertamento ed alla stima del patrimonio immobiliare in capo alla ditta [REDACTED] (di seguito abbreviata [REDACTED]), corrente in [REDACTED]

PREMESSE

L'incarico conferitomi prevede l'espletamento delle seguenti prestazioni professionali:

- * accertare l'esatta individuazione e consistenza degli immobili in oggetto;
- * provvedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili stessi;
- * provvedere alla formazione di singoli lotti al fine di procedere ad una futura vendita tramite procedura competitiva.

PRIMA PARTE DELL'INCARICO: ACCERTARE L'ESATTA INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

La presente perizia, facendo riferimento all'elenco di immobili riportato sull'istanza di nomina, riguarda tutti gli immobili riportati al primo punto del citato elenco che risultano essere di proprietà piena ed esclusiva della società

Detti cespiti sono costituiti da diversi appezzamenti di terreno ubicati nei comuni di Cantarana (AT), Ferrere (AT) e Villafranca d'Asti (AT) e dalle quote di comproprietà di una cabina elettrica sita in Comune di Villafranca d'Asti (AT).

Stante la diversa tipologia di immobili e posizione geografica gli stessi vengono divisi in quattro distinti lotti come di seguito descritti.

LOTTO N. 1 appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Ferrere (AT);

LOTTO N. 2 appezzamento di terreno agricolo adibito a coltivazione di cava sito in Comune di Cantarana (AT);

LOTTO N. 3 appezzamento di terreno edificabile a destinazione commerciale sito in Comune di Villafranca d'Asti (AT);

LOTTO N. 4 appezzamento di terreno edificabile a destinazione produttiva sito in Comune di Villafranca d'Asti (AT) comprendente anche la rispettiva quota di comproprietà di una cabina elettrica;

LOTTO N.1 Appezamento di terreno agricolo in Comune di Ferrere (AT)*1.1) Ubicazione e descrizione dell'immobile*

Trattasi di terreno agricolo incolto adibito a bosco ubicato in Comune di Ferrere (AT) a Nord del centro abitato, più precisamente al limite Nord del territorio comunale a confine con il comune di Cantarana (AT), ai piedi della collina che dalla Frazione Sant'Antonio di Ferrere degrada verso la strada Provinciale n.10 nel tronco che collega i comuni di Ferrere (AT) e Villafranca D'asti (AT).

Il terreno presenta le seguenti caratteristiche

- * giacitura leggermente acclive e discreta esposizione verso Sud/Est;
- * forma trapezoidale con le basi sui lati Sud/Ovest e Nord/Est;
- * superficie di mq. 3.280 (pari a 0,86 giornate piemontesi);
- * trae accesso sul lato Sud/Est dalla strada vicinale Cantara, strada sterrata che collega la Strada Provinciale n.10 (tronco Ferrere-Villafranca d'Asti) con il centro abitato della frazione Sant'Antonio di Ferrere;
- * confina a Sud/Est con la strada interpoderale stessa, a Sud/Ovest e Nord/Ovest con altri appezzamenti agricoli di altre proprietà e a Nord/Est con strada interpoderale per l'accesso ad altri fondi agricoli;
- * l'appezzamento di terreno risulta incolto ed adibito a bosco.

1.2) Individuazione catastale dell'immobile

L'immobile risulta catastalmente individuato dalle di seguito elencate particelle tutte poste all'interno del territorio comunale di Ferrere (AT):

- * Foglio n. 1, Mappale n. 342, Categoria Seminativo, classe 2°
Superficie mq. 2.320, Reddito Dominicale € 14,38, Reddito Agrario € 10,18
- * Foglio n. 1, Mappale n. 343, Categoria Bosco Ceduo, classe Unica
Superficie mq. 960, Reddito Dominicale € 1,24, Reddito Agrario € 0,69

Catastalmente l'immobile risulta essere intestato in capo alla società [REDACTED]

[REDACTED] Tale intestazione deriva dalla volturazione dell'atto di trasformazione di società rogito notaio [REDACTED] stipulato in data 28/11/2019 repertorio numero 15586 (Nota presentata con Modello Unico n. 8244.1/2019 Reparto P.I. di ASTI).

L'intestazione catastale risulta corretta ed allineata alla proprietà del bene riscontrabile presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari; al fine di una corretta individuazione catastale appare corretto segnalare la necessità di procedere ad una denuncia di Variazione Colturale al fine di comunicare la corretta coltura in atto sulla particella Foglio n. 1, mappale n. 342: trattasi di Bosco Ceduo anziché Seminativo.

1.3) Verifiche ipotecarie

A seguito di verifiche presso il competente Ufficio Provinciale territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare lo scrivente di seguito elenca tutte le formalità ipotecarie riguardanti

l'immobile in oggetto reperibili nel ventennio antecedente alla trascrizione del Decreto di apertura di liquidazione del patrimonio.

- * Acquisto della proprietà da parte della società [REDACTED] dal precedente proprietario [REDACTED] Trascrizione a favore del 07/12/1993 – Registro Particolare n. 6582 – Registro Generale n. 8553 – Atto di compravendita Notaio P. Novarese in Villanova d'Asti (AT) repertorio n. 60827 del 29/11/1993;
- * Atto di trasformazione della società da [REDACTED] [REDACTED] trascrizione a favore e contro del 09/01/1997 – Registro Particolare n. 268 – Registro Generale n. 297 – Atto di trasformazione di società Notaio Bertone Stefano di Villanova d'Asti (AT) repertorio n. 72051 del 20/12/1994;
- * Atto di trasformazione della società da [REDACTED] [REDACTED] trascrizione a favore e contro del 16/12/2019 – Registro Particolare n. 8244 – Registro Generale n. 10608 – Atto di trasformazione di società Notaio A. Girola di Asti (AT) repertorio n. 15586 del 28/11/2019;
- * Decreto di apertura di liquidazione del patrimonio: Trascrizione contro del 24/03/2023 – Registro Particolare n. 2219 – Registro Generale n. 2695 – Atto Giudiziario del Tribunale di Asti repertorio n. 2/2023 del 26/01/2023.

1.4) Individuazione urbanistica dell'immobile

Al fine della determinazione dell'esatta individuazione urbanistica dell'appezzamento di terreno in oggetto è stato richiesto al Comune di Ferrere (AT) un Certificato di Destinazione Urbanistica. Il certificato è stato rilasciato dal Comune di Ferrere (AT) in data 06/06/2024 e costituisce allegato alla presente perizia.

Di seguito viene elencato quanto riportato nel citato certificato:

- * l'intero appezzamento di terreno ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Area destinata all'attività agricola" e normata dagli articoli n. 30, 31 e 32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- * il vigente P.R.G.C. prevede l'apposizione del vincolo paesistico (ex Legge 431/1985) di "Area Boscata" interessante l'intero appezzamento di terreno;
- * l'intero lotto ricade nelle aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici normato dalla Legge Regionale n.45/1989 e s.m.i.;
- * in riferimento alla classificazione della pericolosità idrogeologica, l'intero appezzamento di terreno ricade in "Classe III"; le norme specifiche inerenti alla pericolosità idrogeologica sono riportate all'articolo n. 17 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

1.5) Descrizione dettagliata dell'immobile e del suo stato di occupazione

L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità degli attuali proprietari.

Trattandosi di terreno agricolo, al fine di garantire la correttezza della consistenza immobiliare descritta in precedenza (mq. 3.280) occorre verificare la corrispondenza dei

confini di proprietà, deducibili dalla rappresentazione cartografica catastale, con l'effettivo stato dei possessi praticati in loco.

Il modico valore dell'immobile e l'oggettiva difficoltà delle operazioni in campagna (state la presenza di una fitta vegetazione) rendono, sia dal punto di vista della convenienza economica e sia dal punto di vista delle difficoltà operative, non praticabile la strada di una verifica analitica dei confini (tramite complessi rilievi topografici) al fine della determinazione della loro congruenza con gli attuali possessi in atto.

Si è provveduto, in ogni caso, ad una verifica di carattere speditivo della congruità tra i possessi in atto ed i confini di proprietà tramite una sovrapposizione grafica tra la rappresentazione ortofotografica del terreno e la rappresentazione della cartografia catastale; entrambe le rappresentazioni del terreno sono state ricavate da archivi informatici (Servizi WMS) forniti dalla Regione Piemonte e sono state elaborate su software GIS seguendo le specifiche direttive del Settore Cartografico Regionale. Le risultanze di tale sovrapposizione evidenziano una sostanziale conformità tra i confini di proprietà ed i possessi praticati in loco escludendo, di fatto, situazioni critiche tali da dover consigliare la necessità di più specifici e puntuali rilievi topografici atti a determinare in maniera analitica e definitiva l'esatta posizione dei confini.

LOTTO N. 2 Appezamento di terreno agricolo adibito a coltivazione di cava ubicato in Comune di Cantarana (AT)

2.1) Ubicazione e descrizione dell'immobile

Trattasi di terreno agricolo incolto adibito a coltivazione di cava ubicato in Comune di Cantarana (AT), Regione Monticelli.

Il terreno presenta le seguenti caratteristiche

- * il lotto è costituito da due distinti appezzamenti intrammediati da altro terreno agricolo di proprietà di terzi ma nella disponibilità della società [REDACTED] in forza di contratto di affitto;
- * superficie complessiva pari a mq. 12.307 (pari a 3,23 giornate piemontesi);
- * l'appezzamento posto più a valle è caratterizzato da una giacitura pressochè pianeggiante; l'appezzamento più a monte presenta una giacitura acclive con esposizione verso Nord/Ovest;
- * l'accessibilità alla cava è garantita dalla strada comunale Serralunga e dalla carrareccia che si diparte della medesima, una volta oltrepassata la Chiesetta Madonna della Consolata;
- * confina a Nord ed in parte ad Est con la strada interpodereale stessa e sui restanti lati con altri appezzamenti agricoli di altre proprietà;
- * l'appezzamento di terreno risulta incolto ed è in parte adibito a coltivazione di cava, attualmente sospesa, ed in parte adibito a bosco.

Più dettagliate informazioni relative allo stato dei luoghi ed ai provvedimenti autorizzativi rilasciati ed ora archiviato sono riportate nei seguenti punti n. 2.4) e n. 2.5).

2.2) Individuazione catastale dell'immobile

L'immobile risulta catastalmente individuato dalle di seguito elencate particelle tutte poste all'interno del territorio comunale di Cantarana (AT):

- * Foglio n. 7, Mappale n. 79, Categoria Bosco Ceduo, classe 2°
Superficie mq. 2.700, Reddito Dominicale € 2,79, Reddito Agrario € 1,39
- * Foglio n. 7, Mappale n. 80, Categoria Bosco Ceduo, classe 2°
Superficie mq. 3.232, Reddito Dominicale € 3,34, Reddito Agrario € 1,67
- * Foglio n. 7, Mappale n. 109, Categoria Bosco Ceduo, classe 2°
Superficie mq. 3.022, Reddito Dominicale € 3,12, Reddito Agrario € 1,56
- * Foglio n. 7, Mappale n. 250, Categoria Vigneto, classe 3°
Superficie mq. 416, Reddito Dominicale € 1,18, Reddito Agrario € 2,47
- * Foglio n. 7, Mappale n. 251, Categoria Seminativo, classe 3°
Superficie mq. 2.937, Reddito Dominicale € 9,86, Reddito Agrario € 6,83

Catastalmente l'immobile risulta essere intestato in capo alla società [REDACTED]

[REDACTED] Tale intestazione deriva dalla volturazione dell'atto di trasformazione di società rogito notaio Alberto Girola di Asti (AT) stipulato in data 28/11/2019 repertorio numero 15586 (Nota presentata con Modello Unico n. 8244.1/2019 Reparto P.I. di ASTI).

L'intestazione catastale risulta corretta ed allineata alla proprietà del bene riscontrabile presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari; al fine di una corretta individuazione catastale si segnalare la necessità di procedere ad una denuncia di Variazione Colturale al fine di comunicare la corretta coltura in atto sulle particelle Foglio n. 1, mappali n. 250 e 251: trattasi di Bosco Ceduo anziché, rispettivamente, Vigneto e Seminativo.

2.3) Verifiche ipotecarie

A seguito di verifiche presso il competente Ufficio Provinciale territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare lo scrivente di seguito elenca tutte le formalità ipotecarie riguardanti l'immobile in oggetto reperibili nel ventennio antecedente alla trascrizione del Decreto di apertura di liquidazione del patrimonio.

- * Per le particelle Foglio n.7, mappali n. 79 e n.80:
atto di acquisto da parte della società [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per 1/3 cadauno; trascrizione a favore del 22/10/2003 – Registro Particolare n. 7648 – Registro Generale n. 11348 – Atto di compravendita Notaio Ratti Luciano in Asti (AT) repertorio n. 38087/19656 del 11/10/2003;

- * Per le particelle Foglio n.7, mappali n. 250 e n.251:
atto di acquisto da parte della società [REDACTED]

[REDACTED] trascrizione a favore del 22/10/2003 – Registro Particolare n. 7649 – Registro Generale n. 11349 – Atto di compravendita Notaio Ratti Luciano in Asti (AT) repertorio n. 38087/19656 del 11/10/2003;

- * Per la particella Foglio n.7, mappale n. 109:
atto di acquisto da parte della società [REDACTED]

trascrizione a favore del 07/03/2013 – Registro Particolare n. 1575 – Registro Generale n. 1999 – Atto di compravendita Notaio Bertone Stefano in Asti (AT) repertorio n. 131949/16936 del 27/02/2013;

- * Per tutte le particelle:
Atto di trasformazione della società da [REDACTED]

[REDACTED] trascrizione a favore e contro del 16/12/2019 – Registro Particolare n. 8244 – Registro Generale n. 10608 – Atto di trasformazione di società Notaio A. Girola di Asti (AT) repertorio n. 15586 del 28/11/2019;

- * Per tutte le particelle: Decreto di apertura di liquidazione del patrimonio; trascrizione contro del 24/03/2023 – Registro Particolare n. 2219 – Registro Generale n. 2695 – Atto Giudiziario del Tribunale di Asti repertorio n. 2/2023 del 26/01/2023.

2.4) Individuazione urbanistica-amministrativa dell'immobile

Al fine della determinazione dell'esatta individuazione urbanistica dell'appezzamento di terreno in oggetto è stato richiesto al Comune di Cantarana (AT) un Certificato di Destinazione Urbanistica. Il certificato è stato rilasciato dal Comune di Cantarana (AT) in data 18/10/2024 e costituisce allegato alla presente perizia.

Di seguito viene elencato quanto riportato nel citato certificato:

- * l'intero appezzamento di terreno ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Area "E" destinata all'attività agricola" e normata dall'articolo n. 17 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- * l'intero appezzamento di terreno è individuato come "Cava autorizzata ai sensi della LR 69/78" con precisazione che l'autorizzazione di cava è scaduta;
- * il vigente P.R.G.C. prevede l'apposizione del vincolo paesistico (ex Legge 431/1985) di "Area Boscata" interessante l'intero appezzamento di terreno;
- * l'intero lotto ricade nelle aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici normato dalla Legge Regionale n.45/1989 e s.m.i.;
- * in riferimento alla classificazione della pericolosità idrogeologica, l'intero appezzamento di terreno ricade in "Classe IIIa1"; le norme specifiche inerenti alla pericolosità idrogeologica sono riportate all'articolo n. 26 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

La coltivazione della cava denominata "C.na Monticelli" ha previsto l'estrazione di sabbie Astesiane in forza dei di seguito elencati provvedimenti autorizzativi:

- * una prima Autorizzazione rilasciata dalla Regione Piemonte a mezzo della Determina Dirigenziale n. 165/2003 del 02/10/2003;
- * una successiva autorizzazione rilasciata dal Comune di Cantarana (AT) con D.C.C. n. 13 del 13/09/2008 della durata di anni cinque oltre a mesi sei per la realizzazione delle opere di recupero ambientale;

- * una prima proroga rilasciata dal SUAP del Comune di Villafranca d'Asti (AT) con Provvedimento Unico n. 5/2015 rilasciato in data 21/12/2015 con scadenza in data 30/06/2019 oltre a mesi sei per la realizzazione delle opere di recupero ambientale;
- * una seconda proroga rilasciata in forza del Provvedimento Unico del SUAV locale n. 38/2019 rilasciato in data 16/04/2020 (in conformità alla Determina Dirigenziale della Provincia di Asti n. 788 del 08/04/2020) con scadenza in data 31/12/2021 oltre a mesi sei per la realizzazione delle opere di recupero ambientale;
- * è stata in ultimo presentata una ulteriore richiesta di proroga al SUAV locale in data 13/12/2022 al protocollo n. 4434/2022;
- * a garanzia dell'esecuzione delle opere di recupero ambientale è stata presentata polizza fidejussoria più volte aggiornata nell'importo della cauzione fino all'ultimo valore pari a circa € 187.000,00 con scadenza 31/12/2022;
- * l'iter dell'ultima richiesta di proroga (presentata nel mese di Dicembre 2022) è stato interrotto sia dalle previste richieste di integrazioni degli enti preposti e sia dall'apertura della procedura di liquidazione giudiziale nei confronti della ditta intestataria dell'Autorizzazione avvenuta in data 26/01/2023;
- * a seguito dell'apertura della procedura di liquidazione giudiziale sono intercorse diverse comunicazioni tra il curatore e gli enti preposti responsabili del procedimento amministrativo al fine di verificare la possibilità di completamento dell'iter amministrativo per il rinnovo dell'autorizzazione alla coltivazione della cava;
- * i contatti tra il curatore e gli enti preposti si sono protratti fino al mese di settembre del 2024 allorquando il SUAV locale, constatata l'impossibilità di completare l'iter autorizzativo, ha definitivamente archiviato la richiesta di proroga dell'attività di coltivazione di cava con provvedimento n. 107/2024 del 19/09/2024;
- * dalla documentazione allegata alla richiesta di proroga dell'autorizzazione di cava presentata nel mese di Dicembre 2022 (ora archiviata dall'ente titolare del procedimento amministrativo) risulta evidenziato un Volume residuale di materiale estraibile pari a mc.103.000;
- * in sede dell'ultima richiesta di proroga in data 13/12/2022 (procedimento amministrativo concluso per archiviazione senza rilascio di alcun provvedimento) tale volumetria è stata ridotta su richiesta dell'istante ad una entità di mc. 16.000;
- * la richiesta di ottenimento di una proroga con una riduzione significativa della volumetria estraibile, a parere dello scrivente, è da attribuire alla volontà da parte della società [REDACTED] di mantenere in atto un provvedimento autorizzativo nonostante la situazione economica in cui versava la società stessa.

2.5) Descrizione dettagliata dell'immobile e del suo stato di occupazione

L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità degli attuali proprietari.

Si precisa che la società [REDACTED] ha nella sua disponibilità anche un'altra porzione di terreno rientrante anch'essa nell'ambito della cava estrattiva più volte citata. Tale porzione di terreno risulta essere di proprietà [REDACTED] risulta essere censita al catasto in Comune di Cantarana (AT) al foglio n. 7, mappali n. 107, 220 e 221 e risulta essere nella disponibilità della

società [REDACTED] in forza di contratto di affitto stipulato in Cantarana (AT) in data 15/07/2008, registrato ad Asti (AT) in data 15/07/2008 al n. 4854, serie 3. Tale contratto di affitto mantiene la sua validità sino al termine dei lavori di coltivazione della cava e si intende tacitamente risolto al termine di tali lavorazioni; tale termine ricomprende l'esecuzione delle opere di recupero ambientale.

Allo stato attuale il terreno, ricomprendente sia le porzioni in proprietà e sia le porzioni condotte in affitto, in parte è adibito alla lavorazione della cava (per un'area pari al 30% della superficie di cava autorizzata) ed in parte è nel suo stato originario ed è adibito a bosco. Stante la scadenza della precedente autorizzazione di cava, il lungo processo burocratico di rinnovo dell'autorizzazione, l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale e, in ultimo, l'archiviazione della pratica di rinnovo dell'autorizzazione le operazioni di coltivazione della cava sono interrotte.

L'area interessata dalle operazioni di coltivazione della cava ricade sui mappali n. 79, n.80, n. 109 e n. 250 (in proprietà della società [REDACTED]) e sul mappale n. 107 (condotto in affitto dalla società [REDACTED]).

La morfologia della porzione di terreno interessato dalle operazioni di cava evidenzia quanto segue:

- * l'area in esame è localizzata nella parte inferiore di un versante in prossimità del raccordo con l'area sub-pianeggiante che costituisce una vallecchia secondaria in dx idrografica al Rio Valmaggione
- * la porzione più a valle, posta in corrispondenza dell'ingresso alla cava ed alla quota della strada di accesso, è attualmente destinata a piazzale;
- * la porzione collinare intermedia dell'area di cava costituisce il fronte delle operazioni di scavo ed è formata da un gradone verso la base degli scavi, un piazzale intermedio ed un gradone verso la sommità degli scavi;
- * la porzione collinare sommitale, posta a confine con le aree a monte non coltivate, è anch'essa adibita a piazzale;
- * risulta essere presente una pista di arroccamento utilizzata per raggiungere sia il piazzale intermedio e sia il piazzale posto sulla sommità del giacimento.

Tutte le autorizzazioni rilasciate dagli enti preposti, in particolare l'ultima richiesta di proroga rilasciata nel 2019 e infine anche la richiesta di proroga del 2022 ora archiviata, prevedevano significative opere di recupero ambientale necessarie, al termine delle operazioni di estrazione del materiale inerte, sia al fine di una riprofilatura del versante in conformità alle pendenze del terreno presenti nelle aree adiacenti non interessate dall'attività estrattiva e sia al fine di un inerbimento e rimboschimento delle aree di cava.

In sede di richiesta dell'ultima proroga all'autorizzazione di coltivazione di cava (presentata nel dicembre 2022 e definitivamente archiviata dagli enti preposti in data 16/09/2024) è stato prodotto un computo metrico estimativo delle opere di recupero ambientale che determinava il valore di dette opere in un importo pari a circa € 187.000,00; detto importo era coperto da una garanzia cauzionale a mezzo di polizza fideiussoria scaduta in data 31/12/2022.

LOTTO N. 3 Appezamento di terreno edificabile a destinazione commerciale sito in Comune di Villafranca d'Asti (AT)

3.1) Ubicazione e descrizione dell'immobile

Trattasi di terreno edificabile a destinazione commerciale ubicato in Comune di Villafranca d'Asti (AT), Regione Pieve al limite Nord del concentrico comunale, in fregio alla Strada Statale n.10 nel tratto della medesima che attraversa il centro abitato del comune di Villafranca D'asti.

Il terreno presenta le seguenti caratteristiche

- * giacitura pianeggiante;
- * forma di trapezio-rettangolo stretta ed allungata nella direzione dell'altezza con la base maggiore sul lato Nord/Ovest (verso proprietà A.S.L.), la base minore sul lato Sud/Est, l'altezza ortogonale alle basi sul lato Nord/Est (verso la strada statale) ed il lato obliquo a Sud/Ovest (verso la linea ferroviaria);
- * le dimensioni del lotto sono: media delle basi pari a circa ml.57 e altezza pari a circa ml.81 per una superficie di mq. 4.610 (pari a 1,21 giornate piemontesi);
- * trae accesso sul lato Sud/Est dalla strada statale per tramite di un piazzale di proprietà di terzi utilizzato come accesso e parcheggio anche da adiacente lotto a destinazione residenziale/artigianale di proprietà dei terzi medesimi;
- * confina a Sud/Est con il citato piazzale per mezzo del quale trae accesso dalla viabilità pubblica, a Sud/Ovest con la linea ferroviaria, Nord/Ovest con edificio pubblico denominato "Casa della Salute" e a Nord/Est con strada statale n. 10;
- * l'appezzamento di terreno risulta attualmente incolto e completamente ricoperto da vegetazione spontanea.

3.2) Individuazione catastale dell'immobile

L'immobile risulta catastalmente individuato dalle di seguito elencate particelle tutte poste all'interno del territorio comunale di Villafranca d'Asti (AT):

- * Foglio n. 7, Mappale n. 1631, Categoria Seminativo, classe 1°
Superficie mq. 3.175, Reddito Dominicale € 27,06, Reddito Agrario € 18,86
- * Foglio n. 7, Mappale n. 1632, Categoria Seminativo, classe 1°
Superficie mq. 15, Reddito Dominicale € 0,13, Reddito Agrario € 0,09
- * Foglio n. 7, Mappale n. 1633, Categoria Seminativo, classe 1°
Superficie mq. 1.395, Reddito Dominicale € 11,89, Reddito Agrario € 8,29
- * Foglio n. 7, Mappale n. 1634, Categoria Seminativo, classe 1°
Superficie mq. 25, Reddito Dominicale € 0,21, Reddito Agrario € 0,15

Catastalmente l'immobile risulta essere intestato in capo alla società

Tale intestazione deriva dalla volturazione dell'atto di trasformazione di società rogito notaio Alberto Girola di Asti (AT) stipulato in data 28/11/2019 repertorio numero 15586 (Nota presentata con Modello Unico n. 8244.1/2019 Reparto P.I. di ASTI).

L'intestazione catastale risulta corretta ed allineata alla proprietà del bene riscontrabile presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari.

3.3) Verifiche ipotecarie

A seguito di verifiche presso il competente Ufficio Provinciale territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare lo scrivente di seguito elenca tutte le formalità ipotecarie riguardanti l'immobile in oggetto reperibili nel ventennio antecedente alla trascrizione del Decreto di apertura di liquidazione del patrimonio.

- * Atto di acquisto dell'immobile da parte [REDACTED]

– Registro Particolare

n. 3061 – Registro Generale n. 3860 – Atto di compravendita Notaio L. Cattaneo in Montafia (AT) repertorio n. 9445 del 15/05/1998;

- * Decesso del [REDACTED]

Registro Particolare n. 5502 – Registro Generale n. 7996 – Atto per causa di morte del sig. [REDACTED] Dichiarazione di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Asti in data 01/04/2008 al numero 34 volume 2007;

- * Accettazione tacita dell'eredità del [REDACTED] (deceduto in data 11/04/2007) da parte delle eredi legittime [REDACTED] trascrizione del 29/06/2009 – Registro Particolare n. 4258 – Registro Generale n. 6046 – atto Notaio Gili Giorgio di Asti in data 05/06/2009 rep. 34042;

- * Acquisto dell'immobile da parte della società [REDACTED] (vecchia denominazione della società oggetto della presente procedura di liquidazione giudiziale); trascrizione a favore del 05/01/2010 – Registro Particolare n. 55 – Registro Generale n. 65 – Atto di compravendita Notaio S. Bertone in Villanova d'Asti (AT) repertorio n. 127893 del 18/12/2009;

- * Atto di trasformazione della società da [REDACTED]

[REDACTED] trascrizione a favore e contro del 16/12/2019 – Registro Particolare n. 8244 – Registro Generale n. 10608 – Atto di trasformazione di società Notaio A. Girola di Asti (AT) repertorio n. 15586 del 28/11/2019;

- * Decreto di apertura di liquidazione del patrimonio; trascrizione contro del 24/03/2023 – Registro Particolare n. 2219 – Registro Generale n. 2695 – Atto Giudiziario del Tribunale di Asti repertorio n. 2/2023 del 26/01/2023.

3.4) Individuazione urbanistica dell'immobile

Al fine della determinazione dell'esatta individuazione urbanistica dell'appezzamento di terreno in oggetto è stato richiesto al Comune di Villafranca d'Asti (AT) un Certificato di Destinazione Urbanistica. Il certificato è stato rilasciato dal Comune di Villafranca d'Asti (AT) in data 02/07/2024 e costituisce allegato alla presente perizia.

Di seguito viene elencato quanto riportato nel citato certificato:

- * l'intero appezzamento di terreno ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Zone per insediamenti di tipo espositivo-commerciale", è individuato dalla lettera "E.C.4" ed è normata dagli articoli n. 14/bis, n. 25 e n. 37/b delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- * la porzione dell'appezzamento di terreno frontistante la strada statale ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Fasce di rispetto stradale" e normata dall'articolo n. 28 punto b) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- * la porzione dell'appezzamento di terreno frontistante la rete ferroviaria ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Vincolo di rispetto ferrovie" e normata dall'articolo n. 28 punto f) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- * in riferimento alla classificazione della pericolosità idrogeologica, l'immobile ricade in "Classe IIb"; le norme specifiche inerenti alla pericolosità idrogeologica sono riportate all'articolo n. 49 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Ai sensi dell'art. n.36, punto B) delle vigenti Norme tecniche di Attuazione del P.R.G., lo sfruttamento edilizio dell'immobile dovrà avvenire previa approvazione di Permesso di Costruire Convenzionato e la tabella per l'area "E.C.4" prevede le seguenti prescrizioni:

- * Superficie Fondiaria: mq. 4.489;
- * Indice di copertura: 40% della Superficie Fondiaria;
- * Superficie Lorda edificabile (S.L.) pari a mq. $4.489 * 40\% =$ mq. 1.795,60;
- * altezza massima: ml. 6,00;
- * Standard art. n.21 da cedere: 100% della "S.L." e pertanto pari a mq.1.795,60;
- * obbligo di posizionare il nuovo edificio con la facciata parallela alla strada provinciale.

La posizione dell'immobile e la sua adiacenza alla rete ferroviaria ed alla Strada Statale determinano l'obbligo di rispettare le seguenti fasce di rispetto:

- * ml. 5,00 dai confini verso altre proprietà;
- * ml. 30,00 dal più vicino dei binari della rete ferroviaria;
- * ml. 10,00 dal ciglio della strada statale.

L'area libera sfruttabile a fini edificatori risulta essere pertanto pari a circa ml. 71,00 (lunghezza in direzione N/O-S/E) * ml. 25,00 (larghezza media in direzione S/O-N/E) per una superficie pari a mq. 1.775 circa; tale estensione, nonostante i limiti imposti dalle fasce di rispetto, determina la possibilità di un completo sfruttamento dell'intera capacità edificatoria del lotto anche in considerazione del fatto che l'altezza massima consente la realizzazione di due piani fuoriterra.

3.5) *Descrizione dettagliata dell'immobile e del suo stato di occupazione*

L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità degli attuali proprietari. Trattandosi di terreno incolto ed inutilizzato da svariati anni, al fine di garantire la correttezza della consistenza immobiliare descritta in precedenza (mq. 4.610) occorre verificare la corrispondenza dei confini di proprietà, deducibili dalla rappresentazione cartografica catastale, con l'effettivo stato dei possessi praticati in loco.

I confini sono materializzati da opere fisse su tre dei quattro lati dell'appezzamento; sul lato Sud/Ovest il confine è materializzato dalla recinzione in manufatti cementizi posta al piede della leggera scarpata della massicciata ferroviaria, sul lato Nord/Ovest il confine è materializzato dal muretto di recinzione verso la proprietà pubblica denominata "Casa della Salute" e sul lato Nord/Est il confine è materializzato dal muretto di sostegno del marciapiede pubblico latitante la strada statale. Il solo confine lato Sud/Est (lato piazzale di accesso) non è pienamente materializzato se non tramite un possesso in atto costituito dal limite della pavimentazione in asfalto del piazzale d'accesso.

Al fine di una completa descrizione del bene, in sede di stesura della presente perizia, si è provveduto ad una verifica di carattere speditivo della congruità tra il possesso in atto ed il confine Sud/Est del lotto in oggetto (lato piazzale d'accesso) tramite una sovrapposizione grafica tra la rappresentazione ortofotografica del terreno e la rappresentazione della cartografia catastale; entrambe le rappresentazioni del terreno sono state ricavate da archivi (Servizi WMS) forniti dalla Regione Piemonte e sono state elaborate su software GIS seguendo le specifiche direttive del Settore Cartografico Regionale. Le risultanze di tale sovrapposizione evidenziano una sostanziale conformità tra la posizione cartografica del confine di proprietà ed il possesso praticato in loco escludendo, di fatto, situazioni critiche tali da dover consigliare la necessità di più specifici e puntuali rilievi topografici atti a determinare in maniera analitica e definitiva l'esatta posizione dei confini.

LOTTO N. 4 Appezzamento di terreno edificabile a destinazione produttiva sito in Comune di Villafranca d'Asti (AT)

4.1) Ubicazione e descrizione dell'immobile

Trattasi di terreno edificabile a destinazione produttiva facente parte di maggiore piano di lottizzazione e ubicato in Comune di Villafranca d'asti (AT), Regione Pieve al limite Nord/Est del concentrico comunale, posto tra la Strada Statale n.10 e l'autostrada A21 Torino-Piacenza nel tratto delle medesime che attraversa il centro abitato del comune di Villafranca D'asti (AT). Il lotto comprende la quota di comproprietà di 26/100 su di una cabina elettrica concessa in affitto all'ENEL realizzata per l'approvvigionamento di energia elettrica alle nuove attività insediate nei fabbricati industriali edificati in forza del piano di lottizzazione citato

Il terreno presenta le seguenti caratteristiche

- * giacitura pianeggiante e forma irregolare;
- * superficie di mq. 7.210 (pari a 1,89 giornate piemontesi);
- * trae accesso sul lato Sud/Est dalla strada statale per tramite di un tratto di viabilità pubblica realizzato in sede di realizzazione della lottizzazione di cui l'immobile fa parte;
- * confina a Sud/Ovest ed a Nord/Ovest con lotti produttivi di altre proprietà, Sud/Est ed in parte a Nord/est con la viabilità pubblica e per la restante parte del lato verso Nord/Est confina con il sedime dell'autostrada A21 Torino-Piacenza;
- * l'appezzamento di terreno risulta attualmente incolto e completamente ricoperto da vegetazione spontanea; in passato era stato utilizzato come deposito di inerti e materiali

edili in uso alla società proprietaria ma attualmente tale utilizzo è verificabile in una minima parte del lotto;

- * la cabina elettrica risulta posizionata sul vertice Sud della particella n. 485 e trae accesso dalla viabilità pubblica di lottizzazione.

4.2) Individuazione catastale dell'immobile

L'immobile risulta catastalmente individuato dalle di seguito elencate particelle tutte poste all'interno del territorio comunale di Villafranca d'Asti (AT):

- per quanto riguarda il terreno edificabile:
 - * Foglio n. 8, Mappale n. 460, Categoria Seminativo, classe 1°
Superficie mq. 1.100, Reddito Dominicale € 9,37, Reddito Agrario € 6,53
 - * Foglio n. 8, Mappale n. 474, Categoria Seminativo, classe 1°
Superficie mq. 5.930, Reddito Dominicale € 50,53, Reddito Agrario € 35,22
 - * Foglio n. 8, Mappale n. 485, Categoria Seminativo, classe 1°
Superficie mq. 180, Reddito Dominicale € 1,53, Reddito Agrario € 1,07
- per quanto riguarda la cabina elettrica:
 - * Foglio n. 8, Mappale n. 486, Categoria D1, Rendita Catastale € 18,40

Catastalmente tutti gli immobili (sia il terreno edificabile per la quota di 1/1 e sia la cabina elettrica per la quota di 26/100) risultano essere come di seguito intestati:

[redacted] tale intestazione deriva in ultimo dalla volturazione dell'atto di trasformazione di società rogito notaio Alberto Girola di Asti (AT) stipulato in data 28/11/2019 repertorio numero 15586 (Nota presentata con Modello Unico n. 8244.1/2019 Reparto P.I. di ASTI).

L'intestazione catastale risulta corretta ed allineata alla proprietà del bene riscontrabile presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari.

4.3) Verifiche ipotecarie

A seguito di verifiche presso il competente Ufficio Provinciale territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare lo scrivente di seguito elenca tutte le formalità ipotecarie riguardanti l'immobile in oggetto reperibili nel ventennio antecedente alla trascrizione del Decreto di apertura di liquidazione del patrimonio.

- in riferimento alla particella Foglio n. 8, mappale n. 460:
 - * Atto di acquisto dell'immobile da parte della società [redacted] trascrizione del 02/01/1992 – Registro Particolare n. 47 – Registro Generale n. 59 – Atto di compravendita Notaio Ratti Luciano in Costigliole d'Asti (AT) repertorio n. 19937 del 11/12/1991;
 - * Atto di trasformazione della società da [redacted] trascrizione a favore e contro del 09/01/1997 – Registro Particolare n. 268 – Registro Generale n. 297 – Atto di trasformazione di società Notaio Bertone Stefano di Villanova d'Asti (AT) repertorio n. 72051 del 20/12/1994;

- in riferimento alla particella Foglio n. 8, mappale n. 474:

- * Atto di acquisto dell'immobile da parte della società [REDACTED] trascrizione del 02/01/1992 – Registro Particolare n. 47 – Registro Generale n. 59 – Atto di compravendita Notaio Ratti Luciano in Costigliole d'Asti (AT) repertorio n. 19937 del 11/12/1991;
- * Atto di trasformazione della società da [REDACTED] trascrizione a favore e contro del 09/01/1997 – Registro Particolare n. 268 – Registro Generale n. 297 – Atto di trasformazione di società Notaio Bertone Stefano di Villanova d'Asti (AT) repertorio n. 72051 del 20/12/1994;

- in riferimento alla quota di 1/1 della particella Foglio n. 8, mappale n. 485 e della quota di 26/100 della cabina elettrica Foglio n. 8, mappale n. 486:

- * Atto di acquisto dell'immobile da parte della società [REDACTED] trascrizione del 12/09/2008 – Registro Particolare n. 6381 – Registro Generale n. 9178 – Atto di compravendita Notaio Ratti Luciano in Asti (AT) repertorio n. 46565/26170 del 04/09/2008;
- in riferimento a tutti gli immobili facenti parte del presente lotto:
 - * Convenzione urbanistica per l'attuazione di Piano Esecutivo Convenzionato: trascrizione contro del 15/11/2005 – Registro Particolare n. 7356 – Registro Generale n. 11877 – Atto Notaio Ratti Luciano di Asti (AT) repertorio n. 41675/22158 del 04/11/2005;
 - * Cessione gratuita al Comune di Villafranca d'Asti delle aree destinate a standard urbanistici come da obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica di cui al punto precedente: trascrizione contro del 12/11/2012 – Registro Particolare n. 6665 – Registro Generale n. 8924 – Atto Notaio Cotto Lucia di Asti (AT) repertorio n. 1252/944 del 16/10/2012;
 - * Atto di trasformazione della società [REDACTED] trascrizione a favore e contro del 16/12/2019 – Registro Particolare n. 8244 – Registro Generale n. 10608 – Atto di trasformazione di società Notaio A. Girola di Asti (AT) repertorio n. 15586 del 28/11/2019;
 - * Decreto di apertura di liquidazione del patrimonio; trascrizione contro del 24/03/2023 – Registro Particolare n. 2219 – Registro Generale n. 2695 – Atto Giudiziario del Tribunale di Asti repertorio n. 2/2023 del 26/01/2023.

4.4) Individuazione urbanistica dell'immobile

Al fine della determinazione dell'esatta individuazione urbanistica dell'appezzamento di terreno in oggetto è stato richiesto al Comune di Villafranca d'Asti (AT) un Certificato di Destinazione Urbanistica. Il certificato è stato rilasciato dal Comune di Villafranca d'Asti (AT) in data 02/07/2024 e costituisce allegato alla presente perizia.

Di seguito viene elencato quanto riportato nel citato certificato:

- * l'immobile ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Zone destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali di tipo IP", riportante la sigla "IP5" e normata dagli articoli n. 14/bis, n. 24 e n. 37/b delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- * la porzione dell'appezzamento di terreno frontistante il sedime autostradale ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Fasce di rispetto autostradale" (ai sensi dell'art. n. 26 del DPR 495/1992 e s.m.i.) e normata dall'articolo n. 28 punto b) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- * la quasi totalità della superficie dell'appezzamento di terreno ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Fascia di tutela dei corsi d'acqua" (ai sensi dell'art. n.142, comma c), del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.) e normata dall'articolo n. 28 punto b) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- * la quasi totalità della superficie dell'appezzamento di terreno ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Fascia di rispetto dei pozzi di approvvigionamento" e normata dall'articolo n. 28 punto j) delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- * in riferimento alla classificazione della pericolosità idrogeologica, l'immobile ricade in "Classe IIb"; le norme specifiche inerenti alla pericolosità idrogeologica sono riportate all'articolo n. 49 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

Ai sensi dell'art. n.36, punto B) delle vigenti Norme tecniche di Attuazione del P.R.G., lo sfruttamento edilizio dell'immobile dovrà avvenire previa approvazione di Permesso di Costruire Convenzionato e la tabella per l'area "IP.5" prevede le seguenti prescrizioni:

- * Superficie Fondiaria: mq. 7.210;
- * Indice di copertura: 40% della Superficie Fondiaria;
- * Superficie Lorda edificabile (S.L.) pari a mq. $7.210 \cdot 40\% =$ mq. 2.884;
- * altezza massima: ml. 8,00;
- * Standard art. n.21 da cedere: da verificare in sede di convenzione.

Come già descritto al punto n. 4.1) il presente immobile fa parte di una maggiore lottizzazione a destinazione produttiva artigianale/industriale. Il processo autorizzativo di tale strumento urbanistico esecutivo si è completato nel corso dell'anno 2005 (cfr deliberazione del C.C. n. 5 del 21/02/2005 e stipula dell'atto di convenzione urbanistica in data 04/11/2005); tutti i restanti lotti e tutte le opere di urbanizzazione sono stati completamente ultimati in conformità sia ai progetti autorizzati e sia alla convenzione urbanistica stipulata.

Dalla documentazione relativa allo strumento urbanistico esecutivo citato, resa disponibile dall'Ufficio Tecnico Comunale, si evidenzia che al lotto in oggetto era stata attribuita una capacità edificatoria pari a mq. 2.780,00 di superficie massima copribile.

Essendo ormai scaduti i termini di attuazione del citato strumento urbanistico, avendo completato tutti i restanti edifici previsti ed avendo ultimato e correttamente ceduto all'amministrazione comunale tutte le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica lo stesso strumento urbanistico può considerarsi esaurito. L'intervento edilizio sul lotto in oggetto dovrà pertanto essere messo in atto tramite Permesso di Costruire Convenzionato sulla base dei parametri urbanistici previsti dall'originario P.E.C. e con la previsione di cessione degli standard specifici per l'edificazione del nuovo fabbricato sul lotto in oggetto.

4.5) Descrizione dettagliata dell'immobile e del suo stato di occupazione

L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità degli attuali proprietari.

Trattandosi di terreno incolto ed inutilizzato da svariati anni, al fine di garantire la correttezza della consistenza immobiliare descritta in precedenza (mq. 7.210) occorre verificare la corrispondenza dei confini di proprietà, deducibile dalla rappresentazione cartografica catastale, con l'effettivo stato dei possessi praticati in loco.

I confini sono materializzati su tutti e quattro i lati dell'appezzamento; su parte del lato Nord/Est il confine è materializzato dalla recinzione del sedime autostradale, sulla restante parte del lato Nord/Est e sul lato Sud/Est il confine è materializzato dai cordoli e muretti in calcestruzzo armato a delimitazione delle aree della lottizzazione cedute all'amministrazione comunale, sul lato Sud/Est il confine è materializzato in parte da muretto di recinzione ed in parte da edificio a confine e sul lato Nord/Ovest (verso altro lotto industriale edificato) il confine è materializzato in parte da siepe ed in parte da cordoli in calcestruzzo armato.

Al fine di una completa descrizione del bene, in sede di stesura della presente perizia, si è provveduto ad una verifica di carattere speditivo della congruità tra il possesso in atto ed i confini catastali del lotto in oggetto tramite una sovrapposizione grafica tra la rappresentazione ortofotografica del terreno e la rappresentazione della cartografia catastale; entrambe le rappresentazioni del terreno sono state ricavate da archivi (Servizi WMS) forniti dalla Regione Piemonte e sono state elaborate su software GIS seguendo le specifiche direttive del Settore Cartografico Regionale. Le risultanze di tale sovrapposizione evidenziano una sostanziale conformità tra la posizione cartografica del confine di proprietà ed il possesso praticato in loco escludendo, di fatto, situazioni critiche tali da dover consigliare la necessità di più specifici e puntuali rilievi topografici atti a determinare in maniera analitica e definitiva l'esatta posizione dei confini.

Tra gli obblighi della convenzione urbanistica, considerato il potenziale aumento dei consumi elettrici a seguito dell'insediamento di 4/5 nuove attività artigianali/industriali potenzialmente energivore, c'era anche quello di edificare a cura e spese dei proponenti una cabina per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica. Tale cabina è stata regolarmente edificata, risulta essere intestata pro-quota ai vari proponenti della lottizzazione ed è stata concessa in affitto alla società [REDACTED] con contratto di locazione trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 23/04/2008, Registro Generale n. 3920, Registro Particolare n. 2697.

4.6) Attestato di Prestazione Energetica

A riguardo del fabbricato adibito a cabina elettrica non essendo destinato ad uso abitativo ed essendo sprovvisto di impianto di riscaldamento risulta esentato dall'obbligo di produzione dell'Attestato di Prestazione energetica.

**SECONDA PARTE DELL'INCARICO: PROVVEDERE ALLA STIMA DEL
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

LOTTO N. 1 Appezamento di terreno agricolo in Comune di Ferrere (AT)

Vista la natura del bene, la scarsa presenza e, soprattutto, la scarsa richiesta di immobili simili sul mercato immobiliare si ritiene che il miglior metodo che consenta la determinazione del più probabile valore di mercato sia quello basato sul semplice giudizio di stima di un tecnico estimatore esperto.

Il più probabile valore di mercato del bene verrà pertanto calcolato applicando alla superficie dell'appezzamento un valore unitario a Ettaro (mq. 10.000) che dovrà tenere nella dovuta considerazione tutte le caratteristiche dell'immobile espresse al punto 1.1) della presente perizia, e, in particolare, la coltura in atto, l'estensione dell'appezzamento, la sua esposizione e la comodità di accesso dalle strade pubbliche.

Considerate la metodologia di stima adottata, le attuali condizioni di mercato per beni simili e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si attribuisce quale valore unitario ad ettaro l'importo di € 8.000,00. Il più probabile valore di mercato viene pertanto determinato quale prodotto tra la superficie dell'immobile pari ad Ettari 0,328, corrispondenti a mq. 3.280, ed il valore unitario di €/Ettaro 8.000,00; sviluppando i calcoli si ottiene: Ettari 0,328 * €/Ettaro 8.000,00 = € 2.624,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Ferrere (AT) ed individuato a Catasto al Foglio n.1, mappali n. 342 e 343 viene determinato in arrotondamento per difetto in un importo definitivo pari ad € 2.600,00 (diconsi Euro duemilaseicento/00).

**LOTTO N. 2 Appezamento di terreno agricolo adibito a coltivazione di cava ubicato in
Comune di Cantarana (AT)**

Vista la procedura di archiviazione dell'autorizzazione di cava promulgata dall'Amministrazione Provinciale competente di fatto il terreno ritorna ad essere un "terreno agricolo". L'interruzione delle operazioni di cava e ed il mancato completamento delle operazioni di recupero ambientale hanno però lasciato in essere uno stato dei luoghi inidoneo alla coltivazione agricola.

Le attività di lavorazione di cava poste in essere fino al 31/12/2021 consistevano nell'estrazione di sabbie Astesiane, particolarmente indicate per l'esecuzione di rilevati stradali; l'ultima autorizzazione rilasciata per attività di estrazione mineraria (scaduta il 31/12/2021) prevedeva una consistente volumetria residua di materiale estraibile (circa mc. 103.000).

Ad oggi, come riscontrabile del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cantarana, l'immobile è tutt'ora urbanisticamente inserito in un'area idonea all'attività estrattiva, un eventuale aggiudicatario del bene mantiene pertanto la possibilità di inoltrare istanza agli enti competenti per l'ottenimento di una nuova autorizzazione per il completamento dell'estrazione della volumetria di materiale residuo riportata nell'ultima autorizzazione rilasciata.

Considerando sia i costi professionali e burocratici necessari all'ottenimento della nuova autorizzazione, sia i costi materiali dell'attività estrattiva e sia i costi delle opere di recupero ambientale, si ritiene che, dal punto di vista economico, il completamento dell'attività estrattiva sarebbe unicamente utile per finanziare i costi del recupero ambientale (in ultimo stimati in un importo massimo di € 187.000,00) dando in tal modo la possibilità di avere un immobile potenzialmente idoneo all'uso agricolo.

Al fine della determinazione del valore dell'appezzamento di terreno in oggetto occorre ponderare i seguenti fattori:

- * la superficie totale del lotto: mq. 12.307;
- * il fatto che l'immobile è suddiviso in due distinti appezzamenti non confinanti;
- * la relativa distanza del lotto dalle strade pubbliche;
- * lo scarso valore agrario di un terreno il cui profilo è stato ricostruito mediante terreni di riporto in sede di completamento dell'intervento di bonifica ambientale in raffronto ad un terreno il cui profilo e natura del terreno risulta essere originario e naturale.

Il più probabile valore di mercato del bene verrà pertanto calcolato applicando alla superficie dell'appezzamento un valore unitario a Ettaro (mq. 10.000) che dovrà tenere nella dovuta considerazione tutte le caratteristiche dell'immobile espresse al punto 2.1), 2.4) e 2.5) della presente perizia, e, in particolare, l'estensione dell'appezzamento, la sua esposizione, la necessità di procedere ad opere di bonifica ambientale e la comodità di accesso dalle strade pubbliche.

Considerate la metodologia di stima adottata, le attuali condizioni di mercato per beni simili e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si attribuisce quale valore unitario ad ettaro l'importo di € 2.500,00. Il più probabile valore di mercato viene pertanto determinato quale prodotto tra la superficie dell'immobile pari ad Ettari 1,2307, corrispondenti a mq. 12.307, ed il valore unitario di €/Ettaro 2.500,00; sviluppando i calcoli si ottiene: Ettari 1,2307 * €/Ettaro 2.500,00 = € 3.076,75.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Cantarana (AT) ed individuato a Catasto al Foglio n.1, mappali n. 79, 80, 109, 250 e 251 viene determinato in arrotondamento per difetto in un importo definitivo pari ad € 3.000,00 (diconsi Euro tremila/00).

LOTTO N. 3 Appezamento di terreno edificabile a destinazione commerciale sito in Comune di Villafranca d'Asti (AT)

Vista la natura del bene, la scarsa presenza e, soprattutto, la scarsa richiesta di immobili simili sul mercato immobiliare si ritiene che il miglior metodo che consenta la determinazione del più probabile valore di mercato sia quello basato sul semplice giudizio di stima di un tecnico estimatore esperto.

Il più probabile valore di mercato del bene verrà pertanto calcolato applicando alla superficie dell'appezzamento un valore unitario a metro-quadrato che dovrà tenere nella dovuta considerazione tutte le caratteristiche dell'immobile espresse ai punti 3.1), 3.2), 3.4) e 3.5) della presente perizia, e, in particolare, la destinazione urbanistica, la capacità edificatoria, la consistente presenza di vincoli, l'estensione del lotto, la sua esposizione e la comodità di accesso da e verso le strade pubbliche.

La disamina delle banche dati e delle informazioni reperibili dagli operatori di settore hanno evidenziato l'assenza di passaggi di proprietà e/o la presenza sul mercato di immobili simili per destinazione d'uso, posizione e consistenza; l'unico dato reperito, in ordine al potenziale valore di un terreno edificabile a destinazione produttiva o residenziale, si riferisce alla Delibera del Comune di Villafranca d'Asti (AT) n. 60 del 24/08/2010 (tuttora valida) che attribuisce un valore venale a metro-quadrato pari ad €/mq. 30,00 per le aree edificabili a destinazione residenziale ubicate lungo gli assi della rete ferroviaria, della rete autostradale e della strada statale e un valore venale a metro-quadrato pari ad €/mq. 32,00 per le aree edificabili a destinazione produttiva industriale/artigianale. Tale valore è stato attribuito al fine delle verifiche in ordine all'applicazione dell'Imposta Municipale sugli Immobili ed è da ritenersi valido per tutto il territorio comunale, o per l'intera estensione delle aree specificate, senza distinzioni in ordine alla posizione, consistenza e appetibilità oggettiva dei singoli lotti edificabili.

Analizzando tra le caratteristiche descritte ai punti precedenti gli oggettivi punti di forza del lotto in oggetto rispetto alla media sono:

- * il lotto è adiacente al centro abitato;
- * è pianeggiante e pertanto la sua morfologia non potrà presentare criticità sia nelle scelte progettuali e sia nei costi di gestione del cantiere;
- * è posto in una zona vocata all'utilizzo commerciale, in fregio ad una strada statale che garantisce una discreta idoneità logistica ed un discreto passaggio;
- * rispetto alla destinazione produttiva e residenziale, la destinazione commerciale ha un potenziale valore economico maggiore.

Di contro tra le caratteristiche descritte ai punti precedenti quelle che posizionano il lotto in oggetto in una posizione di inferiore appetibilità rispetto alla media sono:

- * il lotto soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato con obbligo di stipula di una convenzione, la cessione di aree per servizi pubblici con i relativi costi di realizzazione e cessione o asservimento;
- * il lotto è gravato da due distinti vincoli che di fatto sono costituiti da una fascia di rispetto sia dalla Strada Statale e sia dalla rete ferroviaria; tali vincoli in prima battuta limitano la sfruttabilità del lotto a fini edificatori ad una striscia centrale stretta ed allungata, in secondo luogo impongono l'ottenimento di complicate autorizzazioni da Enti terzi all'amministrazione comunale ed in ultimo un relativo aumento delle spese tecniche.

Considerate la metodologia di stima adottata, le attuali condizioni di mercato per beni simili, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, i valori immobiliari presi come riferimento (€/mq. 30,00 per lotti edificabili a destinazione residenziale e €/mq. 32,00 per lotti edificabili a destinazione produttiva) e l'oggettiva maggiore appetibilità economica della destinazione commerciale rispetto alle destinazioni di raffronto si attribuisce quale valore unitario a metro-quadrato l'importo di € 40,00. Il più probabile valore di mercato viene pertanto determinato quale prodotto tra la superficie dell'immobile pari a mq. 4.610, ed il valore unitario di €/mq 40,00; sviluppando i calcoli si ottiene: mq. 4.610 * €/mq. 40,00 = € 184.400,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno a destinazione commerciale sito in Comune di Villafranca d'Asti (AT), Regione Pieve ed individuato a Catasto al Foglio n.7, mappali n. 1631, 1632, 1633, 1634 viene determinato in arrotondamento per eccesso in un importo definitivo pari ad € 185.000,00 (diconsi Euro centoottantacinquemila/00).

LOTTO N. 4 Appezamento di terreno edificabile a destinazione produttiva sito in Comune di Villafranca d'Asti (AT)

Vista la natura del bene, la scarsa presenza e, soprattutto, la scarsa richiesta di immobili simili sul mercato immobiliare si ritiene che il miglior metodo che consenta la determinazione del più probabile valore di mercato sia quello basato sul semplice giudizio di stima di un tecnico estimatore esperto.

Il più probabile valore di mercato del bene verrà pertanto calcolato applicando alla superficie dell'appezamento un valore unitario a metro-quadrato che dovrà tenere nella dovuta considerazione tutte le caratteristiche dell'immobile espresse ai punti 4.1), 4.2), 4.4) e 4.5) della presente perizia, e, in particolare, la destinazione urbanistica, la capacità edificatoria, la presenza di vincoli, l'estensione dell'appezamento, la sua esposizione e la comodità di accesso dalle strade pubbliche.

La disamina delle banche dati e delle informazioni reperibili dagli operatori di settore hanno evidenziato l'assenza di passaggi di proprietà e/o la presenza sul mercato di immobili simili per destinazione d'uso, posizione e consistenza; l'unico dato reperito in ordine al potenziale valore di un terreno edificabile a destinazione produttiva industriale/artigianale si riferisce alla Delibera del Comune di Villafranca d'Asti (AT) n. 60 del 24/08/2010 (tuttora valida) che attribuisce a tali immobili un valore venale a metro-quadrato pari ad €/mq. 32,00. Tale valore è stato attribuito al fine delle verifiche in ordine all'applicazione dell'Imposta Municipale sugli Immobili ed è da ritenersi valido per tutto il territorio comunale senza distinzioni in ordine alla posizione, consistenza e appetibilità oggettiva dei singoli lotti edificabili.

Analizzando tra le caratteristiche descritte ai punti precedenti gli oggettivi punti di forza del lotto in oggetto rispetto alla media sono:

- * il lotto è adiacente al centro abitato;
- * è pianeggiante e pertanto la sua morfologia non potrà presentare criticità sia nelle scelte progettuali e sia nei costi di gestione del cantiere;
- * facendo parte di una vecchia lottizzazione è già dotato delle principali opere di urbanizzazione, quali: muretti di recinzione, strade di accesso, predisposizione degli allacciamenti alle reti dei servizi pubblici;
- * è posto in una zona vocata all'utilizzo industriale ed è dotato di un adeguato collegamento ad una strada statale che garantisce una discreta idoneità logistica ed un discreto passaggio.

Di contro tra le caratteristiche descritte ai punti precedenti quelle che posizionano il lotto in oggetto in una posizione di inferiore appetibilità rispetto alla media sono:

- * il lotto soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato con obbligo di stipula di una convenzione, la cessione di aree per servizi pubblici con i relativi costi di realizzazione e cessione;
- * il lotto è gravato da due distinti vincoli che di fatto sono costituiti da una fascia di rispetto infrastrutturale dalla rete autostradale (ml.30,00 dal sedime dell'autostrada A21 Torino-Piacenza) ai sensi dell'art. n. 26 del DPR 495/1992 e s.m.i. e sia di rispetto paesaggistico (ml. 150,00 dal limitrofo Torrente Triversa) ai sensi dell'art. n.142, comma c), del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.; tali vincoli in prima battuta limitano la superficie dell'area sfruttabile a fini edificatori, e in secondo luogo impongono

l'ottenimento di complicate autorizzazioni da Enti terzi all'amministrazione comunale ed in ultimo un relativo aumento dei costi.

Considerate la metodologia di stima adottata, le attuali condizioni di mercato per beni simili e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si attribuisce quale valore unitario a metro-quadrato l'importo di € 30,00. Il più probabile valore di mercato viene pertanto determinato quale prodotto tra la superficie dell'immobile pari a mq. 7.210, ed il valore unitario di €/mq 30,00; sviluppando i calcoli si ottiene: $\text{mq. } 7.210 * \text{€/mq. } 30,00 = \text{€ } 216.300,00$.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno a destinazione produttiva industriale/artigianale sito in Comune di Villafranca d'Asti (AT), Regione Pieve ed individuato a Catasto al Foglio n. 8 mappali n. 460, 474, 485, 486 viene determinato in arrotondamento per difetto in un importo definitivo pari ad € 215.000,00 (diconsi Euro duecentoquindicimila/00).

TERZA PARTE DELL'INCARICO: **PROVVEDERE ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI**

Considerata la assoluta differenza sia della natura dei singoli beni e sia della loro posizione geografica appare evidente che la formazione del piano di vendita presenti una unica possibile proposta formulabile che prevede di confermare la suddivisione in lotti proposta nella parte descrittiva della presente perizia.

Pertanto la formazione dei lotti, al fine di procedere ad una futura vendita tramite procedura competitiva, viene come di seguito determinata:

- * **LOTTO N. 1: appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Ferrere (AT) ed individuato a Catasto al Foglio n.1, mappali n. 342 e 343** € 2.600,00
- * **LOTTO N. 2: appezzamento di terreno agricolo adibito a Coltivazione di cava sito in Comune di Cantarana (AT) ed individuato a Catasto al Foglio n.1, mappali n. 79, 80, 109, 250 e 251** € 3.000,00
- * **LOTTO N. 3: appezzamento di terreno edificabile a destinazione commerciale ubicato in comune di Villafranca d'Asti (AT), in Regione Pieve ed individuato a catasto al Foglio n. 7, mappali n. 1631, 1632, 1633 e 1634** € 185.000,00
- * **LOTTO N. 4: appezzamento di terreno edificabile a destinazione Produttiva industriale/artigianale ubicato in comune di Villafranca d'Asti (AT), in Regione Pieve ed individuato a catasto al Foglio n. 8, mappali n. 460, 474, 485, 486** € 215.000,00





Quanto sopra in evasione dell'incarico conferitomi per quanto attiene alla stima dei beni immobili oggetto d'inventario (descritti al primo punto dell'elenco contenuto nell'istanza di nomina), propedeutica alla successiva procedura competitiva di vendita.

Alba, lì 14/01/2025

