

Sommario

1) ATTIVO IN LIQUIDAZIONE	pag.	1
2) PATRIMONIO IMMOBILIARE	pag.	2
2.1) DATI CATASTALI	pag.	2
2.2) TITOLI DI PROPRIETÀ	pag.	3
2.3) ELEMENTI DESCRITTIVI	pag.	4
2.3.1) GENERALITA'	pag.	4
2.3.2) LOTTO ED AREA SCOPERTA	pag.	4
2.3.3) FABBRICATO A (OVEST)	pag.	6
2.3.4) FABBRICATO B (EST)	pag.	7
2.4) SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	pag.	8
2.4.1) POSIZIONE URBANISTICA	pag.	8
2.4.2) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE	pag.	9
2.4.3) POTENZIALITÀ RESIDUE	pag.	11
2.5) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	12
2.6) CONDIZIONE LOCATIVA	pag.	12
2.7) PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.	13
2.8) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ	pag.	13
2.9) STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	pag.	13
2.9.1) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE	pag.	13
2.9.2) CONTEGGI ESTIMATIVI	pag.	15
3) PATRIMONIO MOBILIARE	pag.	20
4) QUADRO RIEPILOGATIVO	pag.	37

Elenco allegati

- 1) ESTRATTI CATASTALI
- 2) ELABORATI GRAFICI
 - 2.1) Inquadramento
 - 2.2) Estratto di mappa
 - 2.3) Planimetria generale
 - 2.4) Pianta capannone
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI IMMOBILI
- 4) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO DI CUNEO, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI ALBA
 - 4.1) Elenco sintetico
 - 4.2) Provenienze
 - 4.3) Formalità pregiudizievoli
- 5) ESTRATTO DI P.R.G.C.
- 6) COPIA PRATICHE EDILIZIE
 - 6.1) Convenzione Edilizia
 - 6.2) Autorizzazione Ambientale n. 21/2010 del 16/09/2010
 - 6.3) Permesso di Costruire n. 54/2010 del 23/09/2010
 - 6.4) Autorizzazione SUAP n. 11/2010 del 05/10/2010
 - 6.5) Autorizzazione Ambientale n. 34/2010 del 10/12/2010
 - 6.6) Permesso di Costruire in Variante n. 117/2010 del 10/12/2010
 - 6.7) Autorizzazione SUAP n. 16/2010 del 22/02/2011
 - 6.8) Autorizzazione Ambientale n. 13/2011 del 11/04/2011
 - 6.9) Permesso di Costruire n. 155/2010 del 16/05/2011
 - 6.10) Autorizzazione SUAP n. 15/2010
 - 6.11) S.C.I.A. prot. 3224/2011 del 21/09/2011
 - 6.12) S.C.I.A. prot. 2381/2013 del 05/08/2013
 - 6.13) Richiesta di agibilità del 30/08/2013 prot. 2902/2013
 - 6.14) Autorizzazione Paesaggistica n. 43/2018 del 11/12/2018
 - 6.15) Permesso di Costruire n. 69/2018 del 11/12/2018
- 7) CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 8) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 9) RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA PER RIMOZIONE RIFIUTI
- 10) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA BENI MOBILI
 - 10.1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA REDATTA DURANTE I SOPRALLUOGHI
 - 10.2) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PRODotta DALLA DITTA PROTEO S.C.S.
- 11) LIBRETTI DI CIRCOLAZIONE AUTOMEZZI
- 12) VISURE AL P.R.A.
- 13) ACCERTAMENTO CASSONI - CORRISPONDENZA

TRIBUNALE DI ASTI
Fallimento n. 27/2020

██████████ in liquidazione

* * *

G.F. Dott. DAGNA Daniele

Curatore Avv. AGOSTINUCCI Alessandro

*** * ***

* * *

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geometra GREGORIO Michele, nato a Bra il 15/05/1966, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo il 23/02/1989 al n. 2.033, con studio in Narzole, Via Giolitti n. 4 ed in Alba, Corso Piave n. 4, riceveva incarico dal Curatore, Avv. AGOSTINUCCI Alessandro, di Perito Estimatore nel fallimento in epigrafe, con mandato di procedere all'accertamento ed alla stima del patrimonio immobiliare e mobiliare in capo alla ██████████ ██████████. in Liquidazione, corrente in Pocapaglia, Borgo San Martino n. 37/A.

* * *

1) ATTIVO IN LIQUIDAZIONE

In conformità all'incarico affidatogli, il sottoscritto ha in primo luogo dato corso alle operazioni necessarie ad individuare la massa attiva oggetto della procedura, svolgendo a tal fine le necessarie ricerche ipo-catastali storiche, estese al ventennio anteriore, attraverso visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio Catastale di Cuneo e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba, allo scopo di reperire gli identificativi catastali, i passaggi di proprietà e le formalità pregiudizievoli.

Parallelamente all'attività di determinazione della consistenza, lo scrivente ha eseguito sopralluogo presso la località ove i beni insistono, ispezionando gli immobili per verificarne le condizioni e le caratteristiche, redigendo nel contempo rilievi fotografici. Svolgeva inoltre ricerche al fine di accertare la situazione urbanistico-edilizia del compendio, reperendo copia degli atti autorizzativi e della normativa vigente.

Le visure presso i competenti uffici in ordine agli identificativi catastali ed alle provenienze hanno evidenziato come la ██████████ ██████████ risulti proprietaria per l'intero di un complesso edilizio a carattere produttivo sito in Comune di Pocapaglia, Borgo San Martino n. 37/A. Tale complesso è in linea sommaria costituito da un appezzamento di terreno con entrostanti due edifici, dei quali uno adibito ad

uffici su tre livelli, autorimessa e tettoia, mentre l'altro interamente a tettoia, il tutto con il corredo di ampia area scoperta completamente recintata e di porzione destinata a strada, parcheggio e verde.

Per ciò che attiene la verifica della consistenza del compendio mobiliare, lo scrivente avviava le operazioni di inventario presso l'anzidetto compendio in Pocapaglia, alla presenza del Curatore Fallimentare, visionando i singoli locali ed annotando quanto in essi rinvenuto. Nel patrimonio mobiliare in capo alla ditta fallita ricadono sommariamente arredo, attrezzatura e materiale elettronico per ufficio, veicoli ed automezzi, nonché una serie di cassoni per la raccolta di materiale/rifiuti collocati in parte negli spazi esterni dello stabilimento e per la rimanenza concessi in uso ed ubicati presso terzi.

Al fine di ottenere un'esposizione più chiara possibile dei dati e delle informazioni raccolte, il sottoscritto ritiene utile procedere inizialmente all'individuazione degli immobili prendendo in esame gli elementi catastali e descrittivi, la situazione urbanistico-edilizia, nonché quegli elementi che concorrono in modo particolare alla formazione del valore. Procederà in seguito alla stima tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, giungendo alla formulazione del piano di vendita.

Verranno infine analizzati i beni mobili all'attivo della Ditta.

La descrizione dell'intero compendio si riferisce alle fotografie, alla documentazione ed agli elaborati grafici allegati alla presente.

Esaminati i documenti, effettuate le necessarie ricerche, informazioni, sopralluoghi e rilievi, redige quanto segue.

* * *

2) PATRIMONIO IMMOBILIARE

2.1) DATI CATASTALI

Presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio Catastale di Cuneo, la proprietà immobiliare in **Comune di Pocapaglia** risulta individuata al Catasto Fabbricati come segue:

- **fg. 1 n. 293 sub. 1**, Borgo San Martino n. 37/A, piano T, bene comune non censibile complessivamente identificativo dell'area scoperta;
-

Intestataria dei beni anzidetti è la [REDACTED], con sede in IMPERIA, c.f. [REDACTED] per l'intera proprietà.

L'area su cui l'insediamento sorge è individuata sulla mappa del Catasto Terreni al medesimo foglio 1 con la particella n. 293, ente urbano di m² 11.403,00, costituita con Tipo Mappale prot. n. CN0254535 del 27/05/2011, sopprimendo ed unificando i preesistenti nn. 264, 266, 84 e 119.

* * *

2.2) TITOLI DI PROPRIETÀ

Secondo le visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba, il compendio immobiliare in esame è pervenuto alla società fallita attraverso i seguenti passaggi [v. Allegato 4.2].

a) Atto di compravendita a rogito del Notaio ZAVATTARO Marina in data 16/06/2010 rep. 50669/11120, trascritto il 18/06/2010, reg. gen. 4777, reg. part. 3460, con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] cedeva alla [REDACTED] con sede in Imperia, c.f. [REDACTED], l'area censita a Catasto Terreni al foglio 1 con le particelle nn. 264 e 266, facenti parte di Piano Edilizio Convenzionato approvato dal Comune di Pocapaglia.

b) Atto di compravendita a rogito del Notaio ZAVATTARO Marina in data 21/12/2010 rep. 51186/11470, trascritto il 31/12/2010, reg. gen. 10451, reg. part. 7500, con il quale il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] cedeva alla [REDACTED] con sede in Imperia, c.f. [REDACTED] l'area censita a Catasto Terreni al foglio 1 con le particelle nn. 84 e 119, facenti parte di Piano Edilizio Convenzionato approvato dal Comune di Pocapaglia.

c) Atto per trasferimento sede sociale a rogito del Notaio ZAVATTARO Marina in data 04/05/2011 rep. 51470/11653, trascritto il 20/05/2011 reg. gen. 4134, reg. part. 2912, con il quale la [REDACTED] spostava la propria sede sociale da Imperia a Pocapaglia; la società risultava piena proprietaria degli immobili in Pocapaglia censiti al Catasto Terreni al foglio 1 nn. 264, 266, 84 e 119.

L'intestazione catastale analizzata al paragrafo 2) rispecchia quindi l'effettiva titolarità, dovendo tuttavia segnalare come non risulti aggiornata la sede sociale, trasferita da Imperia a Pocapaglia; tale incongruenza deriva verosimilmente dal mancato inserimento in atti della voltura catastale relativa al rogito di cui al punto c).

* * *

* *

2.3) ELEMENTI DESCRITTIVI

2.3.1) GENERALITA'

Il compendio immobiliare oggetto di perizia si colloca nella zona produttiva artigianale sorta nella parte sud-est del territorio di Pocapaglia, in Borgo San Martino, nelle immediate adiacenze dell'asse viario costituito dalla Statale n. 231, tratto Bra-Alba [v. *Allegato 2.1*]. La proprietà dista circa 8,3 km dallo svincolo Mussotto della Tangenziale di Alba-Autostrada A33 Asti-Cuneo (imbocco in direzione Asti), circa 9,3 km dallo svincolo Cherasco e circa 11,5 km dallo svincolo Marene. Dista inoltre circa 4,3 km dal concentrico di Bra.

Come più sopra già accennato, l'insediamento consiste in un lotto pianeggiante a planimetria irregolare individuato sulla mappa del Catasto Terreni con la particella n. 293 del foglio 1 [v. *Allegato 2.2*], al cui interno sorgono due capannoni a pianta rettangolare individuati nella presente relazione come *Fabbricato A (OVE-ST)* e *Fabbricato B (EST)*, oltre annessi spazi scoperti. Il tutto veniva utilizzato dalla ditta fallita per lo svolgimento della propria attività di raccolta e gestione rifiuti.

* *

2.3.2) LOTTO ED AREA SCOPERTA

L'odierna conformazione del lotto di cui alla particella n. 293 deriva dall'attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) approvato dal Comune di Pocapaglia, costituendo parte della zona territoriale adibita ad attività produttive artigianali. Situato in posizione arretrata rispetto alla dorsale viaria di cui alla Statale n. 231, è da questa raggiungibile per mezzo di una strada di penetrazione che vi si innesta perpendicolarmente, disimpegnando vari insediamenti produttivi ed esaurendosi nel territorio agricolo. Nello specifico l'insediamento occupa la porzione territoriale derivante dall'unione dei lotti 2 e 3 del P.E.C. anzidetto.

L'area si compone in sostanza di due parti, comprendendo sia la superficie propriamente occupata dallo stabilimento, con i due capannoni che vi insistono, sia quella destinata a standard urbanistici di strada, parcheggio e verde predisposti in attuazione del P.E.C. anzidetto.

La maggior parte dell'area adibita a standard occupa la fascia lungo l'intero lato sud del lotto, destinata a parcheggi e ad ampia sede viaria verso eventuali nuovi stabilimenti, innestandosi a sua volta sulla strada di penetrazione; ad oggi, in assenza di altre utenze, il tracciato termina a ridosso del terreno coltivato di cui alla particella n. 121 (di terzi) ed il suo uso, regolato da sbarra, si limita allo stabilimento [REDACTED]; la strada/parcheggio è completamente asfaltata, dotata di rete di raccolta e smaltimento delle acque, illuminazione e marciapiedi/aiuole. Un'ulteriore piccola porzione in corrispondenza dell'estremo

nord risulta inoltre associata agli standard urbanistici di verde. Nel complesso alla parte da destinare a standard compete una superficie (sulla base degli elaborati tecnici reperiti) di m² 2.637,50. Come meglio sarà descritto nel seguito, la Convenzione Urbanistica di P.E.C. venne stipulata il 02/08/2004 *[v. paragrafo 5 ed Allegato 6.1]* ed in essa è prevista la dismissione gratuita delle aree a standard in favore del Comune a sua semplice richiesta; alle aree oggetto di eventuale dismissione dovrà pertanto precedere il frazionamento atto ad identificarle anche sotto l'aspetto catastale. Sebbene oggi di fatto rimangano nella proprietà del soggetto privato, le aree a standard di cui trattasi costituiscono una dotazione indirizzata alla collettività, a tal fine predisposta secondo i dettami della Convenzione Urbanistica.

La restante maggior porzione del mappale n. 293, costituente la superficie fondiaria dei due lotti di P.E.C., è adibita a sedime ed area di pertinenza dell'inse-diamento produttivo ed al suo interno sorgono i due capannoni *[v. foto da n. 1 a n. 32]*. Essa è completamente delimitata da opere di recinzione costituite da zoccolo in cemento armato con sovrastante grigliato metallico *[v. foto da n. 1 a n. 6]*. La superficie scoperta costituisce area a servizio dell'attività, viabilità interna e spazi di manovra, presentando pavimentazione in battuto di cemento perimetrata da aiuole piantumate a verde; a ridosso del lato est sono presenti cinque box a cielo aperto per lo stoccaggio di materiali, realizzati con setti in cemento armato, mentre a fianco del *Fabbricato A* è installata una pesa a bilico entro terra per autocarri *[v. foto nn. 8-9-10]*.

L'accesso all'inse-diamento avviene per mezzo di cinque accessi carrai e quattro ingressi pedonali, dislocati lungo i fronti sud ed ovest dell'area recintata. L'area presenta ottime condizioni manutentive dovute al recente periodo di realizzazione.

Al momento del sopralluogo, nel piazzale risultava accatastato un cospicuo quantitativo di rifiuti compressi in balle e/o sfusi per un quantitativo presunto di 2.500 m³. Al fine di comprendere l'incidenza economica dello smaltimento dei rifiuti sul valore dell'immobile, il Dott. QUIRICO Fabio, nominato dal Curatore, ha predisposto una relazione tecnica estimativa *[v. Allegato 9]*, alla quale si rimanda per il dettaglio. In essa sono state prese in considerazione le normative e linee guida per la classificazione dei rifiuti, analizzate le autorizzazioni ambientali che consentono l'ammissione di determinate tipologie di rifiuti nell'impianto, le procedure di classificazione dei rifiuti in base alle sostanze di cui sono composti, nonché la classificazione vera e propria dei materiali presenti in sito, addivenendo alla stima dei costi di smaltimento.

Dati metrici, da elaborazione elementi raccolti in sede di analisi urbanistico-

edilizia e catastale, arrotondati all'unità:

◦ superficie catastale fg. 1 n. 193	m ²	11.403,00
◦ superficie fondiaria	m ²	8.766,00
di cui impronta fabbricati	m ²	2.218,00
superficie scoperta	m ²	6.548,00
◦ superficie destinata a strada P.E.C.	m ²	2.637,00

* *

2.3.3) FABBRICATO A (OVEST)

Capannone a pianta rettangolare che occupa la parte sud-ovest dell'area recintata. Si presenta libero sui quattro lati ed è sostanzialmente suddiviso in due parti: la metà ovest comprende spazi destinati a garage e ad uffici/servizi, questi ultimi su tre livelli (ottenuti tramezzando la cospicua altezza interna del capannone), mentre la metà est è destinata a tettoia.

La struttura portante è in cemento armato pre-compresso composta da pilastri, capriate, tegoli e pannelli di tamponamento, mentre la copertura è a falde con manto in lamiera, perimetrata da veletta costituita dall'estensione in altezza dei pannelli di tamponamento, con assenza di cornicione.

La metà ovest è caratterizzata da finestre a nastro su tutti i fronti e da due ampi portoni carrai che adducono alla zona rimessa [v. foto nn. 4-5-10-15-17]; tre porte sul fronte sud ed una sul lato est consentono invece l'accesso pedonale alla zona uffici [v. foto nn. 10-11-12-13]. La tettoia consiste invece in un semplice spazio rettangolare aperto su tre lati [v. foto nn. 4-10-18].

Nel complesso l'edificio è così suddiviso:

- *al piano terreno [v. Allegato 2.4]:* tettoia semi-aperta [v. foto nn. 37-38], autorimessa [v. foto nn. 39-40-41-42-43] e zona uffici-servizi a sua volta suddivisa in ingresso-disimpegno [v. foto nn. 49-55], tre locali ufficio [v. foto nn. 50-51-52-56-57], due servizi igienici con relativo anti-locale [v. foto nn. 53-54], vano scala per il collegamento con il livello superiore [v. foto nn. 58], disimpegno spogliatoi collegato all'autorimessa [v. foto n. 44], nonché due spogliatoi [v. foto n. 45] con annessi docce [v. foto n. 47] e wc [v. foto nn. 46-48];
- *piano primo [v. Allegato 2.5]:* interessa la sola porzione adibita a uffici-servizi e comprende vano scala [v. foto n. 59], disimpegno [v. foto nn. 60-63-64-71], sala riunioni [v. foto nn. 61-62], sei locali ufficio [v. foto nn. 65-66-67-68-69-70] e due wc con relativo anti-locale [v. foto nn. 72-73];
- *piano secondo [v. Allegato 2.5]:* interessa la sola porzione adibita a uffici-servizi e comprende vano scala [v. foto n. 74], locale di sgombero [v. foto nn. 75-76-77], disimpegno [v. foto n. 78] e centrale termica [v. foto nn. 79-80-81].

La tettoia ed il garage presentano piano calpestabile in battuto di cemento di

tipo industriale e soffitto con evidenza della struttura prefabbricata (capriate, tegoli); il garage presenta inoltre pareti con evidenza della pannellatura prefabbricata, portoni a libro in lamiera e serramenti a nastro in metallo. La zona servizi-uffici ai piani terreno e primo è invece rifinita al civile, con pareti e soffitti intonacati (pareti rivestite in piastrelle nei bagni, spogliatoi e docce), pavimenti in piastrelle in parte di tipo sopraelevato e serramenti in alluminio. Il piano secondo è invece al grezzo.

L'edificio risulta provvisto delle dotazioni impiantistiche necessarie e funzionali alla specifica destinazione: impianto elettrico sottotraccia o in canalizzazioni esterne di tipo industriale per illuminazione e forza a seconda delle zone, impianto di riscaldamento per i soli locali ad uso uffici e servizi, impianto idro-sanitario, rete informatica, impianto citofonico, allarme antifurto, automazione accessi ed allacciamento ai pubblici servizi.

Dati metrici (consistenza fisica)

piano	zona	superficie fisica (m ²)	
		parziale	totale
Terreno	tettoia	591,00	1.218,00
	garage	413,00	
	servizi ed uffici	214,00	
Primo	uffici	214,00	214,00
Secondo	sgombero-ct	214,00	214,00
<i>totale capannone ovest</i>			1.646,00

Per l'altezza utile delle varie porzioni si rimanda agli elaborati grafici [v. Allegati 2.4-2.5].

* *

2.3.4) FABBRICATO B (EST)

Capannone a pianta rettangolare posto nella parte nord-est dell'area; anch'esso libero sui quattro lati, consiste di un unico spazio adibito a tettoia per imballaggio rifiuti. La struttura portante è in cemento armato pre-compresso composta da pilastri, capriate e tegoli, mentre la copertura è a falde di ridotta pendenza con manto in lamiera, perimetrata da veletta costituita in pannelli prefabbricati senza cornicione. I tamponamenti, limitati al solo angolo nord-ovest, sono in pannelli prefabbricati di cemento intercalati da finestre a nastro [v. foto nn. 22-25-27-31-82-83-84-85-86-87].

Le finiture comprendono piano calpestabile in battuto di cemento di tipo industriale, pareti e soffitto con evidenza della struttura prefabbricata (pannelli, capriate, tegoli).

L'edificio risulta provvisto di impianto elettrico con canalizzazioni esterne di tipo industriale per illuminazione interna/esterna e forza.

Dati metrici (consistenza fisica)

piano	zona	superficie fisica (m ²)	
		parziale	totale
Terreno	tettoia	1.000,00	1.000,00
totale capannone est			1.000,00

Per l'altezza utile del fabbricato si rimanda agli elaborati grafici [v. *Allegati 2.6*].

* *

2.4) SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

2.4.1) POSIZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di Pocapaglia, l'area recintata che delimita la zona costituente l'insediamento aziendale ricade in "Aree per attività polifunzionali esistenti confermate", normate dagli art. 10-11, contrassegnate in particolare con la sigla "D3" regolata dall'art. 14/bis delle N.T.A. [v. *Allegato 5*]. Tali aree sono caratterizzate dalla compresenza di differenti funzioni produttive artigianali, commerciali e di servizio, per le quali sono ammesse, con interventi diretti, opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazioni edilizie di primo livello senza mutamento della destinazione d'uso. Le ristrutturazioni di primo livello comportanti mutamenti della destinazione d'uso, nonché ristrutturazioni edilizie di secondo livello, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e sostituzione edilizia, oltre al semplice mutamento della destinazione d'uso, sono parimenti ammissibili, subordinate a Permesso di Costruire Convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura 50%;
- utilizzazione fondiaria 1,0 m²/m² di S.F.
- numero dei piani fuori terra 2;
- altezza fuori terra m 10,00.

Le destinazioni d'uso consentite comprendono attività collegabili o assimilabili a quella produttiva, quali:

- commercio di prodotti connessi all'attività dell'area;
- magazzini per deposito, stoccaggio e conservazione;
- esposizione di prodotti derivanti dall'attività dell'area;
- attività commerciali ed esposizioni connesse alle attività commerciali insediate nelle aree;
- trasporti e comunicazioni;
- attrezzature per attività di servizio alla gestione aziendale;

- attrezzature pubbliche, per attività collettive o di pubblico interesse;
- locali bar;
- residenza destinata al proprietario, al responsabile delle attività od al custode, nel limite di mq 150,00 di superficie netta residenziale.

La strada costituente la porzione sud del lotto, così come parte della striscia di terreno incolto a ridosso del confine nord dell'insediamento, è inserita in aree destinate a nuova viabilità di P.R.G.C.

Sotto il profilo geomorfologico, la parte est della proprietà ricade in zona di Classe IIa, definita come *“porzioni di territorio a bassa pericolosità geomorfologica in cui i fattori limitanti sono legati alla natura litologica dei terreni ed alle condizioni morfologiche degli stessi”*, mentre la restante porzione ovest ricade in Classe IIb, definita come *“porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica in cui i fattori limitanti sono essenzialmente legati alla dinamica delle acque sia superficiali, sia profonde”*.

Si segnala infine come l'intero territorio comunale risulti soggetto a tutela paesistica e ambientale ai sensi del D.M. 01/08/1985 (*“Galassino”*).

* *

2.4.2) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Per la realizzazione dello stabilimento in esame risultano rilasciati i seguenti atti amministrativi, riprodotti in copia a formare l'Allegato 6. Vengono riportati i soli provvedimenti riguardanti l'edificazione effettivamente realizzata, tralasciando quelli, citati dai titoli di provenienza dell'area, facenti capo a pratiche decadute.

- a) Convenzione Urbanistica di Piano Esecutivo Convenzionato stipulata con atto a rogito del Notaio OCLEPPO Franco in data 02/08/2004 rep. 12192/2806; portante la disciplina urbanistica dell'area di P.E.C., essa fissava un termine attuativo di anni 10 ed è pertanto scaduta. Come accertato in loco, le previste opere di urbanizzazione sono completamente realizzate ed ultimate, anche se il loro trasferimento al Comune di Pocataglia non è avvenuto, rimanendo esse in capo ai soggetti privati al pari degli oneri di manutenzione. L'Art. 13 della Convenzione stabiliva che le urbanizzazioni e le relative aree *“passeranno gratuitamente in proprietà al Comune di Pocataglia dietro sua richiesta quando se ne ravvisasse l'opportunità per l'esistenza di necessità di interesse collettivo a norma di legge e quando sia stata accettata la loro esecuzione a regola d'arte. Con il passaggio di proprietà viene trasferito, a carico del Comune, anche l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria come convenuto negli articoli precedenti”*.
- b) Autorizzazione Ambientale n. 21/2010 del 16/09/2010 (paesaggistica), rilasciata alla [REDACTED] per la *“realizzazione di capannone artigianale”*, a

- seguito di richiesta presentata il 13/05/2010 dal Sig. [REDACTED] e poi volturata all'intestataria [v. Allegato 6.2];
- c) Permesso di Costruire con contributo n. 54/2010 del 23/09/2010, rilasciato alla [REDACTED] per la costruzione di "capannone industriale", a seguito di richiesta presentata il 28/04/2010, prot. n. 1360, dal Sig. [REDACTED] e poi volturata all'intestataria [v. Allegato 6.3];
- d) S.U.A.P. Procedimento Unico prot. 13/2010, Provvedimento Conclusivo n. 11/2010 del 05/10/2010, rilasciato alla [REDACTED] per la "realizzazione di capannone artigianale" [v. Allegato 6.4];
- e) Autorizzazione Ambientale n. 34/2010 del 10/12/2010 (paesaggistica), rilasciata alla [REDACTED] per "variante a PC. 54/10" [v. Allegato 6.5];
- f) Permesso di Costruire in variante n. 117/2010 del 10/12/2010, rilasciato alla [REDACTED] per "Variante a PC. 54/2010" a seguito di istanza presentata dal Sig. [REDACTED] il 29/09/2010 prot. n. 3011 [v. Allegato 6.6];
- g) S.U.A.P. Procedimento Unico prot. 16/2010, Provvedimento Conclusivo n. 3/2011 del 22/02/2011, rilasciato alla [REDACTED] per "Variante al Permesso di Costruire N. 54/10 del 23/09/2010" [v. Allegato 6.7];
- h) Autorizzazione Ambientale n. 13/2011 del 11/04/2011 (paesaggistica) rilasciata alla [REDACTED] per "realizzazione di tettoia ad uso artigianale" [v. Allegato 6.8];
- i) Permesso di Costruire n. 155/2010 del 16/05/2011, rilasciato alla [REDACTED] per "realizzazione di un capannone artigianale" a seguito di richiesta presentata il 21/12/2010 prot. n. 4097 [v. Allegato 6.9];
- j) S.U.A.P. Procedimento Unico prot. 15/2010, Provvedimento Conclusivo n. 8/2011 del 25/05/2011, rilasciato alla [REDACTED] per "nuova costruzione fabbricato ad uso tettoia" [v. Allegato 6.10];
- k) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 138/2011, per "opere di edilizia libera per sistemazione area esterne", presentata dalla [REDACTED] il 21/09/2011, prot. 3224 [v. Allegato 6.11];
- l) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per "Variante finale per variazione assetto planimetrico interno, traslazione capannone ad uso tettoia e modifica aree a verde", presentata dalla [REDACTED] il 05/08/2013, prot. 2681 [v. Allegato 6.12];
- m) Richiesta Agibilità, presentata dalla [REDACTED] il 30/08/2013 al n. 2902 di protocollo, dalla quale si evince che i lavori furono conclusi il 20/08/2013 [v. Allegato 6.13];
- n) Autorizzazione Ambientale n. 43/2018 del 11/12/2018 (paesaggistica), rilasciata alla [REDACTED] per "realizzazione nuove aree di stoccaggio rifiuti

non pericolosi” [v. Allegato 6.14];

- o) *Permesso di Costruire n. 69/2018 del 11/12/2018, rilasciato alla [redacted] s.r.l. per “Realizzazione di nuove aree di stoccaggio rifiuti non pericolosi” a seguito di richiesta presentata il 31/07/2018 prot. n. 2974 [v. Allegato 6.15];*

Alla luce dei documenti sopra citati, presa visione degli atti autorizzativi e delle tavole di progetto depositate presso gli uffici municipali, si rileva anzitutto come ad entrambi i fabbricati sia associabile un regolare iter tecnico-amministrativo legato al loro impianto ed a successive modifiche.

Il confronto tra gli elaborati progettuali e l'attuale stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo evidenzia la piena corrispondenza, con la sola esclusione del tramezzo interno previsto a suddivisione dello spazio al piano terreno censito come subalterno 3), di fatto non esistente; trattasi in ogni caso di semplice modifica interna di lieve entità che non incide in alcun modo sui parametri urbanistici, la quale non pregiudica la sostanziale conformità del costruito, potendo il tramezzo essere facilmente realizzato/ripristinato anche con materiali leggeri (es. cartongesso) o con gli elementi modulari già impiegati nell'ambito degli stessi uffici.

L'insediamento può quindi ritenersi pienamente conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Dal punto di vista catastale, le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cuneo [v. Allegato 1] raffigurano la consistenza secondo l'effettivo stato di fatto, indicando, al pari dell'ultima variante progettuale, il tramezzo da ripristinare di cui sopra si è detto. Sulla mappa del Catasto Terreni, la proprietà figura unitariamente rappresentata dalla particella n. 293 del fg. 1, la quale riporta in unico corpo in lotto recintato nel quale sorgono gli edifici, la piccola zona esterna all'estremo nord e la viabilità realizzati nell'ambito del P.E.C. La dismissione di quest'ultima secondo i dettami della Convenzione urbanistica del 02/08/2004, dovrà quindi essere subordinata ad un tipo di frazionamento avente la funzione di definire anche sotto l'aspetto catastale l'area a standard da devolvere al Comune.

* *

2.4.3) POTENZIALITÀ RESIDUE

L'area che individua il sedime delle costruzioni e gli spazi scoperti ad esse relativi, deriva, come si è visto, dall'accorpamento dei Lotti 2 e 3 del più volte richiamato Piano Esecutivo Convenzionato. A tali lotti, ora in unico corpo, compete una superficie fondiaria di complessivi m² 8.765,50, alla quale è associabile una potenzialità edificatoria teorica con copertura del 50% ed un indice di utilizzazione fondiaria di 1,0 m²/m².

A partire dall'anzidetta superficie fondiaria, i parametri consentono:

- una superficie copribile massima di $m^2 8.765,50 \times 50\% = m^2 4.382,75$
- un'utilizzazione fondiaria pari a $m^2 8.765,50 \times 1,0 m^2/m^2 = m^2 8.765,50$.

Tenuto conto che dagli elaborati progettuali le costruzioni odierne occupano una superficie di $m^2 2.218,43$, risulta una potenzialità di copertura residua massima pari a $m^2 4.382,75 - 2.218,43 = m^2 2.164,32$, attuabile con Permesso di costruire Convenzionato secondo le modalità ed i limiti più in dettaglio riportati al paragrafo 5.1).

* * *

2.5) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Cuneo, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alba, sono emerse le seguenti formalità che colpiscono i beni in esame [v. *Allegato 4.3*].

- Reg. Gen. 4778, Reg. Part. 831 del 18/06/2010.** Iscrizione di ipoteca volontaria per € 2.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo avente durata di 20 anni, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI BRA s.p.a., con sede in Bra c.f. 00200060044 contro la [REDACTED] con sede in Imperia, c.f. 01510000084, la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Pocapaglia censiti al Catasto Terreni al foglio 1 con le particelle nn. 264 e 266. Seguono due annotazioni per:
 - erogazione parziale del 31/12/2010 reg. gen. 10461, reg. part. 1081;
 - erogazione a saldo del 05/04/2011 reg. gen. 2708, reg. part. 371.
- Reg. Gen. 10452, Reg. Part. 1875 del 31/12/2010.** Iscrizione di ipoteca volontaria di € 1.300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 20 anni, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI BRA s.p.a., con sede in Bra c.f. 00200060044 contro la [REDACTED] con sede in Imperia, c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Pocapaglia censiti al Catasto Terreni al foglio 1 con le particelle nn. 84 e 119.
- Reg. Gen. 8303, Reg. Part. 6198 del 27/11/2020.** Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Asti in data 30/09/2020 rep. 525 a favore della MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED] IN LIQUIDAZIONE, contro la [REDACTED] con sede in Pocapaglia c.f. [REDACTED], la quale colpisce la piena proprietà sugli immobili in Pocapaglia censiti al Catasto Fabbricati al foglio 1 n. 293 subb. 2-3.

* * *

2.6) CONDIZIONE LOCATIVA

L'immobile in Pocapaglia distinto al Catasto Fabbricati al foglio 1 n. 293 sub. 2 veniva condotto in locazione dalla società [REDACTED] in forza di

contratto di affitto d'azienda del 12/09/2019 a rogito del Notaio PORTERA Antonio, reg. a Cuneo il 30/09/2019 al n. 7108 serie 1T, iscritto a Cuneo il 27/09/2019 prot. 43443/2019, avente durata di tre anni, dal 20/09/2019 al 30/09/2022 [v. Allegato 7].

La società locataria si impegnava a promuovere tutte le azioni necessarie ad ottenere il rilascio delle porzioni oggetto di precedente comodato con la [REDACTED] nonché a smaltire tutti i rifiuti presenti nel deposito ed i materiali in esubero. Dal contratto erano esclusi i locali ad uso ufficio al piano terreno individuati al Catasto Fabbricati al foglio 1 n. 293 sub. 3.

Il contratto veniva in seguito integrato con atto del 17/10/2019 a rogito del Notaio PORTERA Antonio, rep. 22601/4526, modificando la durata della locazione, stabilita dal 28/10/2019 al 30/09/2022.

Nel frattempo la [REDACTED] è stata dichiarata fallita con procedura instaurata sul Tribunale di Torino, restando pertanto inadempiente per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti stoccati ed ancora presenti presso lo stabilimento.

In seguito il contratto di affitto d'azienda è stato risolto anticipatamente in forza di istanza del Curatore, Dott. AGOSTINUCCI ed autorizzata dall'Ill.mo Sig. Giudice in data 18/10/2021. Ai fini della stima l'immobile è da considerare libero.

* * *

2.7) PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla documentazione fornita dal Curatore, emerge come sussista l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. OPERTI Elio in data 30/08/2013 ed avente durata di 10 anni (scadenza al 30/08/2023), il quale colloca il fabbricato n. 293 sub. 2 in classe energetica B.

* * *

2.8) ACCERTAMENTO DELLA DIVISIBILITÀ

Esaminate le caratteristiche, la conformazione e la consistenza dei beni, costituenti una cellula edilizia ad indirizzo produttivo, la proprietà è alienabile in unica soluzione.

* * *

2.9) STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

2.9.1) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

In funzione della scarsa dinamicità del mercato nel corrispondente segmento, alla luce delle finalità della stima e tenuto conto che il compendio immobiliare è composto da beni di carattere produttivo-artigianale, si ritiene che la più consona metodologia da adottare sia quella riconducibile al "**METODO DEL COSTO**", basata sulla stima del **valore del terreno** e dei **costi di ricostruzione** degli edifici

in oggetto, **tenuto conto del livello di deprezzamento maturato**:

$$V_s = V_t + C_t + O_n - D - P_a$$

dove:

V_s = valore di stima;

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

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

O_n = oneri finanziari associabili all'operazione immobiliare;

D = deprezzamento delle porzioni immobiliari in funzione della vetustà, determinato in rapporto all'epoca realizzativa;

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

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

Trattandosi di manufatti edili ed opere costruttivamente semplici, è più appropriata la formula che assume un *deprezzamento lineare* e costante sull'arco di tempo associabile alla vita utile dei beni:

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

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

Il deprezzamento per vetustà (o deterioramento fisico) viene determinato sommando i deprezzamenti associabili alle principali categorie d'opera nell'ambito dell'edificio, rappresentate dalle strutture, dalle finiture e dagli impianti, soggette a differente vita utile ed aventi incidenza diversa a seconda della tipologia del bene.

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

Separatamente, vengono adottate le incidenze che comportano le spese tecniche (progettazione, D.L. ed attività correlate volte al rilascio dell'agibilità), nonché gli oneri concessori, escludendo altre voci non contemplabili, in quanto trattasi di opere realizzate dall'imprenditore per lo svolgimento della propria attività e non in veste di promotore immobiliare.

Fondamentale importanza rappresentano nella fattispecie le finalità per le quali viene elaborata la stima, volta alla determinazione del valore nell'ambito di una procedura concorsuale e non di libero mercato, dal quale in ogni caso la stima deve partire. Di tale aspetto viene tenuto conto attraverso il parametro che esprime le particolarità (Pa), esposto nel dettaglio al paragrafo 10.2).

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

* *

2.9.2) CONTEGGI ESTIMATIVI

- **Costo del terreno**

Tenuto conto della destinazione, della collocazione e delle possibilità urbanistiche, indirizzate all'utilizzo ai fini produttivi, si assume un valore dell'area di € 40,00/m². Posto che per la parte adibita a standard urbanistici (strada, parcheggio e verde) è prevista la dismissione gratuita in favore del Comune, si considera unicamente la superficie fondiaria, alla quale, a dismissione avvenuta, la proprietà verrà ridotta. Si ottiene pertanto un costo dell'area pari a

m² 8.766,00 x 40,00 €/m² = **€ 350.640,00**

- **Costo di costruzione a nuovo dei fabbricati – Opere edili**

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

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

<i>porzioni immobiliari</i>	<i>piano</i>	<i>u.d.m.</i>	<i>q.tà</i>	<i>Costo produz. (€/udm)</i>	<i>Valore (€)</i>
1 – Fabbricato A					
Tettoia	T	m ²	591	400,00	236.400,00
Garage	T	m ²	413	500,00	206.500,00
Servizi ed uffici	T	m ²	214	1.000,00	214.000,00
Uffici	1	m ²	214	1.000,00	214.000,00

porzioni immobiliari	piano	u.d.m.	q.tà	Costo prod. (€/udm)	Valore (€)	
Sgombero-ct	2	m ²	214	300,00	64.200,00	
<i>Totale Fabbricato A</i>					935.100,00	
<i>2 – Fabbricato B</i>						
Tettoia	T	m ²	1.000	400,00	400.000,00	
<i>Totale Fabbricato B</i>					350.000,00	
<i>3 – Opere esterne e accessorie</i>						
Area esterna	Pavimentazione cortile/verde	T	m ²	6.548	20,00	130.960,00
	Recinzione	T	m	420	150,00	63.000,00
Scavi, allacciamenti, fognature, urbanizzazioni interne		T	m ²	8.766	5,00	43.830,00
Livellamento area		T	m ²	11.019	5,00	55.095,00
<i>Totale opere esterne e accessorie</i>					292.885,00	
Totale					1.627.985,00	

*

• **Deprezzamento per vetustà**

Il deprezzamento per vetustà viene calcolato secondo gli anni trascorsi tra l'epoca della stima e quella nella quale vennero ultimate le varie porzioni, desunta in sede di indagine urbanistico-edilizia, potendo assumere come periodo di ultimazione l'anno 2013.

La determinazione del deprezzamento avviene quindi per ciascuna tipologia edilizia, secondo i prospetti che seguono.

Tipologia edilizia 1 – Fabbricato A

A partire dalla vetustà di anni 9 ed in funzione delle specifiche caratteristiche, si assume che l'incidenza delle macro-categorie d'opera sul costo totale di € 935.100,00 sia:

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

L'incidenza economica della vetustà sarà quindi di:

macro-categoria	incidenza sul totale	valore a nuovo	età (t)	vita utile media (n)	t/n	deprezzamento (€)
strutture	65%	607.815,00	9	100	0,090	54.703,35
finiture	25%	233.775,00	9	40	0,225	52.599,38
impianti	10%	93.510,00	9	30	0,300	28.053,00

macro-categoria	incidenza sul totale	valore a nuovo	età (t)	vita utile media (n)	t/n	deprezzamento (€)
totali	100%	894.850,00				135.355,73

Tipologia edilizia 2 – Fabbricato est

A partire dalla vetustà di anni 9 ed in funzione delle specifiche caratteristiche, si assume che l'incidenza delle macro-categorie d'opera sul costo totale di € 400.000,00 sia:

- del 80% per le strutture, per una vita utile media di anni 100;
- del 15% per le finiture, per una vita utile media di anni 40;
- del 5% per gli impianti, per una vita utile media di anni 30.

L'incidenza economica della vetustà sarà quindi di:

macro-categoria	incidenza sul totale	valore a nuovo	età (t)	vita utile media (n)	t/n	deprezzamento (€)
strutture	80%	320.000,00	9	100	0,090	28.800,00
finiture	15%	60.000,00	9	40	0,225	13.500,00
impianti	5%	20.000,00	9	30	0,300	6.000,00
totali	100%	300.000,00				48.300,00

Tipologia edilizia 3 – Opere esterne e accessorie

A partire dalla vetustà di anni 9 ed in funzione delle specifiche caratteristiche si assume che l'incidenza delle macro-categorie d'opera sul costo totale al netto del livellamento, pari a € 237.790,00 sia:

- del 40% per le strutture, per una vita utile media di anni 100;
- del 55% per le finiture, per una vita utile media di anni 40;
- del 5% per gli impianti, per una vita utile media di anni 30;

L'incidenza economica della vetustà sarà quindi di:

macro-categoria	incidenza sul totale	valore a nuovo	età (t)	vita utile media (n)	t/n	deprezzamento (€)
strutture	40%	95.116,00	9	100	0,090	8.560,44
finiture	55%	130.784,50	9	40	0,225	29.426,51
impianti	5%	11.889,50	9	30	0,300	3.566,85
totali	100%	237.790,00				41.553,80

La vetustà grava unicamente sulle costruzioni (ottenute attraverso il costo delle opere edili e dei relativi oneri), in quanto strutture materiali soggette a deperimento. Non incide invece sul valore dell'area.

Deprezzamento per vetustà complessivo € 225.209,53

Importo opere edili al netto della vetustà:

€ 1.627.985,00 – 225.209,53 = **€ 1.402.775,47**

Dividendo il valore deprezzato per il costo di realizzazione a nuovo si ottiene l'incidenza media del deprezzamento, pari a:

$$€ 1.402.775,47 / 1.627.985,00 = \mathbf{0,86}$$

• **Spese tecniche ed oneri comunali**

Per ciò che riguarda le spese tecniche, esse costituiscono una rilevante voce di spesa, richiesta dalle numerose figure professionali coinvolte nella realizzazione di un simile intervento e dagli incumbenti tecnici e burocratici per accertamenti preliminari, progettazione, direzione dei lavori, definizione degli aspetti energetici, geologici, acustici, impiantistici, antincendio, sicurezza cantieri in fase progettuale ed esecutiva, accatastamenti ed ottenimento delle certificazioni conclusive. Essi vengono computati in ragione del 8% sull'ammontare complessivo dei lavori a nuovo, considerando che i calcoli strutturali del capanone vengono effettuati direttamente dal prefabbricatore.

Non vengono considerati importi per oneri comunali, rientrando gli stessi nell'urbanizzazione a scorporo avvenuta in ambito di P.E.C.

- spese tecniche (8% di € 1.627.985,00)	€	130.238,80
- adeguamento alla costruzione deprezzata		
€ 130.238,80 x 0,86 =	€	112.005,37

*

• **Oneri finanziari**

Vengono considerati in ragione del 5% per i due anni che si reputano necessari alla realizzazione dell'intervento, per un ammontare complessivo del 10% circa sull'importo dell'opera (costi edili+sp. tecniche), considerando una percentuale di indebitamento pari al 60%. Si assume invece che il costo di acquisto dell'area venga sostenuto in proprio dall'imprenditore.

- oneri finanziari (10%)		
€ (1.627.985,00 + 130.238,80) x 0,60 x 0,10 =	€	105.493,43
- adeguamento alla costruzione deprezzata		
€ 105.493,43 x 0,86 =	€	90.724,35

*

• **Finalità della stima e particolarità**

Le valutazioni immobiliari espone nei precedenti paragrafi ricercano il più probabile valore di mercato dei beni in condizioni ordinarie, ancorché il mercato stesso presenti oggi un'importante flessione, con particolare riguardo al segmento nel quale la proprietà ricade.

Nello specifico, riguardando la stima dei beni da assoggettare a vendita forzata nell'ambito di procedura concorsuale, non sussistono le condizioni per poter definire tale il valore ricercato, considerato che "il valore di mercato è il più

probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Ulteriori elementi di sfavore sono inoltre rappresentati:

- dal particolare momento storico e dall'andamento attuale del mercato immobiliare del segmento nel quale la proprietà ricade;
- del previsto eventuale onere, derivante dalle pattuizioni di cui alla Convenzione del 02/08/2004, di dismettere in favore del Comune ed a sua semplice richiesta la aree a standard urbanistici realizzate nell'ambito del P.E.C. (strada, parcheggio, verde ed urbanizzazione), previa redazione del relativo frazionamento catastale; su tali aree, esterne al lotto fondiario, grava fino ad allora l'onere del mantenimento;
- della necessità di smaltire i rifiuti stoccati nello stabilimento, tenendo conto dei costi necessari alla loro rimozione con avvio, recupero e smaltimento in impianti autorizzati.

Per tener conto dell'alienazione a procedura concorsuale (predominante in sede di vendita), della situazione generale del mercato e degli oneri conseguenti la Convenzione di P.E.C., si ritiene equo considerare un abbattimento pari al **25%** (venticinque per cento) sul valore come sopra complessivamente determinato, pari a:

- € (350.640,00+1.402.775,47+112.005,37+90.724,35) = € 1.956.145,19
- € 1.956.145,19 x 25% = € **489.036,30**

Un ulteriore abbattimento dovrà essere considerato tenendo conto del fatto che il piazzale è occupato, per una significativa superficie, dalla considerevole quantità di rifiuti compressi in balle ed ivi accatastati. Sulla base dello specifico lavoro di indagine estimativa svolto dall'Ing. QUIRICO Fabio, alla rimozione e smaltimento a norma del materiale con il reintegro della piena disponibilità dell'area, è associabile un somma di € **259.160,00**

Posto che l'operazione di sgombero non è sostenibile dalla procedura, si considera che tale onere ricada sull'aggiudicatario dell'immobile, dovendo detrarre il relativo importo dal valore del bene.

*

• **Valore di stima**

- acquisto area	€	350.640,00
- opere edili a nuovo	€	1.627.985,00

- deprezzamento per vetustà	€	-225.209,53
- spese tecniche	€	112.005,37
- oneri finanziari	€	90.724,35
- particolarità	€	- 489.036,30
- oneri rimozione e smaltimento rifiuti	€	<u>-259.160,00</u>
sommano	€	1.207.948,89
arrotondato in	€	1.208.000,00

(dicansi euro unmilione duecentotomila/00)

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata.

* * *

3) PATRIMONIO MOBILIARE

Il complesso dei beni mobili inventariati, elencato e descritto nel dettaglio nella tabella che segue, comprende sommariamente arredamento per gli uffici, materiale ed attrezzature informatiche, apparecchiature elettroniche, nonché veicoli ed automezzi, oltre cassoni per lo svolgimento dell'attività di raccolta e trasporto dei rifiuti.

Ciascun bene viene preso in esame singolarmente, riportando nell'anzidetta tabella il numero d'ordine progressivo, la collocazione al momento del sopralluogo, la quantità, la descrizione ed il valore di stima. I cespiti che all'atto dell'inventario sono stati dichiarati non in proprietà della ditta fallita, estranei alla massa da alienare, sono evidenziati con fondo grigio e testo barrato; ad essi non viene associata valutazione. Per ciascun articolo viene inoltre riportato il riferimento alla documentazione fotografica costituente l'Allegato 10.1 (documentazione fotografica redatta durante i sopralluoghi) e l'Allegato 10.2 (documentazione fotografica prodotta dalla ditta PROTEO s.c.s.).

Le operazioni di inventario sono state avviate in data 13/01/2021 presso lo stabilimento della ditta fallita, alla presenza del Curatore e del Liquidatore della società stessa, Sig. [REDACTED] durante il quale sono stati visionati tutti i beni mobili ivi collocati.

Il cospicuo parco di cassoni scarrabili per la raccolta rifiuti è stato in parte rinvenuto presso la sede aziendale ed inventariato durante il sopralluogo, mentre la rimanenza è stata indicata come concessa in uso a ditte terze per la raccolta di rifiuti presso le loro sedi o presso aree ecologiche/centri di raccolta.

Allo scopo di individuare i cassoni non presenti in azienda, lo scrivente otteneva dal Sig. [REDACTED] liquidatore della società [REDACTED] un elenco di ditte/aziende alle quali i cassoni risultavano concessi in uso.

In accordo con il Dott. AGOSTINUCCI, veniva pertanto stabilito di svolgere accesso presso alcune ditte al fine di verificare la presenza dei cassoni; in data 25/03/2021 lo scrivente, unitamente al Sig. ██████████ si recava presso:

- ██████████ in Novello, Località Piano n. 36, verificando la presenza di n. 1 cassone della capienza di m³ 20 ed n. 1 compattatore a cassetto identificato con il n. 11;
- ██████████, Località Oltre Tanaro n. 44, verificando la presenza di n. 1 cassone della capienza di m³ 25 identificato con il n. 49;
- ██████████ in Novello, Strada Provinciale n. 1, verificando la presenza di n. 2 cassoni della capienza di m³ 17 ciascuno, identificati dai nn. 10 e 51;
- ██████████ in Magliano Alpi, Via D. Rossi n. 70, verificando la presenza di n. 1 cassone della capienza di m³ 17 identificato con il n. 40;
- ██████████ in Carrù, Via Garibaldi n. 85, verificando la presenza di n. 1 cassone della capienza di m³ 25 identificato con il n. 73; il cassone venne restituito in data 07/12/2021, successivamente al sopralluogo, risultando ora conferito presso la sede della ██████████
- ██████████ in Magliano Alpi, Via S. Giuseppe n. 11, verificando la presenza di n. 2 cassoni della capienza di m³ 25 ciascuno, identificati dai nn. 58 e 66;
- alcune aree di raccolta ACEM, nello specifico:
 - in Carrù, verificando la presenza di n. 3 cassoni della capienza di m³ 17 ciascuno, n. 3 cassoni da m³ 25 ciascuno e n. 2 cassoni da m³ 20 ciascuno;
 - in Dogliani, verificando la presenza di n. 3 cassoni da m³ 25 ciascuno (dei quali 1 con coperchio), n. 3 cassoni da m³ 17 ciascuno e n. 2 cassoni da m³ 20 ciascuno;
 - in Farigliano, verificando la presenza di n. 6 cassoni da m³ 17 ciascuno, n. 2 cassoni da m³ 25 ciascuno e n. 1 cassone da m³ 20;

posto che alla ditta medesima risultavano in uso ulteriori molteplici cassoni collocati in altre località, veniva in seguito richiesto riscontro generale scritto, come meglio esposto nel seguito.

Al fine di accertare la rimanente maggior parte dei cassoni in uso alla ██████████ ad altre numerose ditte risultanti dall'elenco consegnato dal Sig. ██████████ lo scrivente, reperiti i corrispondenti indirizzi di posta elettronica certificata sul portale "ini.pec", ha inviato a ciascuna di esse una richiesta volta alla conferma scritta dell'effettiva quantità di cassoni in uso, unitamente a fotografie che riproducessero anche eventuali numeri identificativi [v. *Allegato 13*].

Hanno fornito riscontro le seguenti ditte:

- ██████████ confermando la presenza presso la loro sede di Monteu

- Roero di n. 2 cassoni della capienza di mc 17 ciascuno, dei quali uno contrassegnato con il n. 82;
- ██████████ confermando la presenza di n. 1 cassone della capienza di mc 17 e di n. 2 cassoni della capienza di mc 25 ciascuno, contrassegnati con i nn. 96, 974 e 953;
 - ██████████ confermando la presenza presso la sede aziendale di n. 1 cassone della capienza di mc 25;
 - ██████████ confermando la presenza presso la sede aziendale di n. 1 cassone avente capienza di 17 mc, contrassegnato con il n. 25;
 - ██████████, confermando la presenza presso la sede aziendale di n. 1 cassone della capienza di mc 25, contrassegnato con il n. 23;
 - ██████████ confermando la presenza di n. 5 cassoni da L 1.100 ciascuno;
 - ██████████ per il tramite dell'Avv. RICCARDI, confermando la presenza di n. 1 compattatore, contrassegnato con il n. 42; dalla documentazione fotografica allegata risultano le seguenti caratteristiche: Modello CMP22A-PL40, matricola 11P0093, massa 5500 kg, forza max di compressione 40000 daN, pressione max di esercizio 200 bar;
 - ██████████ confermando la presenza di n. 1 cassone della capienza di mc 25 portante matricola n. 0213;
 - ██████████ confermando la presenza di n. 1 cassone della capienza di mc 17, matricola n. 2286, contrassegnato con il n. 8;
 - ██████████ confermando la presenza presso la sede aziendale di n. 1 cassone con capienza di mc 25 (anziché n. 2 risultanti dalle informazioni rese dal ██████████, n. 1 cassone della capienza di mc 17 (anziché n. 3 risultanti dalle medesime informazioni), n. 2 cassoni con capienza di mc 3;
 - ██████████ confermando la presenza di n. 1 cassone della capienza di mc 17;
 - ██████████ la quale ha comunicato di aver provveduto alla riconsegna di tutti i cassoni prima del fallimento, i quali erano pertanto già conferiti in azienda al momento dell'inventario; ha inoltre comunicato di aver acquistato n. 2 cassoni da mc 25;
 - ██████████ per mezzo di telefonata con funzionario, comunicando l'avvenuta riconsegna dell'unico cassone; il Curatore ha confermato la consegna in sua presenza, presso la sede aziendale, in data 09/04/2021.

Un particolare discorso riguarda il consistente numero di cassoni in uso alla ██████████ la quale ha comunicato di aver affidato in appalto a ditte terze lo svol-

gimento dei servizi assegnati da 87 comuni facenti parte del Consorzio, indicando nella ditta [REDACTED] soggetto al quale rivolgersi in merito alla gestione dei centri di Carrù, Dogliani, Farigliano, Monastero di Vasco, Rocca de Baldi, San Michele Mondovì e Villanova Mondovì.

[REDACTED], contattata in merito, comunicava che i cassoni furono concessi in locazione dalla ditta [REDACTED] (in seguito anch'essa fallita), la quale a sua volta affittava il corrispondente ramo d'azienda dalla [REDACTED]. A tale scopo ha prodotto il relativo contratto, relativo a 53 casse scarrabili, stipulato il 28/08/2020 con decorrenza dal 16/07/2020 e valido per 6 mesi, salve proroghe; la produzione ha incluso anche un successivo contratto volto a proseguire la locazione fino al 30/06/2021, il quale tuttavia non è firmato.

In risposta alla richiesta dello scrivente, la [REDACTED] confermava la presenza di n. 8 cassoni nel centro di raccolta di Carrù, n. 8 cassoni nel centro di raccolta di Farigliano, n. 7 cassoni nel centro di raccolta di Dogliani, n. 7 cassoni nel centro di raccolta di San Michele Mondovì, n. 8 cassoni nel centro di raccolta di Monastero Vasco, n. 8 cassoni nel centro di raccolta di Villanova Mondovì, n. 7 cassoni nel centro di raccolta di Rocca de Baldi, per il totale di n. 53 cassoni.

A fronte necessità di ottenere informazioni più precise indispensabili alla valutazione, prime tra tutte la tipologia e la capacità dei cassoni, nonché il riscontro fotografico, lo scrivente chiedeva di eseguire un'ulteriore verifica.

Dopo numerosi solleciti, anche da parte del Curatore Fallimentare, in data 09/12/2022 la [REDACTED] inviava via pec un documento contenente la rappresentazione fotografica dei cassoni e la loro capienza [v. *Allegato 10.2*], dal quale emergevano complessivamente n. 8 cassoni da 25 m³, n. 5 da m³ 27, n. 11 da m³ 20, n. 18 da m³ 17, n. 4 da m³ 15, n. 1 da m³ 12, n. 4 da m³ 10 (dei quali n. 3 con coperchio) e n. 1 da m³ 8, il tutto per complessivi 52 cassoni scarrabili.

Stante il lasso di tempo tra il sopralluogo (parziale) presso le aree A.C.E.M. e la pec in ultimo ricevuta dalla [REDACTED] con possibilità da parte di quest'ultima di eventualmente spostare i cassoni da un centro di raccolta all'altro, il sottoscritto assume come definitiva la situazione dichiarata attraverso la pec del 09/12/2022, di cui all'*Allegato 13*, dovendo comunque segnalare la differenza di n. 1 cassone (in meno) rispetto al contratto locativo.

Non tutte le aziende contattate dallo scrivente sulla base dell'elenco consegnato dal Sig. [REDACTED] ebbero a fornire riscontro, mancando la risposta della [REDACTED], della F.LLI [REDACTED] della [REDACTED] s.n.c., della [REDACTED], della [REDACTED], della [REDACTED], mentre non si era a conoscenza di informazioni circa la ditta [REDACTED]. A fronte della mancata risposta, il Curatore Dott.

AGOSTINUCCI Alessandro, contattava personalmente tali aziende, reperendo i riscontri che seguono:

- la ██████████, per il tramite del titolare Sig. ██████████ ha confermato la presenza presso la propria sede di n. 1 cassone della capienza di m³ 25;
- la APP TEC s.r.l., subentrata alla fallita C.I.P. ██████████ ha confermato la presenza di n. 2 cassoni della capienza di m³ 17 ciascuno, dei quali deve tuttavia ancora precisare l'ubicazione;
- la ██████████ per il tramite del titolare Sig. ██████████ ha confermato la presenza di n. 1 cassone della capienza di m³ 25;
- la ██████████ s.n.c., ha confermato la presenza di n. 1 cassone della capienza di m³ 17;
- la ██████████ l., per il tramite del titolare, ha confermato la presenza di n. 1 cassone della capienza di m³ 17;
- la ██████████ per il tramite del responsabile del magazzino, ha confermata la presenza di n. 1 cassone della capienza di m³ 25 e di n. 1 cassone della capienza di m³ 17;
- la ██████████ confermato la presenza di n. 1 cassone della capienza di m³ 17;
- la ██████████ individuale con cantiere in Vicoforte Mondovì, attraverso dichiarazione del ██████████, risulta aver restituito i 2 cassoni con capienza di m³ 25 che aveva in uso; la restituzione avvenne quando la società ██████████ era ancora attiva, dovendo pertanto ritenersi i cassoni compresi nell'inventario del 13/01/2021.

A conclusione degli accertamenti anzidetti, risultano quindi complessivamente:

- n. 44 cassoni inventariati dallo scrivente in data 13/01/2021 presso la sede ██████████ di cui 10 oggetto di restituzioni in epoca anteriore);
- n. 1 cassone restituito dall'A.S.L. CN2 in data 09/04/2021, conferito presso la sede aziendale di Pocapaglia dopo i sopralluoghi del 13/01/2021 e del 25/03/2021;
- n. 1 cassone restituito dal ██████████ in data 07/12/2021, conferito presso la sede aziendale di Pocapaglia dopo i sopralluoghi del 13/01/2021 e del 25/03/2021;
- n. 90 cassoni giacenti presso terzi, di cui n. 52 in uso alla ██████████ (in parte visionati presso le aree ecologiche di Carrù, Dogliani e Farigliano durante il sopralluogo del 25/03/2021);

per il totale di n. 136 cassoni.

Per quanto riguarda gli automezzi, nell'Allegato 11 sono riprodotti i libretti di circolazione rivenuti (non sono stati reperiti quelli dei mezzi NISSAN e IVECO DAILY), mentre nell'Allegato 12 sono raccolte le visure telematiche svolte presso il P.R.A. al fine di verificare la sussistenza di formalità pregiudizievoli. L'unico gravame a carico di tutti gli autoveicoli afferisce alla trascrizione del procedimento concorsuale con causale fallimento in data 25/09/2020, registrato il 10/12/2020:

- al n. N059735L per l'autocarro NISSAN targato AB779VH;
- al n. N057735W per l'autocarro IVECO DAILY targato BH735CR;
- al n. N065655X per l'autocarro MAN targato EG033MJ;
- al n. N063213S per l'autocarro IVECO STRALIS targato EJ336MP;
- al n. N064427R per il rimorchio targato AH07607.

La valutazione del compendio mobiliare sopra descritto viene espressa per ciascun articolo, tenendo conto dei seguenti aspetti:

- della finalità della stima, nell'ambito di procedimento forzoso;
- dell'età apparente dei beni e conseguentemente della loro vetustà;
- delle condizioni di utilizzo in cui i beni si trovano al momento attuale;
- delle possibilità di reimpiego e della rapida obsolescenza funzionale dei beni mobili di uso ordinario;
- della necessità, relativamente ai cassoni concessi in dotazione a ditte terze, di provvedere al loro recupero attraverso mezzi specifici di carico e trasporto.

Di essi si ritiene conveniente una vendita cumulativa in unico lotto.

...
1	T	uffici	ingresso	estintore portatile su piantana in metallo cromato	n	1	10,00	10,00	U0101
2	T	uffici	ingresso	panca attesa con 3 sedute e piano di appoggio	n	1	35,00	35,00	U0102
3	T	uffici	ingresso	panca attesa con 2 sedute	n	1	25,00	25,00	U0102
4	T	uffici	ingresso	portaombrelli	n	1	3,00	3,00	U0105
5	T	uffici	saletta	tavolo rotondo con gambo centrale in metallo grigio e piano in laminato	n	1	30,00	30,00	U0202
6	T	uffici	saletta	sedia fissa con struttura in metallo e seduta in plastica stampata di colore bianco	n	4	10,00	40,00	U0202
7	T	uffici	ufficio 1	scrivania angolare con struttura in metallo grigio e piano in laminato chiaro, con alzatina divisoria verde	n	4	60,00	240,00	U0304 U0305 U0306 U0307
8	T	uffici	ufficio 1	sedia girevole da ufficio, con braccioli	n	4	10,00	40,00	U0304 U0305 U0306 U0314
9	T	uffici	ufficio 1	sedia girevole da ufficio in similpelle nera, con braccioli e poggiatesta	n	1	25,00	25,00	U0307

...
10	T	uffici	ufficio 1	cassettiera su ruote con 3 cassetti, in laminato chiaro	n	4	15,00	60,00	U0304 U0305 U0307 U0313
11	T	uffici	ufficio 1	telefono da ufficio con display	n	6	10,00	60,00	U0304 U0305 U0306 U0307 U0313
12	T	uffici	ufficio 1	stampante a matrice EPSON	n	1	20,00	20,00	U0304 U0305 U0306 U0307
13	T	uffici	ufficio 1	PC con unità centrale minitower, tastiera, mouse	n	2	100,00	200,00	U0304 U0305
13	F	uffici	ufficio 1	monitor LCD BENE DICHIARATO IN PROPRIETÀ DI TERZI	n	2	---	---	U0304 U0305
14	T	uffici	ufficio 1	armadio basso da ufficio in laminato chiaro, a 2 ante	n	8	25,00	200,00	U0302 U0309
15	T	uffici	ufficio 1	armadio basso da ufficio in laminato chiaro, a 1 anta	n	1	15,00	15,00	U0309
16	T	uffici	ufficio 1	monitor LCD	n	3	15,00	45,00	U0303
17	T	uffici	ufficio 1	stampante multifunzione da tavolo BROTHER	n	1	50,00	50,00	U0303
18	T	uffici	ufficio 1	apparecchiatura elettronica per pesa a bilico, con stampante	n	1	50,00	50,00	U0302
19	T	uffici	ufficio 1	armadio da ufficio in laminato chiaro, a 6 ante	n	1	150,00	150,00	U0301
20	T	uffici	ufficio 1	armadio da ufficio in laminato chiaro, a 4 ante	n	1	100,00	100,00	U0317
21	T	uffici	ufficio 1	lavagna bianca a muro, grande	n	1	5,00	5,00	U0309
22	T	uffici	ufficio 1	lavagna bianca a muro, piccola	n	1	3,00	3,00	U0309
23	T	uffici	ufficio 1	orologio circolare a parete	n	1	3,00	3,00	U0309
24	T	uffici	ufficio 1	stampante laser OKI	n	1	50,00	50,00	U0309
25	F	uffici	ufficio 1	stampante laser HP BENE DICHIARATO IN PROPRIETÀ DI TERZI	n	1	---	---	U0309
26	F	uffici	ufficio 1	macchina per caffè LAVAZZA BENE DICHIARATO IN PROPRIETÀ DI TERZI	n	1	---	---	U0314
27	T	uffici	ufficio 1	stampante multifunzione da tavolo EPSON	n	1	50,00	50,00	U0314
28	T	uffici	ufficio 1	scrivania angolare con struttura in metallo grigio e piano in laminato chiaro	n	1	50,00	50,00	U0314
29	T	uffici	ufficio 1	appendiabiti a piantana in metallo blu/nero	n	1	10,00	10,00	U0314
30	T	uffici	ufficio 1	piantana per estintore in metallo cromato (senza estintore)	n	1	3,00	3,00	U0317
31	T	uffici	ufficio 2	scrivania con struttura in metallo e piano in laminato chiaro	n	1	30,00	30,00	U0402
32	T	uffici	ufficio 2	sedia girevole da ufficio, con braccioli	n	1	10,00	10,00	U0402
33	T	uffici	ufficio 2	sedia girevole da ufficio in tessuto traforato nero, con braccioli e poggiatesta	n	2	30,00	60,00	U0402
34	T	uffici	ufficio 2	telefono da ufficio con display	n	1	10,00	10,00	U0402

...
35	T	uffici	ufficio 2	pc portatile	n	2	150,00	300,00	U0402	
36	T	uffici	ufficio 2	cassettiera su ruote con 3 cassette, in laminato chiaro	n	1	15,00	15,00	U0402	
37	T	uffici	ufficio 2	cestino gettacarta	n	1	1,00	1,00	U0402	
38	T	uffici	ufficio 2	scrittoio per pc in laminato chiaro	n	1	10,00	10,00	U0405	
39	T	uffici	ufficio 2	armadio da ufficio in laminato chiaro, a 2 ante	n	1	50,00	50,00	U0405	
40	T	uffici	ufficio 2	armadio/carrello basso da ufficio in laminato chiaro, su ruote, con 3 cassette e 2 vani a giorno	n	1	20,00	20,00	U0406	
41	T	uffici	servizi	specchio a parete	n	1	10,00	10,00	U0502	
42	T	uffici	servizi	dispenser per salviette asciugamani	n	1	5,00	5,00	U0502	
43	T	uffici	servizi	dispenser sapone	n	1	5,00	5,00	U0502	
44	T	uffici	servizi	cassetta medicazione a parete	n	1	5,00	5,00	U0502	
46	T	uffici	spogliatoi	cassetta medicazione a parete	n	1	5,00	5,00	U0602	
47	T	uffici	spogliatoi	appendiabiti a piantana in metallo cromato	n	1	5,00	5,00	U0606	
48	T	uffici	spogliatoi	armadietto in lamiera per spogliatoio, a 1 anta	n	1	10,00	10,00	U0606	
49	T	uffici	spogliatoi	specchio a parete	n	1	5,00	5,00	U0606	
50	T	uffici	spogliatoi	dispenser sapone	n	1	5,00	5,00	U0606	
51	T	uffici	spogliatoi	armadietto in lamiera per spogliatoio, a 3 ante	n	4	20,00	80,00	U0604 U0605	
52	1	uffici	scala	estintore portatile su piantana in metallo cromato	n	1	10,00	10,00	U0701	
53	1	uffici	riunioni	sedia fissa in materiale plastico stampato di colore bianco	n	10	25,00	250,00	U0801	
54	1	uffici	riunioni	tavolo ovale con struttura in metallo cromato e piano in legno scuro	n	1	200,00	200,00	U0801	
55	1	uffici	riunioni	appendiabiti a piantana in metallo nero	n	1	10,00	10,00	U0803	
56	1	uffici	ufficio 1	sedia fissa in materiale plastico stampato di colore bianco	n	1	25,00	25,00	U0902	
57	1	uffici	ufficio 1	scrivania angolare con struttura in metallo grigio e piano in laminato effetto legno scuro	n	1	50,00	50,00	U0904	
58	1	uffici	ufficio 1	sedia girevole da ufficio, senza braccioli	n	1	5,00	5,00	U0904	
59	1	uffici	ufficio 1	cassettiera su ruote con 2 cassette, in laminato chiaro	n	1	10,00	10,00	U0904	
60	1	uffici	ufficio 1	estintore portatile su piantana in metallo cromato	n	1	10,00	10,00	U0902	
61	1	uffici	ufficio 1	armadio da ufficio in laminato, con struttura di colore grigio e 4 ante effetto legno scuro	n	1	100,00	100,00	U0903	
62	1	uffici	ufficio 1	cassettiera su ruote con 3 cassette, in laminato chiaro	n	1	15,00	15,00	U0903	
63	1	uffici	ufficio 1	telefono da ufficio con display	n	1	10,00	10,00	U0904	
64	1	uffici	ufficio 2	armadio da ufficio in laminato, con struttura di colore grigio e 4 ante effetto legno scuro	n	1	100,00	100,00	U1001	

...
88	1	uffici	ufficio 4	armadio basso da ufficio con struttura in laminato scuro e 6 ante in vetro con cornice alluminio	n	1	225,00	225,00	U1204	
89	1	uffici	ufficio 4	affiches/stampe fotografiche	n	2	5,00	10,00	U1204	
90	1	uffici	ufficio 4	telefono da ufficio con display	n	1	10,00	10,00	U1204	
91	1	uffici	ufficio 4	armadio/carrello basso da ufficio in laminato effetto legno scuro, su ruote, con 3 cassetti, 1 vano a giorno e 1 antina	n	1	20,00	20,00	U1204	
92	1	uffici	ufficio 5	sedia fissa in materiale plastico stampato di colore bianco	n	1	25,00	25,00	U1303	
93	1	uffici	ufficio 5	scrivania con struttura in metallo e piano in vetro	n	1	100,00	100,00	U1303	
94	1	uffici	ufficio 5	sedia girevole da ufficio in tessuto traforato nero, con braccioli e poggiatesta	n	1	30,00	30,00	U1303	
95	1	uffici	ufficio 5	armadio basso da ufficio con struttura in laminato scuro e 6 ante in vetro con cornice alluminio	n	1	225,00	225,00	U1303	
96	1	uffici	ufficio 5	telefono da ufficio con display	n	1	10,00	10,00	U1303	
97	1	uffici	ufficio 5	armadio/carrello basso da ufficio in laminato effetto legno scuro, su ruote, con 3 cassetti, 1 vano a giorno e 1 antina	n	1	20,00	20,00	U1303	
98	1	uffici	disimp.	armadio basso da ufficio in laminato, con struttura di colore grigio e 2 ante effetto legno scuro	n	1	50,00	50,00	U0707	
99	1	uffici	servizi	cesto gettacarta cilindrico con coperchio a cupola	n	1	10,00	10,00	U1402	
100	1	uffici	servizi	specchio con dispenser sapone	n	1	15,00	15,00	U1402	
101	1	uffici	servizi	dispenser per salviette asciugamani	n	1	5,00	5,00	U1402	
103	1	uffici	ufficio 6	sedia fissa con struttura in metallo e seduta/schienale in plastica nera	n	2	5,00	10,00	U1501	
104	1	uffici	ufficio 6	scrivania angolare con struttura in metallo grigio e piano in laminato effetto legno scuro	n	1	50,00	50,00	U1503	
105	1	uffici	ufficio 6	sedia girevole da ufficio, senza braccioli	n	1	5,00	5,00	U1503	
106	1	uffici	ufficio 6	telefono da ufficio con display	n	1	10,00	10,00	U1503	
107	1	uffici	ufficio 6	cestino gettacarta	n	1	1,00	1,00	U1503	
108	1	uffici	ufficio 6	armadio da ufficio in laminato, con struttura di colore grigio e 4 ante effetto legno scuro (2 alte e 2 basse) e 2 ante in vetro	n	1	120,00	120,00	U1502	
109	2	uffici	sgombero	vecchio scaffale da ufficio composto da intelaiatura metallica a sbalzo e quattro ripiani di appoggio, a cinque campate	n	1	25,00	25,00	U1608	
110	2	uffici	sgombero	vecchio scaffale da ufficio composto da intelaiatura metallica a sbalzo e quattro ripiani di appoggio, a due campate	n	1	10,00	10,00	U1608	

...
111	2	uffici	sgombero	vecchia sedia girevole da ufficio (vario tipo)	n	5	0,00	0,00	U1603 U1608
112	2	uffici	sgombero	vecchia sedia fissa con struttura in metallo e seduta/schienale in legno	n	6	2,00	12,00	U1603 U1607 U1608
113	2	uffici	sgombero	sedia fissa con struttura in metallo e rivestimento in tessuto nero	n	1	5,00	5,00	U1604
114	2	uffici	sgombero	panca con struttura in metallo e piano in legno	n	2	10,00	20,00	U1606
115	2	uffici	sgombero	tavolo/scrivania con struttura a sbalzo in metallo nero e piano effetto legno	n	1	10,00	10,00	U1604
116	2	uffici	sgombero	tavolo/scrivania con struttura a sbalzo in metallo grigio e piano in laminato	n	1	10,00	10,00	U1604
117	2	uffici	sgombero	scrivania con struttura a cavalletto in metallo grigio e piano in laminato	n	1	5,00	5,00	U1603
118	2	uffici	sgombero	piantana per estintore in metallo cromato (senza estintore)	n	1	2,00	2,00	U1604
119	2	uffici	sgombero	armadio informatico con due porte in vetro, con rastrelliere e ripiani interni	n	1	100,00	100,00	U1613
120	2	uffici	sgombero	monitor CRT OLIDATA	n	1	5,00	5,00	U1614
121	2	uffici	sgombero	dispositivo modulare (rack) HP per alloggiamento hard-disk, con 2 hard-disk (fileservet aziendale)	n	1	150,00	150,00	U1614
122	2	uffici	sgombero	gruppo di continuità	n	1	5,00	5,00	U1614
123	2	uffici	disimp. c.t.	estintore su staffa a parete	n	1	10,00	10,00	U1604
124	--	uffici	--	attrezzatura minuta per ufficio, vaschette porta-documenti, cavi, cancelleria ed accessori in uso, materiali e prodotti per pulizia.				50,00	
125	T	garage	--	autocarro MAN TGS 26.440, targa EG033MJ, immatricolazione 12/05/2011, allestito con impianto scarrabile, gancio, gru retrocabina MEC e ragno.	n	1	16.500,00	16.500,00	G0101 G0102 G0103 G0104
126	T	garage	--	autocarro IVECO STRALIS AD 260 S 45, targa EJ336MP, immatricolazione 30/07/2007, allestito con impianto scarrabile	n	1	9.000,00	9.000,00	G0113 G0114 G0115
127	T	garage	--	autocarro NISSAN M130.180, targa AB779VH, colore bianco, km allo strumento 244.347, attrezzato con cisterna spurgo JURO-P, anno 1994	n	1	7.500,00	7.500,00	G0116 G0117 G0119 G0120
128	T	garage	--	carrello elevatore diesel CESAB DRAGO 450, colore verde, attrezzato con forche pesanti	n	1	5.000,00	5.000,00	G0121 G0122
129	T	garage	--	carrello elevatore diesel CESAB, colore verde	n	1	3.750,00	3.750,00	G0123 G0124

...
130	T	garage	--	sollevatore gommato SOLMEC 570, colore rosso, semi-smontato e in corso di riparazione, attrezzato con pinza ragno e pala apripista	n	1	2.200,00	2.200,00	G0125 G0126 G0127	
131	T	garage	--	pala apripista per mezzo meccanico	n	1	50,00	50,00	G0124	
132	T	garage	--	compressore d'aria BALMA HP 3, con serbatoio lt 200	n	1	50,00	50,00	G0106	
133	T	garage	--	estintore portatile (capienza varia) a terra o appeso a parete	n	15	5,00	75,00	G0106 G0107 G0108 G0128	
134	T	garage	--	bidone per raccolta rifiuti in plastica verde, con coperchio e 2 ruote	n	2	5,00	10,00	G0106	
135	T	garage	--	spazzatrice industriale COMET	n	1	50,00	50,00	G0105	
136	T	garage	--	fotocopiatore in disuso	n	1	0,00	0,00	G0107	
137	T	garage	--	bancale contenente box in cartone piegati	n	3	10,00	30,00	G0110	
138	T	garage	--	pompa manuale/bidone per aspirazione oli	n	1	10,00	10,00	G0110	
139	T	garage	--	vasca raccolta oli in lamiera blu con ripiano grigliato	n	2	50,00	100,00	G0110 G0132	
140	T	garage	--	vasca raccolta oli in lamiera con sostegni per appoggio materiale bancalizzato	n	2	50,00	100,00	G0111	
141	T	garage	--	piccola vasca raccolta oli in lamiera azzurra con coperchio grigliato	n	1	25,00	25,00	G0111	
142	T	garage	--	cisternetta in plastica su bancale, con gabbia metallica, contenente liquido ADBLUE, piena per circa 3/5	n	1	10,00	10,00	G0132	
143	T	garage	--	scala a pioli in legno	n	1	5,00	5,00	G0132	
144	T	garage	--	scala a pioli in ferro (circa 4 m)	n	1	10,00	10,00	G0132	
145	T	garage	--	bidone portarifiuti circolare in plastica nera, senza coperchio	n	1	0,00	0,00	G0132	
146	T	garage	--	bidone/secchio per raccolta rifiuti in plastica marrone, con coperchio (quantità approssimativa)	n	80	2,00	160,00	G0132	
147	T	garage	--	bidone per raccolta rifiuti in plastica nera, con coperchio e 2 ruote	n	1	5,00	5,00	G0132	
148	T	garage	--	cestone carrellabile	n	2	10,00	20,00	G0129 G0132	
149	T	garage	--	cassone impilabile in lamiera, carrellabile	n	2	10,00	20,00	G0126 G0132	
150	T	garage	--	carriola	n	1	5,00	5,00	G0128	
151	T	garage	--	valigetta in plastica per medicazioni	n	2	5,00	10,00	G0128	
152	T	garage	--	transpallet manuale	n	1	50,00	50,00	G0128	
153	T	garage	--	cassonetto per raccolta rifiuti in plastica verde, senza coperchio	n	1	5,00	5,00	G0129	
154	T	garage	--	serie tubi prolunga per spurghi (varie lunghezze)	n	1	100,00	100,00	G0131	

...
155	T	garage	--	bancale scatole in cartone mm 1200x800x800	n	1	20,00	20,00	G0135
156	T	garage	--	tavolino con struttura in metallo e piano bianco	n	1	5,00	5,00	G0134
157	T	garage	--	scrivania in laminato chiaro con alzata	n	1	5,00	5,00	G0134
158	T	garage	--	pneumatico usato, varie misure	n	17	0,00	0,00	G0111 G0132
159	T	tettoia lato uffici	--	rimorchio a tre assi ROAGNA modello ITR 26, targa AH07607, immatricolazione 16/12/2011	n	1	2.500,00	2.500,00	T0101 T0102
160	T	tettoia lato uffici	--	estintore portatile su staffa a parete	n	3	5,00	15,00	T0103
161	T	tettoia lato uffici	--	serbatoio carburante con vasca di contenimento e tettuccio	n	1	300,00	300,00	T0103
162	T	tettoia lato uffici	--	vecchio scrittoio in laminato bianco	n	1	0,00	0,00	T0103
163	T	tettoia e spazi esterni	--	box magazzino da cantiere	n	1	500,00	500,00	E0107
164	T	tettoia e spazi esterni	--	box spogliatoio da cantiere	n	1	1.000,00	1.000,00	E0106
165	T	tettoia e spazi esterni	--	wc chimico da cantiere	n	2	300,00	600,00	E0106
166	T	tettoia e spazi esterni	--	cassonetto per raccolta rifiuti in plastica, con coperchio	n	7	30,00	210,00	E0103 T0214
167	T	tettoia e spazi esterni	--	cassonetto per raccolta rifiuti in plastica, senza coperchio	n	2	10,00	20,00	T0214
168	T	tettoia e spazi esterni	--	mobilio vario, presumibilmente per arredo box spogliatoio (sedie varie, frigo, scaffale, suppellettili)	n	1	0,00	0,00	E0106
169	T	tettoia e spazi esterni	--	sollevatore gommato SOLMEC 208LS, anno 2003, matr. G2082463, portata max kg 4550, colore rosso, attrezzato con pinza ragno e pala apripista	n	1	10.000,00	10.000,00	T0203 T0204
170	T	tettoia e spazi esterni	--	impianto per imballaggio rifiuti sfusi ZAGIB tipo L21/SA anno 1999, matr. CL/538, composto da nastro elevatore di carico, pressa/legatura e scarico, con relativi motori/pompe e rocchetti di filo metallico in uso	n	1	30.000,00	30.000,00	T0208 T0209 T0211 T0213 T0215 T0216
171	T	tettoia e spazi esterni	--	apparecchio smontagomme	n	1	100,00	100,00	T0210
172	T	tettoia e spazi esterni	--	estintore carrellato	n	1	15,00	15,00	T0223
173	T	tettoia e spazi esterni	--	estintore portatile su staffa a parete	n	7	10,00	70,00	E0111 T0207 T0215 T0223
174	T	tettoia e spazi esterni	--	estintore portatile su piantana in metallo cromato	n	1	10,00	10,00	T0218
175	T	tettoia e spazi esterni	--	serbatoio carburante con vasca di contenimento e tettuccio, marca CAREZZANO, mod. CA9, anno 2010, capacità lt 8995, matr. 8651, con pompa erogatrice	n	1	250,00	250,00	E0125

...
176	T	tettoia e spazi esterni	--	contenitore metallico industriale in lamiera, con slitte per movimentazione (varie dimensioni e colori, quantità approssimativa)	n	70	5,00	350,00	E0112 E0113 E0116 E0125 E0142
177	T	tettoia e spazi esterni	--	cisternetta in plastica su bancale, con gabbia metallica di protezione, contenente liquidi presumibilmente da smaltire (q.tà approx)	n	18	0,00	0,00	E0125
178	T	tettoia e spazi esterni	--	campana per raccolta vetro	n	2	50,00	100,00	E0125
179	T	tettoia e spazi esterni	--	autocarro IVECO DAILY, targa BH735CR, immatricolazione 1996, allestito con cassone ribaltabile per rifiuti, evidentemente in disuso ed in pessime condizioni.	n	1	100,00	100,00	E0136 E0142
180	T	tettoia e spazi esterni	--	cassone scarrabile da m ³ 15 con coperchio	n	1	600,00	600,00	
181	T	tettoia e spazi esterni	--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	12	500,00	6.000,00	
182	T	tettoia e spazi esterni	--	cassone scarrabile da m ³ 17 con telo copri/scopri	n	2	1.000,00	2.000,00	
183	T	tettoia e spazi esterni	--	cassone scarrabile da m ³ 17 con coperchio rigido	n	1	1.000,00	1.000,00	
184	T	tettoia e spazi esterni	--	cassone scarrabile da m ³ 17 con sponde in alluminio	n	1	1.000,00	1.000,00	
185	T	tettoia e spazi esterni	--	cassone scarrabile da m ³ 20	n	2	750,00	1.500,00	
186	T	tettoia e spazi esterni	--	cassone scarrabile da m ³ 25	n	7	900,00	6.300,00	
187	T	tettoia e spazi esterni	--	cassone scarrabile da m ³ 25 con coperchio rigido	n	1	1.200,00	1.200,00	
188	T	tettoia e spazi esterni	--	cassone scarrabile da m ³ 30	n	6	1.000,00	6.000,00	
189	T	tettoia e spazi esterni	--	cassone scarrabile da m ³ 30 con telo copri/scopri	n	2	1.800,00	3.600,00	
190	T	tettoia e spazi esterni	--	cassone scarrabile da m ³ 40	n	2	1.250,00	2.500,00	
191	T	tettoia e spazi esterni	--	cassone scarrabile con compatatore a cassetto	n	6	2.500,00	15.000,00	
192	T	tettoia e spazi esterni	--	cassone scarrabile con ragno	n	1	9.000,00	9.000,00	
193	T	tettoia e spazi esterni	--	rifiuti compattati in balle, da smaltire L'INCIDENZA DELLO SMALTIMENTO E' STATA CONTEGGIATA NELLA STIMA DEI BENI IMMOBILI	t	1500	---	---	
194	T	stabilimento	--	materiale vario comprendente piccola attrezzatura, cavi, contenitori vari, scatole, bancali, materiale di recupero, pannelli, materiale sparso da smaltire, ecc.	c.po	1	100,00	100,00	
195	--	Ditta AB LOGISTICA - Novello	--	cassone scarrabile da m ³ 20	n	1	550,00	550,00	E0304

...
196	--		--	cassone scarrabile con compat- tatore a cassetto (contrassegna- to come n. 11)	n	1	1.750,00	1.750,00	E0303
197	--		--	cassone scarrabile da m ³ 25 (contrassegnato come n. 49)	n	1	650,00	650,00	E0203
198	--		--	cassone scarrabile da m ³ 17 (contrassegnati come nn. 10 e 51)	n	2	350,00	700,00	E0401 E0402 E0404
199	--		--	cassone scarrabile da m ³ 17 (contrassegnato come n. 40)	n	1	350,00	350,00	E0501 E0503
200	--		ora resti- tuito pres- so la sede di	cassone scarrabile da m ³ 25 (contrassegnato come n. 73)	n	1	650,00	650,00	E0701
201	--		--	cassone scarrabile da m ³ 25 (contrassegnato come n. 58 e 66)	n	2	650,00	1.300,00	E0602 E0605
202	--		--	cassone scarrabile da m ³ 15	n	1	500,00	500,00	Alle- gato 10.2
			--	cassone scarrabile da m ³ 10 con coperchio	n	1	300,00	300,00	
			--	cassone scarrabile da m ³ 8	n	1	200,00	200,00	
203	--		--	cassone scarrabile da m ³ 20	n	2	550,00	1.100,00	Alle- gato 10.2
204	--		--	cassone scarrabile da m ³ 25	n	3	650,00	1.950,00	Alle- gato 10.2
205	--		--	cassone scarrabile da m ³ 27	n	3	700,00	2.100,00	Alle- gato 10.2
206	--		--	cassone scarrabile da m ³ 15	n	1	500,00	500,00	Alle- gato 10.2
207	--		--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	1	350,00	350,00	Alle- gato 10.2
208	--		--	cassone scarrabile da m ³ 20	n	2	550,00	1.100,00	Alle- gato 10.2
209	--		--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	1	350,00	350,00	Alle- gato 10.2
210	--		--	cassone scarrabile da m ³ 25	n	2	650,00	1.300,00	Alle- gato 10.2

...
211	--	area ACEM di Farigliano (per essa PROTEO s.a.s.)	--	cassone scarrabile da m ³ 20	n	5	550,00	2.750,00	Allegato 10.2
212	--	Ditta [redacted] s. - [redacted] ro	--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	2	350,00	700,00	
213	--	Ditta [redacted] s.p.a. - Ceva	--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	1	350,00	350,00	
214	--	[redacted]	--	cassone scarrabile da m ³ 25	n	2	650,00	1.300,00	
215	--	[redacted]	--	cassone scarrabile da m ³ 25	n	1	650,00	650,00	
216	--	[redacted]	--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	1	350,00	350,00	
217	--	[redacted]	--	cassone scarrabile da m ³ 25	n	1	650,00	650,00	
218	--	[redacted]	--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	6	350,00	2.100,00	
				cassone scarrabile da m ³ 10 con coperchio	n	1	300,00	300,00	
219	--	[redacted]	--	cassone scarrabile da m ³ 27	n	1	700,00	700,00	
				cassone scarrabile da m ³ 25	n	1	650,00	650,00	
				cassone scarrabile da m ³ 17	n	3	350,00	1.050,00	
				cassone scarrabile da m ³ 15	n	2	500,00	500,00	
220	--	[redacted]	--	cassone scarrabile da m ³ 27	n	1	700,00	700,00	Allegato 10.2
				cassone scarrabile da m ³ 25	n	1	650,00	650,00	
				cassone scarrabile da m ³ 20	n	2	550,00	1.100,00	
				cassone scarrabile da m ³ 17	n	2	350,00	700,00	
				cassone scarrabile da m ³ 12	n	1	350,00	350,00	
				cassone scarrabile da m ³ 10 con coperchio	n	1	300,00	300,00	
221	--	[redacted]	--	cassone scarrabile da m ³ 25	n	1	650,00	650,00	
				cassone scarrabile da m ³ 17	n	5	350,00	1.750,00	
				cassone scarrabile da m ³ 10	n	1	300,00	300,00	
222	--	[redacted]	--	cassonetto da Lt 1.100,00	n	5	300,00	1.500,00	
223	--	[redacted]	--	cassone scarrabile con compat-tatore	n	1	2.500,00	2.500,00	
224	--	[redacted]	--	cassone scarrabile da m ³ 25	n	1	650,00	650,00	

...
225	--		--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	1	350,00	350,00	
226	--		--	cassone scarrabile da m ³ 25	n	1	650,00	650,00	
227	--		--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	1	350,00	350,00	
228	--		--	cassone scarrabile da m ³ 3	n	2	100,00	200,00	
229	--		--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	1	350,00	350,00	
230	--		ora resti- tuito pres- so la sede di ECOHA- BITAT	cassone scarrabile da m ³ 25	n	1	650,00	650,00	
231	--		--	cassone scarrabile da m ³ 25	n	1	650,00	650,00	
232	--		--	cassone scarrabile da m ³ 25	n	2	650,00	1.300,00	
233	--		--	cassone scarrabile da m ³ 25	n	1	650,00	650,00	
234	--		--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	1	350,00	350,00	
235	--		--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	1	350,00	350,00	
236	--		--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	1	350,00	350,00	
237	--		--	cassone scarrabile da m ³ 25	n	1	650,00	650,00	
238	--		--	cassone scarrabile da m ³ 17	n	1	350,00	350,00	

V

beni mobili

€ 198.224,00

euro centonovantottomiladuecentoventiquattro/00)

* * *

* *

*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4) QUADRO RIEPILOGATIVO

Beni immobili: in **Comune di Pocapaglia**, Borgo San Martino n. 37/A, **intera proprietà** su insediamento produttivo derivante dall'attuazione di un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), costituito da appezzamento di terreno con entrostanti due capannoni individuati come *Fabbricato A* e *Fabbricato B*, il tutto censito all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Cuneo, Catasto Fabbricati, **foglio 1**:

- **n. 293 sub. 2**, Borgo San Martino n. 37/A, piano T-1-2, categoria D/8, rendita € 11.890,00, comprendente il fabbricato est ed i piani terreno, primo e secondo del fabbricato ovest, nonché la pesa a terra nel cortile;
- **n. 293 sub. 3**, Borgo San Martino n. 37/A, piano T, categoria A/10, classe 1°, consistenza vani 2,5, superficie catastale totale m² 23, rendita € 284,05, costituente i locali uso ufficio al piano terreno del fabbricato ovest.

Correda la proprietà il bene comune non censibile individuato al medesimo **foglio 1** con la particella **n. 293 sub. 1**, Borgo San Martino n. 37/A, piano T, costituente l'area scoperta del lotto.

Il lotto è inoltre individuato al Catasto Terreni al **foglio 1** con la particella **n. 293**, ente urbano di m² 11.403,00.

Il *Fabbricato A (OVEST)* è così composto:

- al piano terreno: tettoia aperta, rimessa, zona servizi dotata di disimpegno, due spogliatoi con annessi docce e wc con anti-locale, nonché area amministrativa suddivisa in ingresso-disimpegno, tre locali ufficio, due servizi igienici con anti-locale e vano scala per il collegamento con il livello superiore;
- al piano primo: vano scala per il collegamento con i restanti piani, disimpegno, sala riunioni, sei locali ufficio e due wc con anti-locale;
- al piano secondo: vano scala per il collegamento con i piani sottostanti, locale di sgombero, disimpegno e centrale termica.

Il *Fabbricato B (EST)* consiste in una tettoia aperta.

L'area esterna a servizio dei capannoni è completamente recintata ed è adibita a piazzale di deposito, viabilità interna e spazi di manovra, presentando lungo il confine est cinque box a cielo aperto per contenimento rifiuti, realizzati con setti in c.a. ed una pesa a bilico per autocarri posizionata a ridosso del Fabbricato A. All'interno dello stabilimento sono accatastati rifiuti compressi in balle o sfusi per un quantitativo presumibilmente stimabile in m³ 2.500,00 (quantità approssimativa), il cui sgombero e smaltimento a norma di legge graverà integralmente sull'aggiudicatario.

L'insediamento è stato realizzato in attuazione di Convenzione Edilizia di P.E.C. del 02/08/2004; l'area individuata oggi individuata al foglio 1 con la particella n.

293, derivante dall'accorpamento dei preesistenti mappali nn. 264-266-84-119, comprende:

- la superficie propriamente occupata dallo stabilimento, con i due capannoni che vi insistono, cui compete una superficie fondiaria (sulla base degli elaborati tecnici reperiti) di m² 8.765,50;
- la superficie destinata a standard urbanistici di strada e verde predisposti in attuazione del Convenzione Edilizia di P.E.C. del 02/08/2004, alla quale compete una superficie (sulla base degli elaborati tecnici reperiti) di m² 2.637,50; in attuazione della Convenzione di P.E.C. la superficie e le opere a standard urbanistici dovranno essere dismesse gratuitamente in favore del Comune a sua semplice richiesta, previa redazione a cura e spese dell'aggiudicatario di frazionamento atto ad identificarle anche sotto il profilo catastale; a carico dell'aggiudicatario rimarranno gli oneri di manutenzione fino alla data della dismissione.

Il compendio immobiliare, in unico corpo, risulta alle coerenze, da nord in senso orario: mappale in capo a terzi fg. 1 n. 290 (lotto 1 del P.E.C. e strada), 62, 130, 121, 254 (stabilimento), 242, 300, 301 e 295.

Valore di stima **€ 1.208.000,00**
(dicansi euro unmilioneduecentottomila/00)

Il lotto ed il valore di stima, espresso a corpo e non a misura, comprende ogni ragione, accessione, impianto, pertinenza, onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà comuni, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano, così come l'incidenza dello smaltimento dei rifiuti a carico dell'aggiudicatario.

* * *

Beni mobili: intera proprietà sul patrimonio formato dai beni mobili comprendenti sommariamente arredo, attrezzatura e materiale elettronico per ufficio, veicoli ed automezzi, nonché una serie di cassoni per la raccolta di materiale/rifiuti, questi ultimi in parte collocati presso terzi, costituente la totalità dei beni riportati al precedente paragrafo 3), il tutto per il complessivo valore di **€ 198.224,00 (dicasi euro centonovantottomiladuecentoventiquattro/00)**, precisando che saranno a carico dell'aggiudicatario i costi atti allo sgombero, nonché allo smaltimento dei materiali non recuperabili o classificabili come rifiuti speciali ed alla pulizia dei locali, nonché il recupero ed il trasporto dei cassoni giacenti presso terzi.

* * *

Valore totale del compendio **€ 1.406.224,00**
(dicansi euro unmilionequattrocentoseimiladuecentoventiquattro/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quanto sopra in parziale adempimento all'onorevole incarico ricevuto.
Con il deposito della presente, il sottoscritto resta a disposizione degli Organi
della procedura per ogni chiarimento che riterranno utile richiedere.

Narzole, lì 03/01/2023

Il Perito Estimatore
Geom. GREGORIO Michele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it