

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento n° 6/2018

S.I.L.A. S.R.L.

C.so Gabriele D'Annunzio n° 126 – 13043 Cigliano (VC)

Giudice delegato: **** Omissis ****

Curatore: **** Omissis ****

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Perito estimatore : **** Omissis ****

Indice

PREMESSA.....	4
Descrizione delle operazioni peritali	5
DATI GENERALI e UBICAZIONE	6
COMPARTO OVEST	6
COMPARTO EST	7
CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	8
TITOLARITA'	9
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	10
Descrizione degli immobili del COMPARTO OVEST.....	10
- Fabbricato 1	10
- Fabbricato 1 bis	10
- Fabbricati 2 - 3 - 5	10
- Fabbricati 5A - 5B - 5C	11
- Fabbricati 6 - 7 - 8	11
- Fabbricato 9	11
- Fabbricato 10	12
- Fabbricato 11	12
- Fabbricato 12	13
- Fabbricato 13	13
Descrizione degli immobili del COMPARTO EST	13
- Fabbricati A1 - A2 - A3	13
- Fabbricato B - Edificio storico	14
- Fabbricato C	15
- Fabbricati D - E - F - G	15
IDENTIFICAZIONE CATASTALE a N.C.E.U.	19
REGOLARITA' EDILIZIA	20
DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA DAL PRGC	22
SITUAZIONE URBANISTICA	23
VINCOLI	23
STATO DI OCCUPAZIONE	23
INTERVENTI ESEGUITI	24

ISPEZIONE IPOTECARIA.....	25
Visure Storiche.....	26
PRECISAZIONI.....	27
ELEMENTI e PROCEDIMENTI di VALUTAZIONE dei BENI	29
STATO CONSERVATIVO.....	31
CONSISTENZA delle UNITA' IMMOBILIARI.....	33
VALUTAZIONI ECONOMICHE	35
VERIFICA delle DOTAZIONI tecnologiche e di tipologia costruttiva degli edifici al fine di una maggior qualificazione ai fini economici	35
COMPARTO OVEST	35
COMPARTO EST	36
VALUTAZIONI ECONOMICHE - Conclusioni	37
SUDDIVISIONE DEI BENI IN LOTTI	40
CONCLUSIONI	41
ALLEGATI.....	42

PREMESSA

Il sottoscritto **** Omissis **** con studio in **** Omissis ****, iscritto a **** Omissis **** al n° **** Omissis **** a far data dal **** Omissis **** ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Vercelli al n° **** Omissis **** dal **** Omissis ****, veniva nominato con istanza del 15/03/2018, agli atti P.C.T., dal Giudice Delegato **** Omissis ****, quale perito estimatore dei beni mobili ed immobili presenti nel fallimento S.I.L.A. S.r.l. di Cigliano (VC), in via G. D'Annunzio, a supporto tecnico del curatore dott. **** Omissis ****.

Il sottoscritto, su incarico del curatore, già il 20 aprile 2018 si recava in Cigliano per prendere visione del compendio mobiliare ed immobiliare oggetto dell'incarico; facevano seguito numerose visite e verifiche, con ultimi rilievi e valutazioni eseguite nel corrente anno.

Per i beni immobili oggetto di valutazione si è composta un'analisi dettagliata dei due comparti edificati, che risultano suddivisi da via Pietro Micca e collegati tra di loro con tunnel sotterraneo di tipo pedonale, al fine di semplificare la trattazione e valutazione degli stessi.

I comparti edificati individuati risultano rispettivamente:

- **Comparto Est:** via Gabriele D'Annunzio n° 126 ad angolo con via Pietro Micca
- **Comparto Ovest:** via Pietro Micca ad angolo con strada Comunale del Fossasso

Gli stessi compongono un unico lotto di vendita.

La ditta S.I.L.A. S.r.l. (acronimo di Società Italiana Lavorazione Amianto) si occupava sin dal 1924, della produzione e del commercio di freni e frizioni per autoveicoli, autocarri e trattori, con sede legale, ultima, in Cigliano (VC), corso G. D'Annunzio n. 126, in un contesto di grandi dimensioni, nel semicentro della città, composto da opifici su grande scala, magazzini ed uffici ed un'ampia area scoperta per movimento merci.

Nell'epoca di massima occupazione, erano impiegati oltre 150 addetti, tra operai ed impiegati, al servizio soprattutto della FIAT e di altre aziende europee.

Il legale rappresentante, amministratore unico, signor **** Omissis **** è premorto, improvvisamente, nella seconda metà del 2017, senza essere sostituito nella carica, cosicché i lavoratori, senza guida alcuna, attesa la palese insolvenza della società, hanno, unanimemente, presentato istanza di fallimento con l'assistenza del Sindacato di categoria.

Descrizione delle operazioni peritali

Al fine di verificare la regolarità degli edifici nel loro complesso, il sottoscritto ha compiuto dapprima un'analisi dettagliata del comparto edificato e successivamente ha proceduto al confronto con gli atti e documenti, reperiti attraverso richiesta di accesso formale agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico comunale, per verificare la regolarità urbanistica e catastale, attraverso le pratiche edilizie eseguite nel corso degli anni per la costruzione dei vari comparti e loro variazioni, oltre a valutare attentamente la destinazione urbanistica del sito, al fine di conoscere le possibilità di sviluppo edilizio. Il sottoscritto ha poi proceduto alla richiesta di visure catastali, planimetriche, storiche ed estratti di mappa presso l'Agenzia del Territorio, e di ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di rilevare "iscrizioni e trascrizioni" eventualmente disposte sui beni.

Le verifiche sono state effettuate a seguito del conferimento dell'incarico ed aggiornate in occasione della stesura della presente relazione definitiva.

Dopo aver ottenuto tutta la documentazione richiesta presso gli uffici indicati, ed a seguito delle verifiche descritte, il sottoscritto tecnico ha proceduto alla redazione della seguente perizia di stima dei beni.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

DATI GENERALI e UBICAZIONE

Il comparto edificato oggetto di valutazione è ubicato nel comune di Cigliano (VC), è composto da due distinti blocchi separati tra loro da via Pietro Micca. L'ingresso principale è su via Gabriele D'Annunzio, mentre quello secondario è posto ad angolo tra via Pietro Micca e via del Fossasso. Il compendio presenta dimensioni importanti ed è situato nella porzione Sud-Ovest dell'abitato, in posizione comoda al centro cittadino, in zona ad alta densità abitativa. Per una più corretta valutazione dei beni si procede con la descrizione separata degli stessi indicandoli per brevità Comparto Ovest e Comparto Est.

COMPARTO OVEST

Il complesso edilizio di tipo produttivo risulta disposto all'interno di un'area industriale e destinato alla costruzione di dischi freno e frizione per veicoli e mezzi semoventi in genere.

L'area su cui insiste il comparto Ovest, su via Pietro Micca, è censita ad N.C.T. al Foglio 1 mappale 224 e mappale 250.

Il mappale 224 che possiede una superficie catastale di 1'790 m² si sviluppa su strada comunale del Fossasso dove insiste un fabbricato da anni in disuso ed utilizzato come deposito di materiale obsoleto; lo stesso risulta staccato dal complesso e separato dalla strada interpoderale che sale in direzione Nord-Ovest mentre risulta collegato attraverso un passaggio interrato al comparto n° 9; tale collegamento risultava necessario al conferimento degli scarti dopo il processo di frantumazione.

L'area confina a Nord con il mappale 307, ad Est con il mappale 250, a Sud con Strada del Fossasso e ad Ovest con il mappale 452.

Sul mappale 250 si sviluppa invece tutta l'unità produttiva denominata Comparto Ovest, compreso tra la strada comunale del Fossasso, la viabilità interpoderale, via Pietro Micca e diverse proprietà a Nord.

I confini catastali del mappale, che possiede una superficie catastale di 9'170 m² risultano i seguenti:

- a Nord: mappali 244, 372, 373, 245, 420, 415;
- ad Est: via Pietro Micca;
- a Sud: strada comunale del Fossasso;
- ad Ovest: mappale 224 (di proprietà) e mappali 307, 306, 305, 200 e 199.

L'area risulta a margine del centro cittadino, in posizione comoda ai principali servizi, poco densamente abitata, anche in ragione della presenza dell'attività produttiva esercitata dalla S.I.L.A già dai primi anni del secolo scorso, che ha composto un "varco" urbanistico tra gli sviluppi edificatori ai fini residenziali.

La tipologia costruttiva degli edifici e la loro composizione e distribuzione all'interno del lotto, concorrono a giudicare negativamente possibili utilizzi produttivi, con il recupero dei volumi esistenti a tal fine disposti.

Le strutture, in parte precarie ed informate a grande semplicità ed in parte con caratteristiche costruttive legate ad epoche passate, limitano le possibilità di adeguamento ai normali canoni di mercato e sono tali da ridurre notevolmente il valore commerciale degli stessi, unitamente al forte degrado ed all'obsolescenza diffusa.

Ad N.C.E.U. il complesso è censito al Foglio 1 particella 224, Cat. D/1, R.C. 17'990,26 €, C.so D'Annunzio n° 3, piano T, cui è graffato il Foglio 1, particella 250 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6 ed il Foglio 7, part. 117, sub. 1 e particelle 119, 519.

Nei capitoli successivi, per meglio definire gli aspetti tipologici che caratterizzano il comparto, si procede con un'analisi dettagliata dei contenitori edilizi che lo compongono e che trovano riscontro sulle allegate planimetrie.

COMPARTO EST

L'area su cui insiste il comparto Est è censita ad N.C.T. al Foglio 7, mappali 1002 e 119 e risulta compresa tra via Gabriele D'Annunzio a Sud-Est e via Pietro Micca ad Ovest, sul lato Nord confina con il mappale 873 mentre ad Est con i mappali 121, 120, 118, 934 e 933.

L'impianto originario del complesso produttivo, nato nell'edificio insistente sul mappale 119 si è poi sviluppato nel tempo a Nord a contornare il lotto di proprietà. Gli interventi risultano leggibili ed individuabili per caratteristiche costruttive e si spingono a Sud fino al complesso più consistente, realizzato alla fine degli anni '60, con la creazione della palazzina su tre livelli in fregio a via Gabriele D'Annunzio ed il retrostante magazzino in parte disposto su due livelli con l'area spogliatoi e servizi per le maestranze.

La consistenza dimensionale degli edifici porta ad un rapporto di copertura elevato, dove i margini di mobilità per i mezzi risultano estremamente limitati.

La superficie catastale del lotto è di 5'300 m² mentre quella coperta dagli edifici è di 3'600 m², quindi con un rapporto di copertura pari circa al 70% (settanta per cento).

Il complesso di immobili, come descritto nelle precedenti note, è riconducibile alle diverse epoche costruttive con gradi di vetustà ed obsolescenza conseguenti all'età dei beni ed alla carenza di interventi di manutenzione.

La compressione volumetrica rende problematiche azioni di riutilizzo ai fini produttivi ed ancor meno ad ipotesi di riconversione per diversa destinazione.

Eventuali usi per scopi diversi dal produttivo risulterebbero connaturati ad un massiccio sfoltimento dei volumi, soprattutto nell'area più a Nord laddove l'obsolescenza renderebbe anti-economiche ipotesi riqualificative e di recupero edilizio.

Occorre inoltre considerare che il comparto in esame ebbe origine dal fabbricato posto ad Est insistente sul mappale 119: tale complesso, di origini monastiche, risulta coevo ad edificio religioso che lo completa a Sud denominato "Chiesa del Valentino".

L'intero complesso venne frazionato in passato lungo il confine Nord-Sud così che la corte interna risulta separata da altra proprietà.

Ad N.C.E.U. il comparto EST risulta così censito:

- Foglio 7, mappale 1002, sub. 2, Cat. A/2, classe 1, 10 vani, R.C. 826,33 €, C.so G. D'Annunzio n° 126, piano 2;
- Foglio 7, mappale 1002, sub. 3, Cat. A/3, classe 1, 5 vani, R.C. 296,16 €, C.so G. D'Annunzio n° 126, piano 2;
- Foglio 7, mappali 117, sub. 1, graffato al Foglio 7, mappali 119, 519 ed al Foglio 1, mappali 224 e 250, Cat. D/1, per l'intero complesso con R.C. 17990,26 €, C.so G. D'Annunzio n° 3, piano T.

Anche in questo caso, come già per il comparto OVEST, nei successivi capitoli è svolta un'analisi dettagliata dei contenitori edilizi presenti, suddivisi per tipologia e destinazione.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'edificio risulta prossimo al centro del Comune di Cigliano, a pochi passi dal Municipio e dall'ufficio postale e comodo ai principali servizi quali negozi, farmacia ed altre piccole attività commerciali.

Il comune di Cigliano è situato a circa 35 km dalla Città di Vercelli e 40 km circa dalla Città di Torino, entrambi facilmente raggiungibili con mezzi pubblici e privati in ragione della fitta viabilità.

TITOLARITA'

Gli immobili oggetto di valutazione risultano intestati alla seguente società:

- S.I.L.A. S.r.l. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 00155670029
Partita IVA: 00155670029
C.so Gabriele D'ANNUNZIO n° 126
13043 Cigliano (VC)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- S.I.L.A. S.r.l. (Proprietà 1/1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel seguito viene fornita una descrizione dettagliata di ciascun fabbricato costituente il compendio oggetto di valutazione.

Descrizione degli immobili del COMPARTO OVEST**- Fabbricato 1**

Struttura prefabbricata in c.a.v. con pilastri, travi a doppia pendenza e tegoli piani, tamponamenti in muratura e sul fronte Sud aperture in vetro-mattone.

È presente un blocco servizi igienici di reparto sul lato Est ed un impianto di aspirazione. L'edificio è addossato al confine Nord del mappale di proprietà.

La copertura dell'edificio è in lastre di fibro-cemento in stato manutentivo discreto (sono presenti alcune lastre danneggiate); non sono percepibili importanti segni di infiltrazioni.

Pavimento in battuto di cemento usurato.

Superficie complessiva 540 m² circa.

Il fabbricato non risulta censito catastalmente a N.C.E.U., mentre risulta inserito sulla mappa terreni.

Occorre pertanto provvedere all'inserimento della planimetria al N.C.E.U.

- Fabbricato 1 bis

Trattasi di tettoia edificata con struttura realizzata con pilastri in C.A. legati da travi lignee e tetto a falde con capriate in legno; la copertura a Nord è realizzata con lastre in fibrocemento in elevato stato di degrado, mentre le falde a Sud sono ricoperte con lastre ondulate in lamiera, in buona parte cadute per il cedimento della struttura verticale.

Il tamponamento sui lati Nord ed Ovest è in lastre di cemento addossate al confine, il pavimento costituito in parte da battuto di cemento risulta obsoleto, ricoperto da muffe, terriccio ed altro. La precarietà della struttura ed il forte degrado degli elementi compositivi la rendono totalmente inagibile e tale da rendere difficoltose se pur con azioni precise di messa in sicurezza, la rimozione dei materiali per provvedere al loro corretto smaltimento.

Superficie complessiva 395 m² circa.

- Fabbricati 2 - 3 - 5

I fabbricati risultano realizzati con struttura leggera e con l'utilizzo di materiali di recupero: l'indice di obsolescenza risulta elevato.

I pilastri sono esili, in tubolare metallico, la copertura è costituita da ordito a traliccio su cui sono posate lastre in fibrocemento senza gronda ed in gran parte fessurate che denunciano copiose perdite.

La porzione più ad Est che era destinata a locale compressori e magazzino stampi risulta chiusa con pannelli scorrevoli realizzati con lamiera ondulata fissata a scatolati metallici di contorno.

L'edificio si sviluppa su di una superficie complessiva di 165 m².

I fabbricati non risultano censiti catastalmente a N.C.E.U. con idonea planimetria, mentre risultano inseriti sulla mappa terreni.

Occorre per gli edifici provvedere all'inserimento della planimetria ad N.C.E.U.

- Fabbricati 5A - 5B - 5C

Il comparto è realizzato con muratura portante di laterizio, solaio in latero-cemento e copertura con lastre in fibra. La tipologia della struttura risulta conformata ad estrema semplicità ed era destinata a contenere materiali infiammabili.

Superficie totale 110 m² circa.

- Fabbricati 6 - 7 - 8

Il comparto che occupava l'attività di impregnazione e montaggio di componenti metallici risulta un unico blocco, databile intorno alla fine degli anni '60 la cui struttura è eseguita con pilastri in C.A. lungo i lati esterni, con passo regolare, travi di bordo in C.A. e volta in latero-cemento curva tipo "star" con catene metalliche di contenimento, a passo regolare.

Copertura con lastre in fibrocemento in stato discreto ma con gronde completamente ostruite e pavimento in battuto di cemento oltre a tamponamento sui fronti Est ed Ovest in muratura con ampie vetrate in vetro-mattone.

L'edificio risulta addossato al confine ad Ovest, dal quale è leggermente discosto e dove è presente una strada interpoderale che si diparte dalla strada comunale del Fossasso e si spinge ai coltivi più a Nord fino alla via Guido Bobba - S.P. 595, che collega Cigliano a Villareggia.

L'immobile risulta suddiviso in tre comparti che distinguono i diversi processi produttivi e negli stessi sono presenti un ufficio con struttura prefabbricata in vetro ed alluminio ed in quello più a Sud un blocco servizi igienici di reparto.

Lo sviluppo dimensionale dei reparti si attesta su di una superficie di 810 m² circa.

- Fabbricato 9

Gli edifici che compongono il comparto più a Sud del complesso si attestano in parte sulla strada interpoderale ed in parte sulla strada comunale del Fossasso e via Pietro Micca; ad angolo tra le predette strada del Fossasso e via Pietro Micca è presente l'accesso carraio per l'intero comparto che presenta altezza limitata a 3,75 m.

La struttura denota una tipologia vetusta, riconducibile agli anni '40/'50 con pilastri e travi ribassate in C.A., tamponamento in muratura di mattoni pieni, solai in latero-cemento piani, lucernari a torretta con vetrate di perimetro e solai sottili con inserti in

vetro mattone per aumentare la luminosità dei locali sottostanti; il pavimento dei locali è in calcestruzzo e le vetrate di perimetro sono realizzate con telai metallici e vetro.

L'edificio si presenta con grado di obsolescenza elevato: la copertura è priva di protezione per la completa disgregazione della guaina, i lucernari sono fortemente degradati dallo sgretolamento del calcestruzzo, aspetti questi che si manifestano altresì con copiose infiltrazioni ai locali sottostanti e dalla caduta, in più punti, di calcinacci per distacco dell'intonaco e dei fondelli in laterizio delle pignatte. Le reti metalliche applicate all'intradosso dei lucernari evidenziano che il fenomeno già da tempo si manifestava.

Il comparto si sviluppa su di una superficie di 380 m², al quale va aggiunta la superficie coperta dell'accesso carraio di 125 m².

All'interno del reparto 9 è presente la scala che conduce al piano interrato dove si trova un locale di circa 170 m² destinato a magazzino di prodotti obsoleti, oltre ad un tunnel sotterraneo, disposto sotto la strada interpoderale, che conduce all'edificio un tempo destinato alla frantumazione degli scarti (Fabbricato 13), disposto in fregio alla via del Fossasso.

- Fabbricato 10

Il fabbricato comprende l'officina di manutenzione con struttura identica a quella del fabbricato 9, di forma rettangolare allungata terminante nell'ex blocco compressori; fa eccezione la copertura del fabbricato 10c, dove la struttura piana è sostituita da ordito ligneo e manto in coppi con sottostante assito ligneo.

Il tutto risulta altamente obsoleto e la copertura versa in stato di precaria stabilità.

Superficie del fabbricato 180 m² circa.

- Fabbricato 11

L'edificio comprende il reparto tessitura, la vecchia cabina ed un'ampia copertura che sovrasta il passaggio ipogeo al di sotto di via Pietro Micca, quale collegamento pedonale con il comparto Ovest.

L'edificio è in muratura con tetto a due falde su struttura metallica coperta all'estradosso con lastre ondulate in fibra e lastre piane, sempre in fibra, all'intradosso. Il portico che collega i due edifici a copertura del passaggio ipogeo è strutturato con ordito metallico e manto di lastre in fibra a vista.

All'interno dello stesso fabbricato sono presenti la cabina elettrica con solaio realizzato con tavelloni su putrelle metalliche ed ex centrale termica con soletta in latero-cemento. La copertura è composta con manto di copertura in coppi di laterizio a due falde su ordito ligneo, mentre il tratto di area porticata antistante, risulta coperta con lamiera preverniciata su ordito metallico leggero, il tutto a denotare "spontaneità" costruttiva ed elevata obsolescenza.

L'intero complesso, così come descritto, con aree coperte, aperte e chiuse, si sviluppa su di una superficie totale di 400 m² circa.

- Fabbricato 12

L'edificio, al centro del comparto, risulta realizzato con struttura leggera in tubi metallici, ordito ligneo di perimetro e capriatelle sempre in legno, su cui poggia il manto di lastre in fibra disposte su quattro falde con compluvio centrale.

La struttura informata a grande semplicità che era disposta a contenere stampi metallici, risulta in pessimo stato manutentivo evidenziato dalle numerose infiltrazioni di acque meteoriche ed in condizioni precarie.

L'immobile si sviluppa su di una superficie di circa 190 m².

- Fabbricato 13

L'edificio attestato su via Fossasso è un lungo e stretto fabbricato utilizzato quale deposito, ma che in origine conteneva gli scarti di lavorazione frantumati. Lo stesso risulta collegato con tunnel sotterraneo alla cantina sottostante il reparto 9. La struttura decisamente obsoleta possiede una superficie complessiva di 180 m² circa; il fabbricato è posto all'interno di un lotto più ampio, con superficie complessiva di 1'790 m². L'area più a Nord del fabbricato veniva utilizzata quale parcheggio per i veicoli dei dipendenti ed è priva di pavimentazione.

Descrizione degli immobili del COMPARTO EST

- Fabbricati A1 - A2 - A3

Gli edifici che compongono l'area produttiva terminale a Nord del comparto, compongono una "U" rovesciata con corte interna. All'interno dei locali erano presenti attività con presse a caldo, deposito di materie prime, reparto mescole e di estrusione ed ulteriore deposito di materie prime; all'esterno sono presenti due blocchi di servizi igienici obsoleti.

Le strutture risultano quelle originarie, con muratura portante in mattoni pieni e copertura con ordito ligneo e manto di tegole marsigliesi in laterizio, pavimenti in calcestruzzo ed aperture in ferro e vetro semplice. Il reparto estrusione possiede solaio piano in latero-cemento protetto da guaina bituminosa.

Il grado di obsolescenza è alto e si evince dallo stato di precarietà in cui versa, soprattutto nell'area ad Ovest, oltre che per le abbondanti infiltrazioni determinate da scarsa manutenzione del manto di copertura, gravemente danneggiato da eventi atmosferici occorsi negli anni, unitamente alla vetustà ed alla mancata manutenzione. L'insieme degli edifici possiede una superficie complessiva di 550 m².

Fabbricato B - Edificio storico

L'edificio posto ad Est del comparto ed adiacente alla chiesa del "Valentino" risulta il nucleo storico dell'azienda, dove è iniziata negli anni '20 l'attività imprenditoriale della S.I.L.A.

Al piano primo era presente l'abitazione della famiglia, poi dismessa con la creazione di altre e nuove realtà abitative all'interno ed all'esterno del nucleo aziendale. Tale superficie è stata adibita a deposito in occasione della realizzazione della nuova palazzina su C.so Gabriele D'Annunzio negli anni '60, che ne ha di fatto segnato la fine della condizione residenziale. Già il censimento catastale del 1980 definiva infatti tutti gli ambienti del primo piano quali "locali ad uso ripostiglio".

La ricognizione compiuta all'interno degli stessi locali ha evidenziato la corrispondenza tra la realtà e la destinazione catastale; tutti gli ambienti sono divenuti deposito di masserizie, materiali, oggetti diversi che nel tempo venivano dismessi dai processi aziendali e dalle famiglie dei titolari dell'azienda, così da comporre un volume di scarti considerevole da asportare e conferire secondo le diverse tipologie presenti.

Unitamente ai locali a piano primo anche i locali al piano interrato, che possiedono identica superficie, risultano ricolmi di materiali obsoleti.

Sono presenti in detti locali: mobili, materiali di scarto, masserizie, materiali da cantina quali: bottiglie, damigiane, ecc., oltre ad elementi dismessi come gomme di veicoli, vecchi dépliant aziendali ed ogni genere di materiale che venne stipato e mai smaltito. Per tale comparto occorre un'opera di bonifica che consenta il completo svuotamento degli ambienti; l'intervento può essere affidato a struttura operativa con la possibilità di compensare il lavoro con il recupero eventuale di alcuni elementi.

Tale porzione risulta, come precedentemente descritto, l'origine dell'azienda e comprendeva l'abitazione della proprietà al piano primo, il reparto produttivo a piano terreno e locali tecnici di sgombero e deposito al piano interrato.

La struttura è in muratura piena, con volte centinate in mattoni, copertura con coppi in cotto su ordito ligneo.

Lo stato di abbandono in cui versa è avvalorato ancor più dalla destinazione cui sono stati vocati il piano interrato ed il primo, divenuti locali di deposito. Sono mancati interventi di manutenzione ordinaria ed anche straordinaria capaci di salvaguardare l'organismo edilizio e renderlo organico e funzionale nelle sue parti, fatta eccezione per i locali a piano terreno dove l'attività produttiva non richiedeva standard qualitativi particolari, senza peraltro modificare il giudizio negativo espresso.

A piano terreno sono presenti il vano scala che distribuisce i livelli interrato, primo e sottotetto, alcuni locali che risultavano adibiti ad ufficio, reparto lavorazione del tessuto e locali a deposito di materie prime e prodotti di lavorazione; un corridoio per la distribuzione di parte dall'area porticata sul lato Sud che si sviluppa sui lati Nord ed Est verso l'area a verde.

A piano primo la distribuzione è tipica dell'edificio ad uso abitativo, ma come già descritto nel censimento generale del complesso, negli anni '60 tutti i locali vennero dichiarati ad uso ripostiglio, per la chiara perdita della destinazione iniziale.

A piano interrato sono presenti locali a cantina/ripostiglio ed una centrale termica in disuso da anni, cui è affiancato il locale con la cisterna del combustibile. All'interno dei locali sono presenti materiali accumulati nel corso degli anni in quantità considerevole.

SUPERFICI del complesso

Piano interrato	m ² 355
Piano terreno	m ² 420
	m ² 80 di porticati
	m ² 224 di giardino
Piano primo	m ² 430
	m ² 14 di balconi

- Fabbricato C

Il fabbricato comprendeva le lavorazioni di preformazione ed ospitava diverse presse a caldo e forni essiccatori.

La struttura è costituita da pilastri in calcestruzzo armato e muratura in mattoni pieni di perimetro, solaio in latero-cemento con alcuni lucernari a "torrino" ed impermeabilizzazione con guaina bituminosa, pavimento in battuto di cemento e vetrate in ferro e vetro semplice.

Lo stato manutentivo è precario, con diverse perdite in copertura e necessitante di interventi rilevanti di ripristino.

La superficie dell'edificio è pari a 675 m² circa, sviluppata in due distinti blocchi:

- locale FORNI di ESSICCAZIONE m² 188
- locale PRESSE m² 487

- Fabbricati D - E - F - G

Si tratta di un complesso più recente realizzato alla fine degli anni '60 con struttura in calcestruzzo armato, con pilastri a maglia pressoché quadrata (10x9 m), ma con forma articolata, associata perlopiù alla forma ed alle dimensioni del lotto. L'edificio è addossato ad Ovest a confine su via Pietro Micca mentre sui restanti lati risulta libero verso l'area cortilizia disposta quale spazio di manovra.

Il complesso comprende diverse funzioni e precisamente:

○ **Fabbricato D+E**

Si tratta del blocco servizi che risultava a disposizione delle maestranze; lo stesso è sviluppato su due livelli con a piano terreno locali che avevano le seguenti destinazioni: ufficio dei capi-reparto, due spogliatoi, suddivisi per sesso con servizi

igienici e docce, un piccolo spogliatoio per i capi-reparto ed una scala di collegamento con il piano primo.

A piano primo due ampi locali che risultavano utilizzati per refettorio e per sala riunioni, un locale per il riscaldamento delle pietanze ed un locale ad uso infermeria (sala medica).

I locali sono pavimentati ed i servizi rivestiti in ceramica, con serramenti in alluminio e vetro semplice.

Le copiose perdite dalla copertura, nonostante il tetto a falde in lastre di fibrocemento, denunciano la mancata manutenzione e l'impossibile utilizzo del piano primo. Il locale a piano primo disposto sul lato Ovest è inoltre collegato con il magazzino, ove era disposta una scaffalatura metallica.

L'edificio si sviluppa su due livelli con superficie di 235 m² per ogni livello, al quale vanno sommati a piano terreno un locale di lavorazione di 31 m² e la cabina elettrica di 21 mq, per un totale di 522 m².

○ *Fabbricato F*

L'edificio era destinato a magazzino di deposito dei prodotti e delle materie prime oltre ad area per il confezionamento ed imballaggio dei materiali per la successiva spedizione.

Sul margine a Sud-Ovest sono ricavati un locale ad uso ufficio ed altro a deposito, separati dal magazzino con parete in vetro ed alluminio.

Sono presenti due portoni uno a Sud e l'altro ad Est, vetrate sul perimetro, mentre la copertura composta con "shed" inclinati consente di ottenere all'interno ottima luminosità.

La copertura è realizzata a "shed" con solai inclinati ricoperti in una campata da lastre in fibra e per la restante rivestiti con guaina bituminosa (di questa una porzione risulta completamente distaccata dalla struttura inferiore).

La superficie complessiva del magazzino è di 1'160 m² circa.

Lo stato fisico del locale è discreto e nel complesso si presterebbe ad utilizzi diversi, valutando le indicazioni delle N.t.A., del P.R.G. e la conseguente analisi degli standard urbanistici che risultano necessari ad un eventuale cambio di destinazione d'uso.

○ *Fabbricato G*

Il reparto "sala prove" risulta il tratto terminale e "triangolare" dell'edificio principale che contiene l'area a magazzino, con copertura a solette rivestite da manto in fibra.

Il locale è suddiviso con pareti mobili in alluminio e vetro a distribuire gli ambienti e si sviluppa su di una superficie di 120 m² circa.

○ *Palazzina uffici*

L'edificio si attesta su via Gabriele D'Annunzio a Sud-Est, ad angolo con via Pietro Micca ad Ovest; è addossato ad Est ad altro fabbricato ove è presente l'androne carraio coperto da un superiore terrazzo, mentre a Nord-Ovest è rivolto sull'area cortilizia e di manovra per i mezzi in accesso al magazzino.

L'edificio realizzato alla fine degli anni '60 è un esempio di buona architettura, legata all'epoca costruttiva, che si distingue per la ripetitività e la regolarità delle aperture che sono intervallate da lesene verticali che aggettano verso l'esterno a sostenere la maggior ampiezza dell'abitazione soprastante.

La struttura portante è interamente in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di mattoni faccia a vista per il secondo piano e dai soli serramenti per i due livelli inferiori.

A piano seminterrato le aperture sono protette, su via D'Annunzio, da inferriate in ferro scatolato di grandi dimensioni, lavorato a maglia quadrata.

La copertura dell'edificio è realizzata con lastre in fibrocemento che risultano in elevato stato di degrado che si evidenzia con le copiose perdite nell'unità immobiliare posta al primo piano, che hanno prodotto il distacco di diverse porzioni di intonaco.

Il fabbricato si sviluppa su tre diversi livelli e precisamente:

Piano Seminterrato

In esso sono presenti i laboratori di prova dei materiali e dei prodotti, con servizi igienici.

I locali sono raggiungibili da scala interna collegata con i soprastanti uffici e da accesso autonomo a Nord-Ovest dal cortile con vetrata rotta da vandali; dall'androne carraio inoltre, l'accesso che conduce al piano uffici conduce altresì, con scala, al piano seminterrato dove sono presenti due ripostigli.

Sul fronte che si affaccia su via Gabriele D'Annunzio, con accesso dall'esterno, un ulteriore ingresso disposto sul vano scala che conduce all'alloggio posto al piano secondo (destinato ad uffici), permette di accedere ad un ripostiglio ed al locale dell'archivio aziendale, oltre a disimpegno.

Sottostante il ripostiglio è inoltre presente un piano completamente interrato, ove sono disposti la centrale termica ed una cantina raggiungibili direttamente dal cortile con scala a chiocciola.

I locali descritti si sviluppano su di una superficie lorda complessiva di 350 m² circa oltre a 105 m² circa dei locali interrati.

Piano Primo

A piano primo sono presenti gli uffici aziendali; ad essi si accede: da via Gabriele D'Annunzio con scala e un piccolo androne, da scala a lato dell'androne carraio ad Est e da accesso di servizio ricavato nel vano scala privato dell'alloggio al piano secondo.

Gli uffici sono disposti in linea, distribuiti da corridoio disposto sul lato lungo verso il cortile interno a Nord, con piccola reception e sala d'attesa, un ufficio ad uso

collettivo, una sala riunioni, il blocco servizi, un ufficio con due postazioni, l'ufficio del titolare, la saletta "server" ed un grande ufficio "open space" con diverse postazioni di lavoro.

Tutti i locali sono pavimentati in marmo 30x60 venato verde, pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, i serramenti interni sono in legno tamburato mentre le aperture esterne disposte a "nastro" in serie continua sono in essenza Douglas con vetro semplice ed avvolgibile anch'esso in legno Douglas.

La superficie lorda del piano è pari a 350 m² ma sottraendo la superficie dei vani scala ad uso esclusivo del piano superiore e del vano scala adiacente all'accesso carraio, la superficie si riduce a 290 m² circa.

Piano Secondo

A piano secondo sono presenti due unità distinte ed accessibili dai piani inferiori da due vani scala indipendenti.

Sul fronte Sud-Est è presente l'originario alloggio per il custode trasformato in locali ad uso ufficio. Lo stesso è raggiungibile da vano scala interno collegato alla reception degli uffici e con accesso diretto dall'area cortilizia.

In esso sono presenti quattro locali con disimpegno e servizio igienico oltre a terrazzo posto a copertura dell'androne carraio, coperto da lastre in metacrilato su struttura metallica.

Gli ambienti risultano in stato di abbandono, con stato di obsolescenza determinato dalle abbondanti perdite della copertura che si manifestano con efflorescenze e distacchi dell'intonaco caduto sul pavimento. Il terrazzo coperto presenta inoltre lastre danneggiate che permettono l'accesso di volatili; così che risulta ricoperto interamente di guano.

Superficie lorda di 108 m² circa oltre a 32 m² di terrazzo.

Sempre a piano primo sul fronte opposto ai locali appena descritti, è presente un alloggio di civile abitazione che si sviluppa su di una superficie complessiva lorda di 325 m² oltre a 40 m² di balconi.

L'unità immobiliare, con proprio vano scala accessibile da via G. D'Annunzio, possiede un ampio ingresso che distribuisce ad Ovest l'area giorno con soggiorno, studio, cucina, bagno, guardaroba e dispensa; ad Est è presente la zona notte con quattro camere e servizi, con disimpegno centrale che separa le camere dai servizi. L'alloggio risulta disabitato da anni ed accessibile alle sole figlie dei proprietari: il mancato uso unito alle mancate opere manutentive hanno spinto il degrado dei componenti verso l'elevato stato di obsolescenza descritto. Le finestre lasciate aperte, così come la botola di accesso al sottotetto sfondata, hanno inoltre permesso l'accesso di volatili, così che l'appartamento risulti ricoperto interamente di guano.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE a N.C.E.U.

Gli immobili risultano in capo a S.I.L.A. S.r.l. con sede in Cigliano (VC), C.F. 00155670029 con proprietà 100/100, così censiti:

- Foglio 1, particella 224, categoria D/1, rendita catastale 17'990,26 €, C.so D'Annunzio n. 3, piano T; graffato con il Foglio 1, particella 250 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, con il Foglio 7, particella 117, sub. 1 e con il Foglio 7, particelle 119 e 519;
- Foglio 7, particella 1002, sub. 2, categoria A/2, Classe 1, vani 10, Sup. catastale totale 341 m², superficie totale escluse aree scoperte totale 334 m², rendita catastale € 826.33, Corso D'Annunzio n° 126, piano 2
- Foglio 7, particella 1002, sub. 3, categoria A/3, Classe 1, vani 5, Sup. catastale 107 m² superficie totale escluse aree scoperte 99 m², rendita catastale € 296,96.

REGOLARITA' EDILIZIA

Relativamente alle unità immobiliari al Foglio 1 ed al Foglio 7 sono state rilevate in fase di sopralluogo alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

In effetti la mappa al N.C.T. risulta aderente alla situazione rilevata sia al Foglio 1 che al Foglio 7, mentre mancano alcune corrispondenze per le planimetrie degli edifici e precisamente:

- a) a piano terreno, Foglio 1 mappale 250 del N.C.T. sono materializzati due edifici che non compaiono sulla scheda planimetrica 252/80; a lato Est del subalterno n° 21 (tettoia e deposito) manca la scheda relativa al comparto produttivo "linea pastiglie e ganasce".
- b) sempre a piano terreno, Foglio 1 mappale 250 del N.C.T. è presente di fronte al reparto "linea pastiglie e ganasce" la tettoia addossata ai depositi infiammabili ed oli lubrificanti mentre non compare la relativa planimetria sulla scheda 252/80.
- c) sulla scheda 252/80 i comparti 9 (reparto tessitura) e 10 (forni essiccatoi) non risultano più suddivisi come in planimetria con aderenza al locale 11 (cabina elettrica) bensì sono uniti in unico comparto (presse per preformazione e presse a caldo); inoltre verso la cabina elettrica è stato composto un passaggio a sfociare sull'adiacente via Pietro Micca.
- d) all'interno del cortile del mapp. 25 sia in mappa che nelle planimetrie sono indicati servizi igienici, non più presenti nell'area.
- e) a margine del locale 23 (reparto 11) è presente centrale termica non rappresentata nella planimetria (sia a catasto che negli elaborati comunali).
- f) le tettoie del reparto 5, il magazzino stampi (reparto 3) ed il locale compressori (reparto 2) non sono rappresentati né in mappa né nelle planimetrie.
- g) Il fabbricato residenziale individuato quale appartamento del custode risulta adibito ad uffici, collegati a quelli posti al piano inferiore.
- h) Sono infine presenti, in aggiunta a quanto sopra, alcune piccole variazioni alle aperture ed alle tramezze dei locali, non influenti sulla rendita del bene.

Per quanto concerne invece la regolarità rispetto le pratiche edilizie indicate al successivo paragrafo "Interventi Eseguiti" occorre segnalare quanto segue:

- Per la palazzina uffici è disponibile, dall'accesso agli atti, la sola "Pratica edilizia n. 56/75", relativa al rifacimento della copertura. La pratica rimanda ad altra autorizzazione edilizia del 1966, però non disponibile negli archivi comunali. È pertanto possibile verificare la correttezza dei prospetti, ma non la distribuzione interna dei locali, per la quale si è pertanto fatto riferimento agli elaborati catastali

- La "Pratica edilizia n. 48/68" relativa all'ampliamento ed ammodernamento degli edifici industriali esistenti del Maggio 1968, presenta distribuzione interna dei locali difformi rispetto lo stato rilevato nei reparti F e G.
- Per gli altri comparti dell'area Est non sono disponibili pratiche antecedenti agli anni '60, periodo di edificazione degli stessi, pertanto si rimanda alla regolarità catastale (unica eccezione la sopraelevazione del fabbricato ove presente il reparto A2, autorizzata con pratica edilizia n. 38/92.
- Per il comparto Ovest sono disponibili diverse pratiche edilizie, a far data dal 1965/1966, con un vuoto successivo di 13 anni, fino al 1979; successivamente nel 1985 viene presentata la pratica edilizia n. 2/85, per il rifacimento della copertura di tettoia e chiusura di altra tettoia autorizzata con le precedenti: tale pratica rileva lo stato planimetrico simile all'attuale, ma non sono presenti stati intermedi che denuncino la realizzazione dei due fabbricati centrali precedentemente assenti, probabilmente dovuto alla presenza di ulteriori pratiche però non presenti negli archivi comunali.
- Le pratiche edilizie n. 37/86 e la 12/87 prevedevano tra le altre opere realizzate, la costruzione di n° 2 tettoie e di un capannone con carroponente non eseguiti. Le variazioni vengono evidenziate dalla successiva 72/88 per la quale, però, non sono disponibili gli elaborati grafici
- Dopo il 1988 non sono state reperite ulteriori pratiche riguardanti i fabbricati (la pratica 5/98 riguarda infatti la realizzazione di area di manovra e parcheggio).

Per tutto quanto sopra occorrerà pertanto provvedere alla redazione di pratica in sanatoria e successivamente alla variazione catastale dei beni.

DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA DAL PRGC

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente inserisce l'area del comparto produttivo quale ATS1 normata dall'art. 49 delle norme di attuazione quale "AMBITI di TRASFORMAZIONE per INSEDIAMENTI INTEGRATI URBANI".

L'obiettivo dello strumento urbanistico è la rilocalizzazione dell'attività industriale in area esterna in quanto il sito è stato nel tempo integrato all'interno del centro urbano.

La condizione urbanistica conferisce al sito una "premialità" in termini di incentivi quali la "riserva di aree in ambito P.I.P." nel caso di rilocalizzazione od anche maggiorazione di VOLUMETRIE INSEDIATIVE da utilizzarsi all'interno di un progetto di trasformazione e riqualificazione dell'area.

Il comparto ATS1 comprende all'interno del perimetro definito dal P.R.G.C. altre e diverse proprietà sul margine a Nord-Ovest superiori alla via Fossasso: le stesse potranno essere accorpate all'interno di un progetto integrato che ne preveda la realizzazione con tempi e modalità differite ed eventuale indipendente attuazione a salvaguardare i diritti di proprietà.

I vincoli di una tale destinazione si concretizzano inoltre con le "prescrizioni particolari" comprese nella scheda d'area: la stessa indica che lo STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (S.U.E.) esteso all'intera area, deve prevedere l'allargamento delle vie Pietro Micca e Fossasso, lo smantellamento, risanamento e smaltimento di tutte le componenti, entro e fuori terra, in cemento-amianto.

Va da sé che tali indicazioni rapportano chiaramente il concetto di "demolizione" dei volumi attuali, condizione indispensabile per attuare le prescrizioni relative all'allargamento della viabilità indicata.

All'interno dell'area è individuato altresì per il fabbricato un vincolo urbanistico, indicato dalle tavole di P.R.G.C. come "EDIFICIO di VALORE STORICO-ARTISTICO" ed è normato dall'art. 46 delle norme di attuazione.

Lo stesso articolo 46 indica che gli edifici possono essere soggetti ad interventi di riqualificazione preceduti dall'ottenimento dei necessari pareri di soprintendenza e commissione locale del paesaggio.

Per quanto riguarda la valutazione dell'edificio di valore storico, ogni ipotesi di sua riqualificazione non potrà prescindere dalla formazione di un'area di contorno e pertinenza da ricavarsi sui lati Nord ed Ovest del complesso. Tale pertinenza potrà consentire quel necessario stato di indipendenza, ora negato dalla presenza dell'unità produttiva, che risulta addossata al fabbricato.

Le definizioni del P.R.G.C. risultano elementi di previsione da valutare in termini operativi ma soprattutto in termini di mercato, poiché le norme richiamate

condizionano fortemente le modalità di intervento ed i conseguenti costi di realizzazione.

Le prescrizioni alquanto complesse ed articolate ed anche impositive del P.R.G.C., vista l'importanza strategica del sito ed i benefici ambientali che un progetto di riordino può apportare al territorio circostante, possono essere sicuramente oggetto di valutazione e confronto con la pubblica amministrazione. Le finalità di tale aspetto potrebbero favorire la ricerca delle migliori soluzioni urbanistiche, oltre che di ritorno imprenditoriale, condizione questa che si ritiene indispensabile per una possibile alienazione del complesso immobiliare e sua necessaria valorizzazione.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli edifici risultano censiti all'interno del P.R.G.C. del Comune di Cigliano all'interno dell'area ATS1, come meglio specificato al paragrafo precedente, regolamentata dall'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le unità risultano regolari dal punto di vista urbanistico.

VINCOLI

I beni presentano i seguenti vincoli:

- Vincolo Storico-Artistico su edificio presente all'interno dell'area;
- Vincolo di piano regolatore per "Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani".

Per le indicazioni specifiche si rimanda al capitolo "Destinazione Urbanistica prevista dal Piano Regolatore Comunale", ove gli stessi vengono dettagliati.

Non sono invece presenti vincoli od oneri di natura condominiale o diritti reali a favore di terzi.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano attualmente liberi da persone.

Gli stessi risultano però occupati da materiali di scarto che dovranno essere oggetto di smaltimento a seguito di alienazione del bene, oltre ad arredi per la porzione abitativa a piano primo e degli uffici.

INTERVENTI ESEGUITI

Nel corso degli anni venivano presentate al Comune di Cigliano diverse pratiche edilizie, per i seguenti, principali, interventi:

- Pratica edilizia n. 44/65 – Progetto per la realizzazione di nuovo capannone (Agosto 1965), redatto da **** Omissis ****;
- Pratica edilizia n. 40/66 – Progetto per ampliamento di capannone (Maggio 1966), redatto da **** Omissis ****;
- Pratica edilizia n. 48/68 – Progetto per ampliamento ed ammodernamento degli edifici industriali esistenti (Maggio 1968), redatto da **** Omissis ****;
- Pratica edilizia n. 56/75 – Progetto per variante della copertura della palazzina uffici (Agosto 1975), redatto da **** Omissis ****;
- Pratica edilizia n. 24/79 – Progetto per la costruzione di tettoia (Giugno 1979), redatto da **** Omissis ****;
- Pratica edilizia n. 2/85 – Progetto per rifacimento copertura di tettoia e chiusura di altra tettoia (Dicembre 1984), redatto da **** Omissis ****;
- Pratica edilizia n. 37/86 – Progetto per rifacimento copertura di tettoia e costruzione di n° 2 tettoie (Maggio 1986), redatto da **** Omissis ****;
- Pratica edilizia n. 12/87 – Progetto per la costruzione di capannone con carroponte, rifacimento ed ampliamento tettoia, costruzione servizi, chiusura e nuova apertura di passaggio carraio su via Pietro Micca (Febbraio 1987), redatto da **** Omissis ****;
- Pratica edilizia n. 72/88 – Progetto di variante alla concessione 37/86 (Ottobre 1988), redatto da **** Omissis ****;
- Pratica edilizia n. 38/92 – Progetto per sopraelevazione della copertura (Luglio 1992), redatto da **** Omissis ****;
- Pratica edilizia n. 5/98 – Progetto per realizzazione di area di manovra e parcheggio (Gennaio 1998).

ISPEZIONE IPOTECARIA

L'accesso all'Agenzia delle Entrate per comporre l'ispezione ipotecaria dei beni in capo alla S.I.L.A. S.r.l ha evidenziato la situazione storica che di seguito viene riportata, riferita al periodo dal 01/01/1990 al 31/08/2018.

- 1- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/12/1990; R.P. 6401, R.G. 8730 – trasformazione di società a favore di S.I.L.A. S.r.l. contro "**** Omissis **** - Società in nome collettivo", con modifica altresì dell'oggetto sociale;
- 2- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/1994; R.P. 4267, R.G. 4267 "sentenza di acquisto per usucapione" del terreno censito al Foglio 1 n° 248, partita 179 del N.C.T. del Comune di Cigliano, seminativo irriguo, Classe 3^a, h 11880, R.A. 17820 a favore di S.I.L.A. S.r.l. contro **** Omissis ****;
- 3- ISCRIZIONE CONTRO del 29/01/2010 R.P. 113, R.G. 819 ipoteca legale a favore di **** Omissis **** per ipoteca legale di repertorio 10079/121 del 21/01/2010 e successiva annotazione n° 265 del 19-03-2010 per CANCELLAZIONE TOTALE
- 4- ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2011 R.P. 618, R.G. 4407 da **** Omissis **** a Repertorio 93/12111 per ipoteca legale da ruolo (art. 77 D.P.R n° 602 del 1973) su immobili in Cigliano (VC); presentazione n° 90 del 13/05/2011 con atto del 10/05/2011
IPOTECA legale con capitale di 259'635,67 € per un totale di 519'271,34 € sui seguenti immobili nel comune di Cigliano (VC) a catasto fabbricati:
 - Foglio 1, part. 246
 - Foglio 7, part. 117 sub. 1
 - Foglio 7, part. 119
 - Foglio 7, part. 519
 - Foglio 1, part. 224
 - Foglio 1, part. 250, sub. 1
 - Foglio 1, part. 250, sub. 2
 - Foglio 1, part. 250, sub. 3
 - Foglio 1, part. 250, sub. 4
 - Foglio 1, part. 250, sub. 5
 - Foglio 1, part. 250, sub. 6di categoria D/1 - opifici

A favore di **** Omissis **** con domicilio ipotecario eletto a **** Omissis ****, per la quota 1000/1000 contro S.I.L.A S.r.l. C. F. 00155670029

Successivamente, nel mese di Febbraio 2026, è stata effettuata nuova ispezione ipotecaria, che ha permesso di confermare la situazione precedente; infatti fino al 26/02/2026 non sono occorse ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

In data 12/06/2026 è stato regolarmente trascritto il fallimento, con i seguenti dati di registro:

Nota di Trascrizione del 12/06/2026 R.P. 4484, R.G. 5537 per Atto Giudiziario per sentenza dichiarativa di fallimento del 22/02/2018 sui seguenti immobili nel comune di Cigliano (VC) a catasto fabbricati:

- Foglio 7, part. 1002 sub. 2 di cat. A/2
- Foglio 7, part. 1002 sub. 3 di cat. A/3

- Foglio 1, part. 224
- Foglio 1, part. 250, sub. 1
- Foglio 1, part. 250, sub. 2
- Foglio 1, part. 250, sub. 3
- Foglio 1, part. 250, sub. 4
- Foglio 1, part. 250, sub. 5
- Foglio 1, part. 250, sub. 6
- Foglio 7, part. 117 sub. 1
- Foglio 7, part. 119
- Foglio 7, part. 519

di categoria D/1 - opifici

A favore di **** Omissis **** per la quota di 1/1 contro S.I.L.A S.r.l., C. F. 00155670029

Visure Storiche

Le visure storiche confermano quanto indicato al paragrafo precedente ed in aggiunta individuano variazioni per bonifica identificativo catastale, variazioni identificativi per allineamento mappe, variazione toponomastica, classamento, variazione del reddito e di titolarità (dal 30/10/1990). Si rimanda alle stesse per dettagli.

PRECISAZIONI

A seguito della nomina del sottoscritto perito estimatore, prima della stesura della relazione definitiva, sono occorsi alcuni eventi degni di nota, che vengono segnalati nel seguito per completezza di trattazione.

- **Intervento della Confraternita di S. Caterina**

La Confraternita di S. Caterina, proprietaria della chiesa che si trova confinante con proprietà S.I.L.A., ha dato corso, previa richiesta di autorizzazione per accesso ai beni di proprietà, nel mese di maggio dell'anno 2021, alla sistemazione del muro della chiesa, la cui parete risulta posta a ridosso dell'azienda all'interno dell'area cortilizia, risanando di fatto porzione della parete di confine.

- **Incendio all'interno dell'area**

In data 22/07/2022 è stato segnalato dai Carabinieri di Cigliano un incendio nell'area delle SILA S.r.l., nella zona più defilata degli stabilimenti, al confine con terreno a prato dismesso, facente parte del coacervo immobiliare in capo alla società fallita, al confine con l'abitato.

L'incendio è risultato circoscritto all'area aperta e non agli stabilimenti, questi nel frattempo erano stati liberati per intero dai cespiti in essi contenuti per l'avvenuta aggiudicazione ed il rilascio dell'intero coacervo mobiliare da parte della ditta aggiudicataria.

In occasione del segnalato incendio è seguito il pronto intervento dei Vigili del Fuoco, chiamati per poter arginare le fiamme, che hanno utilizzato grandi quantitativi di acqua e pertanto hanno contribuito a spargere e disperdere il residuo e gli scarti delle lavorazioni presente in stabilimento, queste accatastate all'interno di big bag già deteriorati.

L'area è stata successivamente posta sotto sequestro e così rimasta per alcuni anni, fino ad Aprile 2025.

- **Messa in sicurezza di recinzione su via Pietro Micca**

Il tratto di muratura di recinzione su via Pietro Micca, che presentava già delle grosse lability, poiché tutto curvato verso l'interno, è stato oggetto di segnalazione per cedimento, da parte delle autorità comunali.

Lo stesso risultava porzione rimanente in muratura di tratto già sostituito con elementi prefabbricati.

Le lavorazioni eseguite nell'Aprile del 2025, a seguito di Comunicazione di Inizio Lavori all'ufficio tecnico comunale, hanno previsto la messa in sicurezza del muro di recinzione lungo via Pietro Micca, ed in particolare:

- rimozione e smaltimento dei mattoni distaccati e caduti a terra, compresa la rimozione di quelli pericolanti ed il loro accatastamento entro l'area di cantiere;
- realizzazione di recinzione di protezione con rete elettrosaldata fissata a terra con bacchette verticali in acciaio (all'interno della proprietà), di altezza pari a 180 cm, e successivamente disposizione di rete di cantiere ad alta visibilità;
- rimozione delle tegole pericolanti in copertura su via Pietro Micca, per messa in sicurezza.

- Pulizia dell'area

L'area abbandonata per anni a causa del sequestro dovuto all'incendio, risultava impossessata da erba alta e piccoli fusti, che hanno richiesto un necessario disboscamento e relativo smaltimento del materiale in vista della prossima procedura competitiva di vendita, in programma nell'autunno

A partire dal mese di luglio dell'anno 2025 è stato dato avvio alle operazioni di pulizia del verde, opere che si sono protratte fino al mese successivo, a causa delle precipitazioni e della complessità delle opere da eseguire. Sono stati eseguiti il disboscamento delle piante di piccolo fusto presenti all'interno del compendio, con smaltimento del materiale di risulta, tagliato il verde, estirpate le piante cresciute nei viali ed irrorato di diserbo tutta l'area.

ELEMENTI e PROCEDIMENTI di VALUTAZIONE dei BENI

Quali elementi necessari per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, si sono adottati quelli sintetici al fine di comparare i valori economici di fabbricati analoghi e simili presenti sul territorio.

La condizione degli immobili e la loro vetustà applicabile a tutto il comparto ad Ovest ed in buona parte su quello ad Est rendono proponibile assumere parametri diversi, legati più alle potenzialità di sviluppo delle aree con diversa destinazione che ai valori di mercato degli edifici connessi al loro utilizzo per attività di tipo artigianale e produttivo. Nel caso di valutazione sintetica con parametri comparativi su valore di mercato, ci si è avvalsi di quelli espressi dal "Listino Immobiliare e locazioni turistiche - Vercelli e Provincia - n° 20; Rilevazioni al Dicembre 2017" edito con il patrocinio della Camera di Commercio Biella e Vercelli, oltre alla banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio". Inoltre sono stati rilevati i valori e gli indici del Prezziario di massima per le stime N.C.E.U. delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (Categorie "D" ed "E") ed ancora si è fatto riferimento alle indicazioni circa i criteri adottabili per il classamento e la stima della rendita, edito dalle Agenzie del Territorio Ufficio Provinciale di Vercelli. Successivamente si è passati ad indagini analitiche sul territorio.

In questa seconda fase le procedure hanno inteso verificare, a margine di ogni indicazione tabellare, la realtà del mercato immobiliare sul territorio di Cigliano; si sono volute analizzare le condizioni della domanda per edifici di carattere produttivo, artigianale, la forza lavoro presente nel bacino d'utenza corrispondente all'area di influenza esercitata dalla città ed ogni altro elemento capace di fornire elementi utili a qualificare un giudizio di stima reale ed apprezzabile dal mercato.

L'intenzione ed il mandato dello scrivente risulta quello di esternare valori che consentano l'alienazione degli immobili, valutando altresì una loro diversa destinazione per accrescerne la soglia di gradibilità.

Per ciascuna destinazione, si riportano nel seguito i valori ricavati dai listini richiamati ed il valore medio imposto, per la determinazione dei valori complessivi degli immobili.

Destinazione d'uso		TABELLA OMI		LISTINO IMMOBILIARE		VALORE UTILIZZATO
		min [€]	max [€]	min [€]	max [€]	[€]
Produttiva	Capannone	325,00	650,00	350,00	450,00	450,00
	Capannoni, magazzini vecchi			200,00	300,00	250,00
	Laboratori	240,00	475,00			350,00
Terziario	Uffici	690,00	1050,00	700,00	800,00	800,00
Commerciale	Magazzini	340,00	510,00			
	Negozi	690,00	1050,00	700,00	800,00	
Residenziale	Abitazioni civili	770,00	1150,00	550,00	650,00	800,00
Terreni				30,00	40,00	40,00

I valori indicati sono stati poi assoggettati ai coefficienti correttivi che tengono conto della reale condizione del bene: dimensioni, tipologia, epoca costruttiva e stato fisico. Nelle tabelle di seguito riportate vengono individuati i dati dimensionali relativi alle superfici dei singoli comparti edificati.

Per la determinazione della consistenza dei singoli fabbricati, si è fatto riferimento alla superficie lorda degli stessi, ricavata dalle planimetrie catastali, e dove non presenti, dagli elaborati di progetto recuperati presso gli uffici comunali.

Per il calcolo della superficie della palazzina uffici, poiché al suo interno sono presenti destinazioni diverse, si è preferito procedere al calcolo della superficie di tipo commerciale, determinata con riferimento alla normativa UNI 10750:05 e s.m.i.:

- Superficie dell'immobile al lordo delle murature perimetrali e tramezze interne, ed incidenza del 50% per muri perimetrali in comunione;
- Balconi con incidenza del 25%;
- Terrazzi coperti con incidenza del 35%;
- Cantine e locali accessori collegati ai vani principali con incidenza del 35%;
- Cantine e locali accessori non collegati ai vani principali con incidenza del 20%;
- Portici e patii con incidenza del 35%;
- Giardini ed aree di pertinenza esclusiva con incidenza del 10%.

Valutazione analoga è stata effettuata per gli edifici con più piani e comprendenti diversa destinazione d'uso: fabbricati 4C, 7 e 9.

STATO CONSERVATIVO

Gli edifici che compongono il complesso produttivo a Nord ed a Sud, presentano uno scarso stato conservativo, dovuto a carenti se non assenti interventi manutentivi; questo aspetto è presente su gran parte dei fabbricati.

Ogni edificio era destinato a specifiche attività, con destinazioni diverse che ne hanno condizionato la conservazione; in taluni casi i fabbricati non utilizzati nel processo produttivo, ma destinati a semplici depositi di materiali obsoleti e/o scarti, sono rimasti privi di manutenzione, così da generare un forte degrado complessivo.

Per alcuni fabbricati l'obsolescenza risulta elevata in quanto disposti come contenitori di scarti e detriti od ancora danneggiati da eventi atmosferici cui non ha fatto seguito un corretto ripristino.

COPERTURE IN FIBROCEMENTO AMIANTO

Il compendio immobiliare trattato presenta una superficie molto importante di coperture in lastre di fibro-cemento amianto.

I costi di bonifica necessari alla presenza di tale materiale, devono tenere conto non soltanto della rimozione ma anche dell'allestimento del cantiere, degli oneri di sicurezza, della rimozione degli isolanti in copertura, così come occorrerà la conseguente realizzazione di nuova copertura, faldalerie ed altro necessario qualora si intenda procedere al mantenimento degli stessi.

Tali interventi dovranno essere eseguiti dalla società che rileverà il compendio immobiliare, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori ed in relazione alle specifiche esigenze che la società vorrà attribuire ai diversi fabbricati. Tali importi comportano necessariamente una riduzione del valore del bene, che è stata tenuta in conto nella valutazione economica con l'inserimento di idonei coefficienti correttivi.

Nella valutazione economica è stata in altresì effettuata una detrazione che consideri in modo forfettario, la messa in sicurezza dell'area.

SMALTIMENTI

Il compendio immobiliare presenta al proprio interno materiale che dovrà essere oggetto di smaltimento.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere le seguenti operazioni:

- Allestimento generale di cantiere e formazione di area deposito rifiuti con predisposizione di idonea delimitazione, recinzione ove necessaria (qualora la bonifica avvenga in concomitanza di altre attività), cartellonistica e segnaletica di cantiere.

- Compilazione ed emissione dei Formulari di Identificazione Rifiuti per il trasporto e lo smaltimento di tutti i rifiuti presenti nell'area.
- Tenuta del Registro di Carico-Scarico dei rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi ai sensi delle Leggi vigenti; presentazione alla C.C.I.A.A. del M.U.D. redatto ai sensi della normativa vigente.
- Redazione piano rimozione rifiuti e comunicazione agli Enti.
- Classificazione e caratterizzazione delle varie tipologie di rifiuti presenti nell'area.
- Attività di preparazione rifiuti, etichettatura, preparazione bancali, big bag e altre attività necessarie al carico dei rifiuti sui mezzi autorizzati.
- Carico, trasporto e smaltimento dei rifiuti, previa individuazione del codice CER di riferimento.
- Pulizia piazzali dopo le attività di rimozione rifiuti
- Rilascio dei certificati di avvenuto smaltimento.

Gli aspetti tecnici dichiarano l'impossibilità di una preventiva gestione dei materiali in quanto la loro catalogazione e quantificazione è imprescindibile dall'azione di raccolta e loro smaltimento.

Si evidenzia inoltre che a margine del materiale oggetto di analisi, sono stati rinvenuti all'interno dell'area, in diversi punti, sia all'interno degli edifici che a cielo libero, depositi di materiale da scarto, immondizia, plastica, legno, ecc. disposti in cumuli, di discreta consistenza.

CONSISTENZA delle UNITA' IMMOBILIARI

Di seguito con effetto tabellare vengono riportati i dati relativi alle superfici dei singoli comparti edificati.

	FABBRICATI		SUPERFICIE [m²]
COMPARTO EST	1	Linea pastiglie e ganasce	540,00
	1 bis	Tettoia	395,00
	2	Locale compressori	19,00
	3	Magazzino Stampi	36,00
	5	Tettoia	110,00
	5A - 5B - 5C	Deposito	112,00
	6	Impregnazione	245,00
	7	Tranciatura	310,00
	8	Tranciatura	255,00
	9	Finiture	483,00
	10A - 10B - 10C	Officina	180,00
	11	Tessitura	324,00
	12	Deposito parti metalliche	192,00
	13	Deposito Scarti	182,00
COMPARTO OVEST	A1 - A2 - A3	Presse, deposito, mescole, estrusione	561,00
	B	Fabbricato storico	961,00
	C	Presse, forni	675,00
	D+E	Spogliatoi, mensa	522,00
	F	Magazzino	1160,00
	G	Laboratorio	120,00
	Palazzina Uffici		1053,00

Nelle seguenti tabelle vengono riportate le superfici per ciascun elemento compreso nei comparti indicati, calcolati come indicato nei capitoli precedenti.

COMPARTO 9

Reparto	380	m ²
Tettoia	125	m ²
Piano interrato	170	m ²

COMPARTO 11		
Reparto tessitura	234	m ²
Tettoia copertura passaggio ipogeo	97	m ²
Cabina elettrica, centrale termica	49,2	m ²
Tettoia	21	m ²

REPARTO B		
PIANO TERRENO		
Vano principale	420	m ²
Portici	80	m ²
Giardino	224	m ²

PIANO PRIMO		
Vani principali	430	m ²
Balconi	14	m ²

PIANO CANTINE		
Cantine	355	m ²

PALAZZINA UFFICI		
PIANO INTERRATO		
Centrale termica	105	m ²

PIANO SEMINTERRATO		
Laboratori	144	m ²
Archivio	53	m ²
Deposito accesso dal retro	12	m ²
Servizi	10	m ²
Depositi	9	m ²
Spazi distributivi	122	m ²

PIANO RIALZATO		
Spazi distributivi	65	m ²
Servizi	9	m ²
Uffici	280	m ²

PIANO PRIMO		
Abitazione titolare	325	m ²
Balconi Abitazione	39	m ²
Uffici / App. custode	108	m ²
Terrazzo Uffici / App. Custode	32	m ²

VALUTAZIONI ECONOMICHE**VERIFICA delle DOTAZIONI tecnologiche e di tipologia costruttiva degli edifici al fine di una maggior qualificazione ai fini economici**

Al fine di uniformare la valutazione degli immobili, sono stati applicati dei coefficienti correttivi che hanno tenuto conto di specifici fattori, quali:

- Posizione del fabbricato rispetto al centro del comune di appartenenza;
- Caratteristiche costruttive, in funzione della tipologia e tecnologia costruttiva applicata;
- Stato di conservazione, in una scala qualitativa da buono, normale, mediocre, scadente a fatiscente;
- Presenza o meno di copertura in fibro-cemento-amianto;
- Impianti, se presenti, con grado di qualità e funzionamento;
- Accessibilità del fabbricato stesso, in funzione all'area di appartenenza.

Gli stessi coefficienti, moltiplicati tra di loro, portano alla riduzione del valore da applicare che viene poi moltiplicato per quello unitario di ogni singola destinazione, così da definire per ciascun bene il valore di mercato.

Suddetti valori in alcuni casi risultano fortemente penalizzanti, poiché tengono conto della tipologia dei materiali compositivi, dei disagi derivanti dalla tipologia costruttiva e distributiva, dei costi per eventuali adeguamenti o smaltimenti in genere dei materiali ritenuti nocivi, ecc. (si ribadisce quale esempio lo smaltimento e conseguente sostituzione delle coperture in fibrocemento amianto).

COMPARTO OVEST

All'interno del comparto Ovest sono presenti edifici privi di impianti o con impianti obsoleti e tipologia costruttiva informata a grande semplicità, se non addirittura carente e di impossibile uso ed esercizio; per gli stessi è stato applicato il valore più penalizzante. Nella stessa casistica concorrono le tettoie che documentano essenzialmente la superficie coperta e gli edifici con elevate caratteristiche di obsolescenza e per i quali l'unico intervento possibile risulta la demolizione con ricostruzione. Si intendono nello specifico i Fabbricati 1bis, 5, 12 e 13.

Per gli edifici restanti si è invece rilevata una dotazione tipologica sufficiente in quanto a struttura, pavimento, vetrate, servizi e tecnologie. La presenza delle dotazioni tipologiche e tecnologiche necessita però di adeguamenti normativi importanti, anche ai fini della normale sicurezza di esercizio.

Dalla valutazione economica, derivante dall'applicazione dei coefficienti correttivi, meglio specificati nella tabella riportata a fine trattazione, deriva un importo complessivo dei beni di 302.490,29 €, arrotondati in € 300'000,00 (euro trecentomila/00).

COMPARTO EST

Sul comparto ad Est occorrono valutazioni diverse per le distinzioni legate, anche in questo caso, a differenti tipologie costruttive, vetustà e degrado. Si ritiene che l'elevato rapporto di copertura del lotto, pari a più del 70% della superficie, associato all'obsolescenza della gran parte degli edifici che compongono il nucleo storico dell'azienda, penalizzi fortemente i possibili sviluppi dell'area, poiché risulterebbe improponibile il loro ripristino.

Per il fabbricato "storico", origine dell'attività aziendale, le valutazioni si scontrano con la posizione "implosa" all'interno del comparto ed ai necessari costi di ristrutturazione e restauro, vista la tipicità del complesso ed anche per la definizione di "edificio storico" assegnata dal P.R.G.C.

Il magazzino con la palazzina uffici-laboratorio ed unità immobiliari rappresentano invece elementi che per tipologia e dotazioni tecnologiche offrono migliori condizioni di mercato, grazie anche all'affaccio diretto su via D'Annunzio.

I coefficienti correttivi applicati, che penalizzano il valore complessivo, tengono conto della tipologia costruttiva e della destinazione d'uso chiaramente legata alle condizioni per le quali venne a suo tempo realizzata: l'eventuale trasformazione di tali fabbricati, od anche la loro ristrutturazione edilizia, comportano oneri elevati, questo in ragione delle sempre più puntuali normative tecniche vigenti cui adempiere.

Dalla valutazione economica, derivante dall'applicazione dei coefficienti correttivi, meglio specificati nella tabella riportata a fine capitolo ne deriva un importo complessivo dei beni di 805.261,64 €, arrotondati per difetto a 800'000,00 € (euro ottocentomila/00)

Se per il blocco magazzini-uffici il deprezzamento delle condizioni economiche può favorire l'alienazione, per il fabbricato storico occorre un'azione correttiva degli spazi esterni al fine di dotarli di adeguata pertinenza capace di aumentare la sua soglia di gradibilità sul mercato.

Lo stesso edificio risulta affacciato ad Est su corte interna, confinante con altra proprietà che chiude la forma quadrilatera dell'originario complesso limitandone, anche in questo caso, i normali concetti di privacy, oltre d indirizzare l'accesso dal solo lato Ovest. Inoltre la palazzina uffici è stata valutata con un importante deprezzamento per lo stato conservativo, dovuto principalmente all'ultimo piano, in stato di abbandono.

Tutti questi aspetti, quali la dimensione del lotto, di circa 5'300 m², con indice di superficie coperta di oltre il 70%, la necessità di separare i comparti, i vincoli storici ed urbanistici, concorrono tutti ad una riduzione del valore complessivo dell'area, che è stato tenuto in debito conto nella valutazione complessiva di seguito riportata, per l'intero compendio.

VALUTAZIONI ECONOMICHE - Conclusioni

Di seguito vengono specificati con la tabella riepilogativa i valori assegnati a ciascun bene, con i relativi coefficienti di riduzione applicati alle valutazioni di riferimento.

FABBRICATI		Posizione	Caratteristiche costruttive	Stato di conservazione	Impianti	Accessibilità	VALORE DEL BENE
COMPARTO OVEST	1	Linea pastiglie e ganasce	0,9	0,8	0,8	0,6	67.184,64 €
	1 bis	Tettoia	0,9	0,4	0,4	0,6	8.532,00 €
	2	Locale compressori	0,9	0,8	0,8	0,6	2.363,90 €
	3	Magazzino Stampi	0,9	0,8	0,8	0,6	4.478,98 €
	5	Tettoia	0,9	0,8	0,6	0,6	7.128,00 €
	5A - 5B - 5C	Deposito	0,9	0,8	0,8	0,6	13.934,59 €
	6	Impregnazione	0,9	0,8	0,7	0,6	26.671,68 €
	7	Tranciatura	0,9	0,8	0,7	0,6	33.747,84 €
	8	Tranciatura	0,9	0,8	0,7	0,6	27.760,32 €
	9	Finiture	0,9	0,8	0,7	0,6	52.581,31 €
	10A - 10B - 10C	Officina	0,9	0,7	0,7	0,6	17.146,08 €
	11	Tessitura	0,9	0,7	0,7	0,6	30.862,94 €
	12	Deposito parti metalliche	0,9	0,5	0,4	0,6	5.184,00 €
	13	Deposito Scarti	0,9	0,5	0,4	0,6	4.914,00 €
COMPARTO EST	A1 - A2 - A3	Presse, deposito, mescole, estrusione	0,9	0,6	0,6	0,5	22.720,50 €
	B	Fabbricato storico	0,9	0,7	0,7	0,6	91.541,02 €
	C	Presse, forni	0,9	0,8	0,7	0,6	73.483,20 €
	D+E	Spogliatoi, mensa	0,9	0,8	0,7	0,6	56.827,01 €
	F	Magazzino	1	0,8	0,8	0,8	213.811,20 €
	G	Laboratorio	1	0,8	0,8	0,7	19.353,60 €
Palazzina Uffici		1	0,9	0,6	0,8	0,9	327.525,12 €

VALORE COMPARTO OVEST

302.490,29 €

VALORE COMPARTO EST

805.261,64 €

VALORE COMPLESSIVO

1.107.751,93 €

SUPERFICIE COPERTA		
COMPARTO EST	3728	m ²
COMPARTO OVEST	3485	m ²

SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTI		
COMPARTO EST	5300	m ²
COMPARTO OVEST	10960	m ²

Le condizioni del mercato immobiliare attuale, associate a quelle dell'area geografica su cui insistono gli immobili, comportano necessariamente una più puntuale riflessione che di conseguenza produce un ulteriore depauperamento ai valori tabellari definiti e meglio specificati al paragrafo precedente.

La situazione tipologica, la composizione e la distribuzione degli spazi interni ed esterni, la normativa urbanistica, i necessari interventi di riqualificazione, quelli di bonifica ed altri ancora, concorrono a rendere difficoltosi approcci da parte del mercato immobiliare. Per l'edificio storico il fronte Ovest affacciato sulla viabilità a servizio degli edifici produttivi risulta alquanto limitativo e solo l'abbattimento di parte di essi, con previsione di accorpare un'area pertinenziale all'edificio, può rendere appetibile il complesso.

Le condizioni descritte evidenziano problematiche non indifferenti che si traducono in costi elevati da sostenere e che riducono la marginalità prevista per interventi di riqualificazione.

SINTESI dei VALORI ASSEGNATI ai diversi blocchi edificati

COMPARTO OVEST	300'000,00 €
COMPARTO EST	800'000,00 €
Per un totale complessivo di	1'100'000,00 €
	(euro unmilione centomila/00)

L'alienazione dell'area a fini edificatori, che andrebbe necessariamente definita e concordata a livello urbanistico con la P.A., non può prescindere dalla demolizione degli edifici e dalla bonifica del sito.

L'attività svolta dall'azienda in passato, relativa alla costruzione di freni e frizioni contenenti materiale con fibre di amianto, comporta necessarie valutazioni sui criteri di bonifica del sedime, come già previste dalle vigenti normative.

La stima di un intervento di "pulizia" dell'intero comparto, rappresenta un costo che dovrà necessariamente essere sostenuto da chi interverrà nell'attività, la cui quantificazione risulta attualmente difficoltosa, ma che è già stata valutata in parte attraverso i coefficienti di merito utilizzati per il deprezzamento globale del compendio.

Occorre in ogni caso detrarre all'importo di stima un valore aggiuntivo relativo allo smaltimento dei materiali di risulta, indicati nel relativo capitolo; si indica per questi una

detrazione forfettaria di ulteriori € 200'000,00, alla quale viene sommata un'ulteriore riduzione di € 100'000,00 dovuta alla necessaria vendita dell'intero compendio e che tenga conto altresì dei costi ed oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale dell'intero complesso.

Valore finale di stima: € 800.000,00

Le detrazioni complessive portano ad un valore complessivo del compendio di 800,000,00 € (euro ottocentomila/00).

SUDDIVISIONE DEI BENI IN LOTTI

La suddivisione dei valori corrisponde ai diversi blocchi che per natura e posizione sono stati individuati al fine di una più organica trattazione della perizia, finalizzata alla descrizione di singoli beni.

Il comparto ad Ovest, separato dalla via Pietro Micca risulta autonomo nella sua consistenza, forma e dimensioni, utilizzabile ai fini produttivi o trasformato per diverse destinazioni, compatibili o rese compatibili dalle condizioni urbanistiche.

Per il comparto Est valgono invece diverse condizioni, legate alla tipologia degli edifici ed alla loro possibile collocazione con l'attuale o diversa destinazione d'uso, da valutare come unico intervento capace, con soluzioni radicali, di dare consistenza alle indicazioni descritte, così da risolvere ogni criticità.

La conformazione naturale dei lotti Est ed Ovest, suddivisi da via Pietro Micca, consentirebbe di proporre la suddivisione del compendio in due blocchi distinti, che per natura, posizione, presenza di accessi distinti potrebbero essere alienati separatamente. Tuttavia tale suddivisione naturale comporterebbe però una grossa penalizzazione in termini economici per l'area ad Est, che seppur autonoma nella sua consistenza, forma e dimensione, ai fini urbanistici risulterebbe limitata nella trasformazione in diverse destinazioni, compatibili o definite compatibili dal piano regolatore vigente, oltre che alla necessaria demolizione di alcuni fabbricati.

L'articolazione e la composizione del lotto nel suo complesso, la posizione centrale e la destinazione a cui l'area è stata destinata per più di un secolo, oltre alla presenza di collegamento ipogeo tra le due consistenze, elemento capace di risolvere problematiche ai fini urbanistici quali il reperimento degli standard, risultano gli elementi che indirizzano lo scrivente a definire l'alienazione in blocco unico quella più conveniente e capace di massimizzare il valore ottenibile.

Qualsiasi altro tipo di destinazione comporterebbe infatti interventi radicali di ristrutturazione urbanistica con limitazioni di valore, non compatibili con un mercato immobiliare che offre scarse alternative.

Si consiglia pertanto di procedere alla vendita dell'intero con unico lotto, così come già indicato nella valutazione del valore finale di stima.

CONCLUSIONI

A compendio degli elementi trattati, si allegano i documenti reperiti presso i competenti uffici ed utilizzati per comporre il presente giudizio di stima.

In evasione all'incarico ricevuto il sottoscritto tecnico, nel dichiarare di aver ben svolto, con diligenza e correttezza le operazioni peritali assegnategli con il mandato del lontano 2018, sottoscrive la presente stima.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Perito Estimatore, nominato dalla Giudice Dott.ssa Claudia GENTILI, deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni alla presente perizia di stima.

ALLEGATI

A compendio degli elementi trattati, si allegano i documenti reperiti presso i competenti uffici ed utilizzati per comporre il presente giudizio di stima.

1. Elaborati catastali
2. Ispezioni Ipotecarie
3. Estratti PRGC e NtA
4. Certificato di Destinazione Urbanistica
5. Concessioni Edilizie con richiesta di accesso agli atti
6. Planimetrie dei beni
7. Documentazione Fotografica
8. Campionamenti ARPA
9. Rapporto di prova dei materiali

Data 22/07/2026

**** *Omissis* ****