

DOTT. ING. GAETANO MAISANO

Consulente Tecnico del Giudice

ASTE
GIUDIZIARIE®

Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari
Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011.5683920
gaemaisa@tin.it; gaetano.maisano@ingpec.eu
Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

Cancelleria Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale N. 24/2024: "OMISSIS"

Giudice Delegato: dott. Daniele DAGNA

Curatore: dott. Giovanni Michele SIBONA

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato perito estimatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi si pregia di presentare la seguente

PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA

STABILIMENTO INDUSTRIALE IN CHERASCO (CN)

* * * * *

A) PREMESSA

La perizia riguarda lo stabilimento industriale in Roreto di Cherasco (CN), Via Langhe n.13, appartenente alla Società debitrice.

Al fine di ottemperare al mandato, sono stati effettuati sopralluoghi e rilievi per l'individuazione, per la determinazione della consistenza, per l'accertamento dello stato di conservazione e di manutenzione nonché della disponibilità dell'immobile. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione amministrativa, tecnica e ipo-catastale.

Nella determinazione del valore venale, sono stati utilizzati criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto conto dell'ubicazione, della situazione urbanistica e catastale, della disponibilità, dello stato di consistenza, di conservazione e di manutenzione del bene.

B) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE**Ubicazione, individuazione, coerenze e identificazione catastale**

Il complesso immobiliare a destinazione produttiva sito in Roreto di Cherasco (CN), Via Langhe n.13, in zona periferica prevalentemente a destinazione industriale, è costituito da terreno di 20.811 m² catastali (allegati n. 3-4-5-6) con entrostante un compendio di capannoni, fabbricati ad uffici, bassi fabbricati, tettoie, piazzali e un impianto fotovoltaico (installato sulla copertura del capannone principale), rappresentati nelle fotografie dell'allegato n. 1 e nella planimetria generale di cui all'allegato n. 2.

Il compendio immobiliare, distinto al Catasto Terreni al Foglio n. 80 mappali n. 1316 e n. 393 (allegato n. 3), in un sol corpo, è alle coerenze di via Langhe e dei mappali nn. 302,1360, 91, 227, 90, 392, 1384, 1383 e 378 del medesimo Foglio 80.

L'immobile, intestato alla Società debitrice, è così censito al Catasto Fabbricati (allegato n.6):

- Foglio 80 mappale 393 sub. 1, Categoria F/1 Consistenza 493 m², Via Langhe n. 13, Piano T (area urbana);
- Foglio 80 mappale 1316 sub.1 Categoria F/1, Via Langhe n. 13, Piano T;
- Foglio 80 mappale 1316 sub.3, Categoria D/7, Via Langhe n. 13, Piano T-1; Rendita Euro 14.269,00;
- Foglio 80 mappale 1316 sub. 4, Categoria D/7, Via Langhe n. 13, Piano T, Rendita Euro 14.027,50;
- Foglio 80 mappale 1316 sub.5, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 457 m², Superficie catastale totale 501 m², Via Langhe n. 13, Piano T-1, Rendita Euro 590,05;
- Foglio 80 mappale 1316 sub.6 Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 160 m², Superficie catastale totale 169 m², Via Langhe n. 13, Piano T; Rendita Euro 247,90;

- Foglio 80 mappale 1316 sub.7 Categoria F/3, Via Langhe n. 13, Piano T;
- Foglio 80 mappale 1316 sub.8 Categoria F/3, Via Langhe n. 13, Piano 1-2;
- Foglio 80 mappale 1316 sub.9 Categoria D/1, Via Langhe n. 13, Piano 2, Rendita Euro 454,00.

Descrizione

Il compendio immobiliare (capannoni, edifici ad uffici, tettoie, impianto fotovoltaico, aree esterne) rappresentato catastalmente nell'elaborato planimetrico (allegato n. 7) e nelle planimetrie catastali dell'allegato n. 8, riguardano i subalterni 3,4,5,6,7,8,9 del mappale 1316 del Foglio 80, il sub.1 del mappale 393 del Foglio 80 e precisamente:

Sub. 3: È l'unità immobiliare più estesa rappresentata nella planimetria

catastale di cui all'allegato 8A e ricompresa nella planimetria generale dell'allegato n.2. È costituita da:

- capannoni con struttura prefabbricata (c.a.p.), tamponamenti in pannelli di cemento, copertura a doppia falda in lamiera coibentata con lucernari in polycarbonato, pavimenti in battuto di cemento, serramenti metallici. I capannoni, destinati ad uso produttivo (reparti di fresatura e di tornitura) all'interno compendiano uffici di reparto e servizi igienici nonché una sala climatica corredata da impianto ad aria ad integrazione del riscaldamento a pavimento per il costante mantenimento di una temperatura controllata;
- piano terreno di un corpo-uffici a tre piani fuori terra (i piani 1° e 2°, in corso di completamento, costituiscono il subalterno n. 8, in seguito descritto) destinato sostanzialmente a locale di collaudo e centrale termica;
- corpo ufficio, sede degli uffici amministrativi a due piani fuori terra, avente struttura in c.a., pavimenti prevalentemente in ceramica,

copertura piana, corredato da servizi igienici, da impianto di riscaldamento proprio e da impianti elettrico e idrico sottotraccia.

Sub.4: L'unità immobiliare, rappresentata nella planimetria catastale di cui

all'allegato 8B e ricompresa nella planimetria generale dell'allegato n.2, è costituita da n. 4 capannoni con strutture portanti in ferro e/o in c.a.p., pavimenti in battuto di cemento, coperture a doppia falda con lamiera coibentata, tamponamenti di vario tipo (pannelli in lamiera coibentata e/o prefabbricati in cemento), serramenti in policarbonato e/o metallici. All'interno sono posizionati una parte dei macchinari che costituiscono un reparto di fresatura, un locale compressori per l'aria compressa, una cabina elettrica con il trasformatore, uffici di reparto con relativi servizi igienici;

Sub.5: L'unità immobiliare, rappresentata nella planimetria catastale di cui

all'allegato 8C e ricompresa nella planimetria generale dell'allegato n.2, riguarda un edificio a due piani fuori terra con struttura portante in ferro con pannelli di copertura e tamponamenti in lamiera coibentata, serramenti in alluminio e vetrocamera, pavimenti in battuto di cemento e/o piastrellati (piano primo). Il piano terreno è suddiviso in quattro locali: tre a magazzino e uno a centrale termica. Il piano primo accessibile mediante due scale metalliche esterne contrapposte è adibito a sala mensa, a servizi igienici (docce, wc, lavandini, ecc.) e a spogliatoi. È dotato di impianto di acqua sanitaria. A seguito del sopralluogo effettuato è stato osservato che le finestre verso la proprietà confinante "OMISSIS", poste nel corridoio/disimpegno del piano primo, sono state oscurate per evitare l'affaccio e la vista verso la proprietà "OMISSIS", essendo costruite sul confine (allegato n.1 foto nn. 15-16).

Sub. 6: L'unità immobiliare, rappresentata nella planimetria catastale di cui

all'allegato 8D e ricompresa nella planimetria generale dell'allegato n.2, è una tettoia con struttura portante in ferro con copertura e tamponamenti in pannelli di lamiera coibentata, pavimenti in battuto di cemento, serramenti metallici. È suddivisa in tre locali di cui due adibiti ad imballaggio ed uno per il ricovero e per la carica batteria dei carrelli elevatori. Tale fabbricato addossato sul confine (allegato 1 Foto dal n. 5 al n.8) con la proprietà "OMISSIS" (F. 80 mappale 378) con elevata probabilità sarà oggetto di demolizione per ripristinare l'originario diritto di passaggio carraio a favore della proprietà "OMISSIS" lungo la striscia della larghezza di m 5 sul confine. Di tale diritto di passaggio si relaziona nel successivo paragrafo F.

Sub. 7: L'unità immobiliare comprende sostanzialmente due edifici confinanti, in corso di costruzione, evidenziati in rosso come A e B nella planimetria generale di cui all'allegato 2 e riportata nell'elaborato planimetrico di cui all'allegato n.7. Essendo in corso di costruzione non usufruisce di planimetria catastale. Il fabbricato "A", quasi completato, presenta struttura portante in ferro con tamponamenti in cemento nella parte bassa e in lamiera coibentata nella parte alta con finestre in policarbonato. La copertura a doppia falda è in lamiera coibentata con lucernari in policarbonato. Il pavimento è da completare.

Il fabbricato "B", in corso di costruzione, presenta i lavori edili limitati alla struttura portante in ferro (pilastratura e copertura).

Sub.8: L'unità immobiliare riguarda i piani 1° e 2° in corso di costruzione destinati ad uffici individuati nell'elaborato planimetrico (allegato n. 7) e nella planimetria generale dell'allegato n.2.

Il fabbricato presenta struttura in c.a., tamponamenti con blocchi cementizi, serramenti metallici, copertura piana. Fa parte del corpo

uffici il cui piano terreno, come è stato sopra relazionato, è accatastato nel sub. 3;

Sub. 9: Il subalterno riguarda l'impianto fotovoltaico di tipo fisso installato sul tetto costituito da due gruppi e precisamente:

- 778 moduli fotovoltaici "Trina Solar" del tipo "TSM-PC05-230" in grado di sviluppare una Potenza teorica di 178,94 kW;
- 167 moduli fotovoltaici del tipo "Suntech Superpoly STP 300-60/Wfh" in grado di sviluppare una Potenza teorica di 50,1 kW.

L'impianto è corredato da Inverter.

Si segnala che il gruppo di 167 moduli non risulta accatastato a differenza dell'impianto con 778 moduli che è accatastato giusta la planimetria di cui all'allegato n. 8E. Comunque, ambedue le due sezioni dell'impianto sono denunciate presso l'Agenzia del Demanio giusta la Licenza di cui all'allegato n.15, cui si rimanda.

Il compendio immobiliare presenta, altresì una recinzione che corre lungo il confine costituita sostanzialmente da zoccolo in c.a e da sovrastanti pannelli prefabbricati, intervallata da cancelli. L'ingresso nello stabilimento avviene da Via o Langhe mediante un cancello pedonale e due cancelli carrai. L'apertura del cancello carraio principale è comandata anche da telecomando manuale.

Si segnala che la recinzione presenta altresì:

- due cancelli in ferro (verosimilmente di emergenza) che sporgono su terreni terzi) la cui posizione è indicata in rosso nell'allegato n. 3 con A per il cancello carraio (foto n. 19) ed in B per il cancello pedonale (foto n. 22). Dei cancelli non è stata rinvenuta documentazione in merito ad eventuali diritti di passaggio;
- due varchi per permettere alla proprietà "OMISSIS" l'accesso sulla loro proprietà (foto nn. 9-10).

Sul confine verso la proprietà "OMISSIS" è posizionate una vasca in c.a per la raccolta trucioli e materiali di risulta, indicata nella planimetria generale dell'allegato n. 2 ma non ricompresa, pur essendo stata debitamente licenziata, nelle planimetrie catastali. Si osserva che il confine con il mappale di terzi n. 302, non è delimitato da recinzione, atteso che l'immobile "OMISSIS" sorge sul confine. Tale porzione di immobile è dotata di due uscite pedonali di sicurezza, di cui si relaziona nel successivo paragrafo F.

* * * * *

C) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE - AGIBILITÀ

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dal Certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 9), cui si rimanda per maggior dettaglio, emerge che il complesso immobiliare nel vigente PRGC ricade in parte in zona "Aree industriali ed artigianali esistenti", in parte in zona "Aree industriali ed artigianali di completamento" e in parte in zona "Aree destinate alla viabilità".

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che il compendio immobiliare, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 05/87 del 03/03/1987;
- Concessione Edilizia n. 149/87 del 01/12/1987
- Concessione Edilizia n. 239/88 del 24/02/1989;
- Certificato di Agibilità del 25/09/1989 (allegato n.10);
- Concessione Edilizia n. 96/015 del 10/04/1996;
- Concessione Edilizia n. 183/97 del 13/03/1998;
- Concessione Edilizia n. 169/98 del 04/02/1999;
- Concessione Edilizia n. 336/01 del 10/06/2002;
- Permesso di costruire n. 340/05 del 21/08/2006;
- Permesso di costruire n. 145/08 del 19/08/2008;
- Permesso di costruire n. 271/04 del 14/01/2009;
- D.I.A. Prot. 6761 – 6762- 6763 del 17/05/2010 (Impianto fotovoltaico);

Permesso di costruire n. 398/10 del 26/10/2011;

- S.C.I.A. prot. 6777 del 25/11/2011 (recinzione)
- Permesso di costruire in sanatoria n. 50/11 del 27/08/2012;
- S.C.I.A. prot. 11860 del 21/09/2012 – N. 323/2012 (recinzione);
- S.C.I.A. prot. 3744 del 25/03/2014;
- Permesso di costruire n. 192/15 del 20/10/2015;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 62/14 del 01/08/2016;
- S.C.I.A. 28/2016 dell'01/02/1916 (022609940040-010-22-016-0930)
- Permesso di costruire n. 330/18 del 12/10/2018 per proroga lavori al P.d.C. n. 192/15 del 20/10/2015.

Si dà atto che presso il Comune di Cherasco fu presentata una Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) con Prot. 18754 del 13/12/2018. Tale Segnalazione Certificata per l'Agibilità è da ritenersi inesistente in quanto la pratica fu archiviata il 25/03/2019 con Prot. 4850 perché carente di documentazione (allegato n. 11).

Le difformità edilizie e catastali per quanto attiene i subalterni nn. 3,4,5,6, sono indicate in rosso e in giallo nella planimetria generale reperita nell'archivio aziendale e che costituisce l'allegato n. 2 alla presente. Trattasi di opere modeste per una diversa sistemazione di tramezzature e di portoni e porte di comunicazione tra i vari locali.

Le irregolarità più cospicue riguardano il subalterno 7, tuttora in corso di costruzione. Per quanto attiene il subalterno n. 7 si evidenzia in rosso nell'allegato n. 2:

- la costruzione dell'avancorpo a magazzino ivi denominato C confinante con il magazzino A;
- l'ampliamento del magazzino B.

Il subalterno n. 8 riguarda il fabbricato ad uffici in corso di costruzione.

Per quanto attiene la recinzione lungo il confine non sono state reperite pratiche edilizie ad eccezione della S.C.I.A. prot. 11860 del 21/09/2012 (N. 323/2012) limitata alla sistemazione del tratto lungo Via Langhe, che peraltro ha subito alcune modifiche indicate in rosso nell'allegato 2.

Si segnala che presso il Comune di Cherasco non è stata reperita la pratica per il potenziamento dell'impianto fotovoltaico, il quale non risulta oggetto di aggiornamento catastale.

In merito all'agibilità si evidenzia che è stato rilasciato il Certificato di Agibilità del 25/09/1989 (allegato n.10) che è superato dai numerosi ampliamenti subiti dallo stabilimento dopo il 1989, tuttora privi di agibilità.

Le irregolarità edilizie sopra segnalate riguardano anche le planimetrie catastali, redatte sulla base dei progetti assentiti.

Per quanto attiene l'accesso carrabile dalla Strada Provinciale lo stabilimento usufruisce dei seguenti permessi:

- 1) Concessione Provinciale n. 205/1987 del 02/12/1987 (allegato 13);
- 2) Decreto Provinciale n. 52019 del 21/07/2008 (allegato n.14).

Per l'immobile è stato statuito un Contratto di costituzione di diritto di servitù per la rete fognaria pubblica (allegato n. 16) cui il complesso immobiliare non è stato collegato ad eccezione dei servizi della palazzina uffici fronte strada. Conseguentemente, lo stabilimento usufruisce ancora di vasche tipo "Imhoff". Si ritiene ragionevole effettuare verifiche sulla tenuta delle vasche delle macchine utensili per la raccolta degli oli emulsivi, a cura e a carico dell'aggiudicatario, propedeutiche alla ripresa delle attività produttive.

Il complesso immobiliare non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Lo stabilimento, dotato di certificato di Prevenzione Incendi (allegato n. 12), è dotato dei seguenti carroporti, ritenuti pertinenti allo stabilimento:

- a) carroponete monotrave Omis ton 6,3, l= 11,50 m - n. 29
- b) carroponete bitrave Omis ton 20, l= 11,50 m - s0513010

- c) carroponete bitrave Omis ton 12,5, l= 11,50 m
 - d) carroponete bitrave G.B. di Bianchino ton 12,5, l= 11,50 m anno 1967
 - e) carroponete bitrave Omis ton 10, l= 11,50 m
 - f) carroponete bitrave G.B. di Bianchino ton 10, l= 11,50 m anno 2016 n° 488
 - g) carroponete monotrave Omis ton 6,3, l= 10 - n. 21533
 - h) carroponete bitrave Omis ton 6,3, l= 10 m - n. 34
 - i) carroponete bitrave GBS ton 6,3, l= 10,50 m - anno 1992 matr.142
 - l) carroponete bitrave GBS ton 12,5 l= 10,50 m - anno 1998 matr.249 - 36
 - m) carroponete monotrave Cerrato ton 5, l= 9,25m - n.414 - n° 4143
 - n) carroponete bitrave Omis ton 10, l= 14,65 m - n. 38
 - o) carroponete monotrave Omis ton 5, l= 18,50 m - n. 39
 - p) carroponete bitrave G.B. di Bianchino ton 12,5, l= 18,50 m anno 2007
 - q) carroponete bitrave Cerrato ton 10, l= 19,40m - n.42
 - r) carroponete bitrave Cerrato ton 20, l= 19,40 - n. 4142 -41
 - s) carroponete monotrave Omis ton 6,3, l= 19,40 m - n. 43
 - t) carroponete bitrave Omis ton 30, l= 17,35 m gs 3476
 - u) carroponete bitrave Omis ton 10, l= 16,35 m n.44
- n.2 lame d'aria clima control l=4m

* * * * *

D) PROPRIETÀ – PROVENIENZA - DISPONIBILITÀ

Il patrimonio immobiliare nell'attuale consistenza pervenne alla Società debitrice in forza dell'Atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale (allegato n. 20A) a seguito di Scrittura privata del 20/12/2022 con sottoscrizione autenticata dal Notaio Bergesio Lorenzo di Bra (CN), Rep. 17166/12437, trascritta il 23/12/2022 ai nn. 10416/8529 contro "OMISSIS", con sede in Cherasco, inerente agli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 80 Particella n.393 sub.1 e Foglio 80 Particella n. 1316 Subalterni 1,3,4,5,6,7,8,9.

Alla "OMISSIS" con sede in Cherasco (CN) gli immobili pervennero in forza dei seguenti atti:

- **Atto di acquisto del 03/03/1999** (allegato n. 20B), rep. 37494/7814 del Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì, trascritto l'08/03/1999 ai nn. 1535/1316, riguardante le unità immobiliari in allora censite al Catasto Fabbricati al Foglio 80 mappale 1301 subalterni 1-2 et Foglio 80 mappale 1302 subalterni 1-2. La soppressione di tali mappali contribuiva all'origine dell'attuale mappale n. 1316 del Foglio 80;
- **Atto di acquisto del 26/05/2000** (allegato n. 20C), rep. 39202/8897 del Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì, trascritto il 15/06/2000 ai nn. 3857/3100, riguardante il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 80 mappale 380, che, in seguito soppresso, contribuiva alla formazione del mappale 1316 del Foglio 80;
- **Atto di acquisto del 04/06/2002** (allegato n. 20D), rep. 42007/10727 del Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì, trascritto il 07/06/2002 ai nn. 3864/3032 et ai nn. 3865/3033, riguardante i terreni censiti al Catasto Terreni al Foglio 80 mappali 383, 391, 393, 394. I mappali 383, 394, 391, in seguito soppressi, confluivano nel mappale 449 che a sua volta confluiva nell'attuale mappale 1316 del Foglio 80. Il mappale 393, pur variato, permaneva con il medesimo numero;
- **Atto di acquisto del 20/12/2006** (allegato n. 20E1), rep. 47023/14419 del Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì, trascritto il 29/12/2006 ai nn. 11623/8740, riguardante il terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 80 mappale 384, venduto dalla "OMISSIS" con sede in Cherasco cui era pervenuto con Atto di acquisto del 26/05/2000 (allegato n. 20E2), rep. 39202/8897 del Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì, trascritto il 15/06/2000 ai nn. 3858/3101. Il mappale

384, dopo l'acquisto, confluiva nel mappale 449, che a sua volta contribuiva alla formazione dell'attuale mappale 1316 del Foglio 80;

- **Atto di acquisto del 12/02/2009** (allegato n. 20F), rep. 49358/10371 del Notaio Marina Zavattaro di Bra, trascritto il 19/02/2009 ai nn. 1125/918, riguardante il capannone distinto al Foglio 80 n. 448, venduto dalla "OMISSIS" con sede in Cherasco cui il terreno era pervenuto in forza di atto a rogito Notaio Birone il 31 marzo 1989 rep. 14963/11114, trascritto l'otto aprile 1989 ai nn. 2377/1998. Il mappale 448, in seguito soppresso, confluiva nell'attuale mappale 1316 del Foglio 80;
- **Atto di Conferimento in società del 15/09/2011** (allegato n. 20G), rep. 4856/3114 del 15/09/2011 del Notaio Lorenzo Bergesio di Borgo San Dalmazzo, trascritto il 29/09/2011 ai nn. 7806/6007 mediante il quale la Società "OMISSIS" conferiva i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 80 n. 301 subalterni 2, 3, 4, 5 nonché il terreno distinto al Foglio 80 n. 379.

Il terreno F. 80 n. 379 era pervenuto alla Società "OMISSIS" con Atto di acquisto del 26/05/2000, rep. 47023/14419 del Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì, trascritto il 15/06/2000 ai nn. 3858/3101(allegato n. 20E2).

I fabbricati distinti Foglio 80 n. 301 subalterni 2, 3, 4, 5 pervennero alla Società "OMISSIS" mediante Atto di Mutamento di Denominazione o ragione sociale giusta la Scrittura Privata con Sottoscrizione autenticata dal Notaio Marina Zavattaro rep. 24601/4900 del 30/01/1998, trascritta il 20/02/1998 ai nn. 1169/976 (allegato n. 20H1) da "OMISSIS" con sede in Cherasco. Alla "OMISSIS" gli immobili pervennero in forza di Atto di Modifiche di Società del Notaio Vincenzo Toppino di Alba rep. 125850 del 16/02/1997, trascritto il 12 febbraio 1997 ai nn. 944/787 dalla "OMISSIS" con sede in Cherasco, cui pervennero in forza di Atto di

compravendita del Notaio Carlo Degioannini di Bra rep. 99438/10794 del 04/02/1994, trascritto il 12.02.1994 ai nn. 869/788 (allegato n. 20H2);

- **Atto di Fusione di società per incorporazione del 23/05/2013** a

rogito Notaio Lorenzo Bergesio di Borgo San Dalmazzo, rep. 6903/4545, trascritto il 30/05/2013 ai nn. 4035/3244 (allegato n. 20I), mediante il quale la Società "OMISSIS" era incorporata nella "OMISSIS", assumendo il patrimonio costituito dalle unità immobiliari distinte in Catasto al Foglio 80 n. 1303 subalterni 1-2 e dai terreni distinti in Catasto al Foglio 80 nn. 350 e 381. Tale patrimonio pervenne alla Società "OMISSIS" dalla "OMISSIS" per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Lorenzo Bergesio di Borgo San Dalmazzo in data 13/12/2012 rep. 6323/4157, trascritto il 31/12/2012 ai nn. 8974/7311 (allegato n. 20L). La "OMISSIS" acquisiva gli immobili distinti al Catasto al Foglio 80 n. 1303 subalterni 1-2 e al Foglio 80 n. 381 in forza di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Marina Zavattaro con atto di trasformazione di società del 31/03/2009 Rep. 49478/10450, trascritto il 07/04/2009 ai nn. 2560/2068 (allegato n. 20M1) dalla società "OMISSIS" con sede in Cherasco. La società "OMISSIS" acquistava i detti beni in forza dei seguenti atti:

- a) Atto d'acquisto Notaio Antonino Portera di Cherasco del 3/06/1996 rep. 183/24, trascritto il 26/06/1996 ai nn. 4093/3294 (allegato n. 20M2), riguardante l'immobile censito al Foglio 80 n. 1303 sub.1 (NCT F.80 n. 301/a) che, in seguito soppresso, contribuiva alla formazione del mappale 1316 del Foglio 80;
- b) Atto d'acquisto del 26/05/2000, rep. 39202/8897 (allegato n. 20M3) del Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì, trascritto il 15/06/2000 ai nn. 3859/3102, riguardante il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 80 mappale 381, che, in seguito

soppresso, contribuiva alla formazione del mappale 1316 del Foglio 80;

- c) Atto d'acquisto del 07/10/2005 (allegato n. 20M4), rep. 45858/13494 del Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì, trascritto l'11/10/2005 ai nn. 7376/5261, riguardante il fabbricato censito al Catasto al Foglio 80 mappale 1303 sub.2, che, in seguito soppresso, contribuiva alla formazione del mappale 1316 del Foglio 80. L'immobile pervenne da "OMISSIS" nato a Torino il 16/06/1964 cui era pervenuto in forza di atto Notaio Antonino Portera di Cherasco del 07/03/2002 rep. 8554, trascritto il 30/03/2002 ai nn. 1839/2307 (allegato n. 20M5);
- d) Atto di acquisto del 31/03/2009 (allegato n. 20M6) con rogito Notaio Marina Zavattaro rep. 49477/10449, trascritto il 07/04/2009 al nn. 2559/2067 inerente al terreno distinto in Catasto il Foglio 80 mappale n. 350, dalla Società "OMISSIS" con sede in Cherasco, cui pervenne, in maggior consistenza, con atto Notaio Donatella Bonomo di Cherasco rep. 1029/233 del 16/04/1987, trascritto il 17/04/1987 ai nn. 1764/2163.

I mappali 350, 381, 1303, in seguito soppressi, confluivano nell'attuale mappale 1316 del Foglio 80.

- **Atto di acquisto del 25/01/2019** (allegato n. 20N), rep. 22430/4382 del Notaio Antonino Portera di Cherasco, trascritto l'8/02/2019 ai nn. 914/756, riguardante l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, nell'attuale consistenza, al Foglio 80 mappale 1316 subalterno 1, dalla Società "OMISSIS" con sede in Cherasco, cui pervenne, in maggior consistenza, con atto Notaio Donatella Bonomo di Cherasco rep. 1029/233 del 30/03/1987, trascritto il 17/04/1987 ai nn. 1764/2163.

Si precisa che il complesso immobiliare è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli precedentemente indicati, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

L'immobile è commercialmente "libero" in quanto nella disponibilità della Procedura.

F) SERVITÙ DI PASSAGGIO

Servitù di passaggio a favore proprietà "OMISSIS"

Il complesso immobiliare confina con la proprietà "OMISSIS" (mappali ora individuati dai nn. 378, 1383, 1384 del Foglio 80) che vanta un diritto di passaggio carraio statuito con Atto di acquisto del 04/06/2002, rep. 42007/10727 del Notaio Maddalena Catalano di Villanova Mondovì, trascritto il 07/06/2002 ai nn. 3864/3032 et ai nn. 3865/3033 (allegato n. 17), riguardante i terreni OMR ora ricompresi al Catasto Terreni nel Foglio 80 mappali 393 e 1316. Il diritto di passaggio carraio riguarda una striscia di terreno della larghezza di cinque metri per una lunghezza di circa novanta metri. A seguito della costruzione sul confine nella proprietà " " di una tettoia in forza del PdC n. 340/05 del 21/08/2006 (allegato n. 18A) per la cui realizzazione la proprietà "OMISSIS" concedeva il nulla osta (allegato n. 18B), l'originario diritto di passaggio carraio fu di fatto trasformato in un diritto di passaggio più lato che si attua attraverso l'ampio piazzale "OMISSIS" con ingresso dal cancello principale di cui la proprietà "OMISSIS" è anche dotata di dispositivo manuale per l'apertura del cancello automatico dello stabilimento "OMISSIS".

In data 31.07.2023 i coniugi "OMISSIS" e "OMISSIS" redigevano una scrittura privata che modificava l'esercizio di tale diritto di passaggio. La scrittura, riportata nell'allegato n. 18C, cui si rimanda, risulta non registrata e non trascritta. A seguito di sopralluogo effettuato sulla località in data 19 dicembre

2024, il geom. "OMISSIS" per conto della proprietà "OMISSIS" inviava planimetria e computo metrico (allegato n. 18D) dei lavori da eseguire per quanto attiene la detta scrittura privata.

Sulla base di tale problematica, in sede di stima non si è tenuto conto della tettoia "F80 n. 1316 sub. 6" (probabilmente da demolire) mentre è stato considerato il costo verosimilmente da sostenere per l'esecuzione dei lavori indicati nel computo metrico (allegato 18E).

Servitù di passaggio a carico di "OMISSIS"

Presso l'Archivio della Società è stata reperita la "Scrittura privata per Costituzione Servitù" con allegata planimetria (allegato n.19) dove la Società confinante "OMISSIS" concede alla società "OMISSIS" l'autorizzazione all'apertura di n.2 porte pedonali della larghezza di m 1,30 da adibire a uscite di sicurezza nel terreno di cui al mappale n. 302 del Foglio 80 di proprietà "OMISSIS". La scrittura privata rinvenuta, sottoscritta il 14/02/2009, consiste in una fotocopia non trascritta di cui se ne disconosce l'eventuale registrazione. Le porte di sicurezza risultano installate (foto 27-28 dell'allegato 1) e il diritto di fatto viene esercitato.

* * * * *

G) VALUTAZIONE

Dalle indagini svolte sulla località in merito al mercato immobiliare dei fabbricati industriali sono emerse offerte e domande piuttosto contenute, sia per la compravendita sia per la locazione. Infatti, nello specifico settore dei capannoni industriali, la domanda è limitata alle esigenze particolari di locali imprenditori del settore produttivo e/o di operatori del mercato immobiliare, quest'ultimi aventi finalità prevalentemente speculative. Si assiste, pertanto, a transazioni con prezzi di realizzo sovente inferiori ai valori intrinseci e/o ai costi di

costruzione dei beni medesimi, come peraltro avviene, da qualche anno, nelle procedure concorsuali dopo reiterate aste deserte.

Lo stabilimento, caratterizzato da un'estensione di terreno di 20.811 m² catastali e da una superficie commerciale di circa 10.500 m², costituisce un sito avente una pezzatura di taglio medio/grande di difficile collocazione giacché inserito in una zona di modesta vocazione industriale.

Il complesso, pur attrezzato con impianto fotovoltaico e con carroponti, giusta la conformazione del costruito e l'unica via di accesso da Via Langhe, appare il risultato di ampliamenti susseguitisi nel tempo sulla base delle esigenze produttive senza un progetto globale congruente. L'insediamento, nonostante le notevoli dimensioni ma carente di adeguate vie di accesso e interne per il trasporto delle merci nonché vie di esodo per l'emergenza e di sicurezza, mal si presta ad un razionale frazionamento.

Parimenti, la presenza della servitù di passaggio carraio a favore della proprietà "OMISSIS", le difformità edilizie e catastali, le carenze relative alla rete fognaria da riprogettare e ricostruire secondo le disposizioni igieniche correnti, la mancanza di agibilità, lavori in corso da completare costituiscono elementi che inficiano la possibilità di permettere immediatamente l'esercizio delle ordinarie attività industriali e quindi ne riducono sensibilmente la commerciabilità.

Dalle informazioni, anche di tipo confidenziale, assunte in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche similari a quello periziando e tenuto conto delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate della necessità di completare i lavori in costruzione e di effettuare la regolarizzazione amministrativa (edilizia e catastale) a cura ed a carico dell'aggiudicatario, delle carenze notevoli riscontrate (servitù di passaggio, fognatura non collegata in modo esaustivo alla rete pubblica fognaria, ecc.) giusta l'applicazione di principi estimativi prudenziali, è stato determinato, mediamente un valore unitario pari a € 180,00/m².

Al fine di tenere adeguatamente conto della vetustà dello stabilimento, delle relative condizioni di manutenzione piuttosto scarse, della necessità imprescindibile di completare i lavori in corso iniziati da parecchio tempo e porre rimedio con lavori importanti soprattutto alle inadeguatezze della rete fognaria e a una ragionevole soluzione del diritto di passaggio vantato dalla proprietà "OMISSIS", alle eventuali opere di ripristino delle strutture murarie a seguito dell'eventuale smantellamento degli impianti e dei macchinari stabilmente interconnessi (con le strutture murarie) a seguito di vendita (non comprensiva dei muri) si considera un coefficiente di decremento di valore del 15%.

È stato accertato che l'immobile è privo dell'agibilità atteso che la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) presentata nel 2018 è stata archiviata "*in quanto carente di alcuni documenti*". Al riguardo appare opportuno prima di procedere alla regolarizzazione del sito effettuare un attento e propedeutico rilievo strumentale per l'esatta rappresentazione e quantificazione dei confini, delle superfici e delle volumetrie, il tutto a cura e a carico dell'aggiudicatario. Conseguentemente, solo dopo avere proceduto alla regolarizzazione amministrativa (edile e catastale) si potrà procedere alla richiesta di nuova SCA accludendo tutta la documentazione necessaria ordinariamente richiesta (Certificati di conformità degli impianti, Certificati di collaudo, ecc.). L'attività di regolarizzazione amministrativa richiede l'intervento di professionisti abilitati per esperire la redazione delle pratiche edili e catastali, delle eventuali certificazioni (certificati di conformità degli impianti, certificati di idoneità statica e/o collaudo delle strutture). Al riguardo si considera un ulteriore coefficiente di riduzione dell'8% circa.

Atteso che lo stabilimento è alienato "visto e piaciuto" senza alcuna garanzia per eventuali vizi occulti ponendo a cura e a carico dell'aggiudicatario tutti gli eventuali oneri di revisione e/o di adeguamento tecnico e normativo, si

quantifica un coefficiente di riduzione del valore del bene, pari al 10%, giusta la possibile esistenza di eventuali oneri non espressamente conosciuti. Si determina pertanto complessivamente un coefficiente di riduzione globale pari a 1/3.

Considerando ai fini estimativi la superficie commerciale arrotondata a circa 10.500 m², non includendo in tale importo la superficie relativa al fabbricato sub. 6, di cui si è prevista la demolizione, si ha il seguente più probabile valore di mercato:

Valore complessivo = € 180,00/m² x 10.500 m² x 2/3 = € 1.260.000,00.

Tale valore si indica come il più probabile valore di mercato dello stabilimento industriale nello *statu quo* a corpo e non a misura, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

* * * * *

H) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per l'immobile non stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.) ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli indicate nella documentazione ipotecaria (allegato n. 21A) reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì:

- 1) In data 09/08/2024 ai nn. 6207/5177 (allegato 21/B), Trascrizione della Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale di "OMISSIS";
- 2) In data 24/06/2022 ai nn. 5194/487 (Allegato 21/C), Iscrizione di Ipoteca volontaria in rinnovazione (dell'Iscrizione dell'01/08/2002 nn. 665/5404) a garanzia di mutuo per € 917.140,00 a favore di "OMISSIS" ;
- 3) In data 07/06/2010 ai nn. 4717/644 (Allegato 21/D), Iscrizione di ipoteca volontaria da mutuo fondiario per € 900.000,00 a favore di "OMISSIS" ;
- 4) In data 07/06/2010 ai nn. 4716/643 (Allegato 21/E), Iscrizione di ipoteca volontaria da mutuo fondiario per € 1.600.000,00 a favore di "OMISSIS";

- 5) In data 07/04/2009 ai nn. 2561/269 (Allegato 21/F), Iscrizione di ipoteca volontaria da mutuo fondiario per € 1.600.000,00 a favore di "OMISIS";
- 6) In data 19/02/2009 ai nn. 1126/127 (Allegato 21/G), Iscrizione di ipoteca volontaria da mutuo fondiario per € 935.000,00 a favore di "OMISSIS".

* * * * *

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 24 giugno 2025

Il Perito Estimatore

(ing. Gaetano Maisano)

ALLEGATI:

- 1) Fotografie
- 2) Planimetria Generale;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Visura catastale Terreni mappale F.80 n. 1316;
- 5) Visura catastale Terreni mappale F.80 n. 393;
- 6) Visura catastale Fabbricati
- 7) Elaborato planimetrico;
- 8) Planimetrie catastali F. 80 n. 1316 subb. 3, 4, 5, 6, 9;
- 9) Certificato di destinazione urbanistica;
- 10) Autorizzazione di agibilità 1989;
- 11) Archiviazione pratica di S.C.A;
- 12) Certificato di prevenzione incendi;
- 13) Concessione n. 205/1987 del 02/12/1987 per accesso dalla strada Provinciale;
- 14) Decreto Provinciale n. 52019 del 21/07/2008 per accesso dalla strada Provinciale;
- 15) Denuncia Attività Produzione Energia Elettrica Fotovoltaico;

- 16) Contratto di costituzione diritto di servitù per fognatura;
- 17) Atto di acquisto con servitù a favore della proprietà "OMISSIS";
- 18) Ipotesi di soluzione in merito alla Servitù del confinante "OMISSIS";
- 19) Scrittura privata servitù a favore OMR di due uscite di sicurezza;
- 20) Atti e/o trascrizioni di provenienza proprietà.
- 21) Documentazione ipotecaria.