

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

R. G. E. n° 26/2024

Giudice Delegato: Dott. Daniele DAGNA

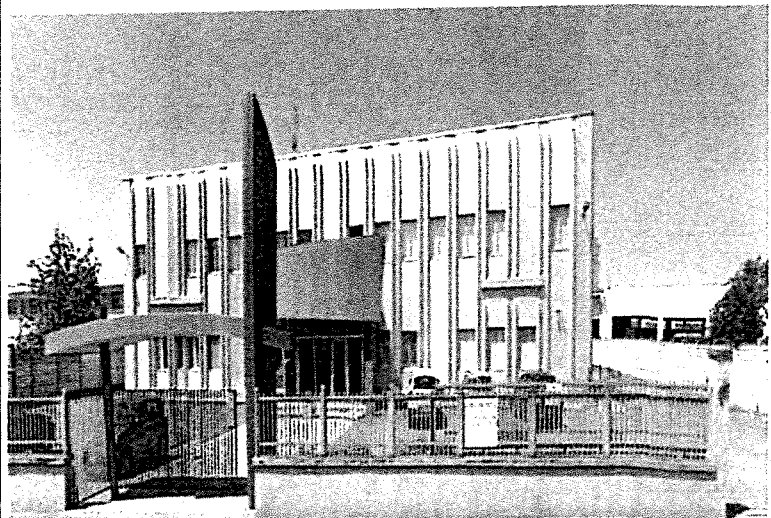
Curatore: Dott. Ivano Pagliero

**Studio Tecnico Incaricato:
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro**

**10125 – Torino
Via Madama Cristina, 73 bis
Tel.: 011658898-3406696142**

e-mail: leo.buonaguro@gmail.com

**PEC:
leonardo.buonaguro@ingpec.eu**



Via Torino n. 181, Sommariva Bosco (CN)

RELAZIONE STIMA CESPITI IMMOBILIARI

CAPANNONE IN SOMMARIVA BOSCO (CN)

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

TRIBUNALE CIVILE DI ASTI
Sezione Civile Fallimentare

GIUDICE DELEGATO: DOTT. DANIELE DAGNA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [REDACTED]

CLEMENTE & C. n. 26/2024

CURATORE: Dott. Ivano Pagliero

PERITO: Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Il sottoscritto Dott. Ing. Leonardo Buonaguro residente in Torino alla Via Madama Cristina n. 73 bis, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino con il n. 12612J ed iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Torino, è stato nominato dal Curatore Dott. Ivano Pagliero quale Perito Estimatore per la determinazione della stima dei beni immobili compendio della Liquidazione Giudiziale [REDACTED]. Dopo aver preso contatti con le parti, ha dato inizio alle operazioni di rito inventariale e si è recato in data 13/09, e 20/09/2024 – riferimenti temporali ai quali l'elaborato fa riferimento, non potendo lo scrivente venire a conoscenza di eventuali variazioni successive – presso l'immobile ubicato nel Comune di Sommariva Bosco (CN) alla Via Torino n. 181, stante la complessità di ricognizione del bene immobile e la sua elevata consistenza. L'attività è proseguita anche nei giorni successivi per effettuare le dovute indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sommariva Bosco (CN), il cui accesso agli atti è stato concesso in data 24/10, 20/11 e 19/12/2024 e da cui sono emerse numerose difformità edilizio/urbanistiche/catastali. A tali accessi ha fatto seguito una fitta corrispondenza via mail e telefono per dirimere le questioni maggiormente critiche relative al compendio immobiliare di elevata complessità. Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, comparazione con i valori dei beni della medesima zona e analisi delle caratteristiche intrinseche dell'immobile per determinare la più opportuna valorizzazione del bene, anche in virtù del suo stato di fatto/manutenzione. A ciò, si è aggiunta l'acquisizione di tutte le altre informazioni utili ed opportune con la conseguente predisposizione e stesura della presente Relazione. Lo scrivente ha suddiviso l'elaborato peritale in una serie di capitoli con i consueti quesiti relativi alle stime immobiliari e alla descrizione degli immobili oltre all'analisi delle eventuali criticità connesse alla vendita in materia di conformità edilizia/urbanistica/catastale, vincoli e/o servitù, formalità pregiudizievoli, ricerca del titolo di provenienza e verifica della continuità delle trascrizioni.

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

In considerazione della destinazione d'uso e dell'ubicazione, seppur il compendio sia costituito da n. 3 subalterni, lo scrivente ha determinato un **LOTTO UNICO** che nel prosieguo verrà analiticamente descritto. In considerazione di quanto sopra detto – e al fine di tenere in debito conto la corposissima ed eterogenea attività svolta dallo scrivente – si richiama e sottolinea la notevole complessità di redazione del presente elaborato, che ha comportato molteplici accessi nell'immobile e presso i Pubblici Uffici (13/09, 20/09, 21/09, 02/10, 24/10, 19/12/2024 e 31/01/2025 per accesso sul tetto), Conservatoria e Archivio Notarile, al fine di verificare la conformità edilizia/urbanistica e catastale e la continuità delle trascrizioni. Come da accordi con la Curatela, lo scrivente si è altresì adoperato per la redazione di progetto analitico per la regolarizzazione edilizia con relativo computo metrico.

QUESITO 1: *identificazione dei beni immobili caduti nella Liquidazione Giudiziale, anche mediante planimetrie e fotografie, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

1.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

Immobili in Sommariva Bosco (CN) – Via Torino 181

la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ in capo alla Società oggetto di Procedura di un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Sommariva Bosco (CN) composto da tre corpi di fabbrica (tra di loro collegati) di cui il corpo "A" è composto da due piani – ed è entrostante a sito pertinenziale già all'originario Catasto Terreni al Foglio 12 numeri 555 di are 18 e centiare 56 e 565 di are 13 e centiare 79 (ora riuniti nell'unico mappale 555) – il corpo "B" è composto da due piani – ed è entrostante a sito pertinenziale già all'originario Catasto Terreni al Foglio 12 numeri 326 di are 04 e centiare 35 e 539 di are 16 e centiare 26 (ora riuniti nell'unico mappale 326) – mentre il corpo "C" è elevato ad un piano fuori terra – entrostante a sito pertinenziale già al Catasto Terreni al Foglio 12 numero 554/b di are 09 e centiare 20 – oltre ad area urbana. A ciò si aggiungono tre ulteriori aree urbane (mappale 669 sub. 1, 670 sub. 1 e 671 sub. 1) della complessiva consistenza pari a mq 154,00, derivanti da precedente frazionamento del mappale già censito al Catasto Terreni al Foglio 12 numero 562, oltre a due cabine elettriche (non accatastate) di cui una adiacente al corpo di fabbrica "A" e una adiacente al corpo di fabbrica "B". Si evidenzia, fin da ora, la presenza di alcune aree dismesse di proprietà – sebbene attualmente parte di strada pubblica – che, data la peculiarità della propria natura, dovranno essere alienate al Comune (non si possono prevedere tempistiche certe nel merito di tale fattispecie).

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Prudenzialmente e come usualmente avviene, si tratta di cessioni a titolo gratuito ma con oneri del Professionista e/o tributi generalmente in capo al cedente con annessa detrazione che verrà effettuata dallo scrivente nel relativo paragrafo dedicato alle stime del compendio immobiliare.

E, più precisamente, con accesso dal cancello carraio della Via Torino al civico n. 189 e con riguardo ai corpi di fabbrica sopra citati, che vengono di seguito riportati in ordine progressivo:

- piano terreno (1° f.t.): manica di capannone composto da ingresso, tre locali ufficio, corridoi, sette locali wc, due locali magazzino, locale esposizione e vendita, locale rack, centrale termica, locale zona carico e scarico, magazzino prodotti finiti, tre rampe di scale al piano superiore, il tutto formante un solo corpo entrostante al mappale 555 (parte di tale mappale sul fronte strada dovrà essere – unitamente al mappale 671 e data la propria natura – ceduto al Comune in accordo con quanto sopra riferito);

- piano primo (2° f.t.): manica di capannone composto da locale sbarco scala, tre locali ufficio, una sala riunioni, un locale deposito, disimpegno, cinque locali wc, due locali spogliatoio, corridoi, locale laboratorio, sala modelli, magazzino, soppalco e magazzino prodotti finiti;

Coerenze generali: Foglio 12 mappali 430, 544, 559, 539, 326, 564, 556 e 551 (salvo se altri);

- piano terreno (1° f.t.): manica di capannone composto da due uffici, wc, disimpegno, magazzino, due locali magazzino deposito prodotti finiti, oltre scala interna ed esterna di accesso al piano superiore, il tutto formante un solo corpo entrostante al mappale 326;

- piano primo (2° f.t.): manica di capannone composto da due uffici, wc, disimpegno e un magazzino prodotti finiti;

Coerenze generali: Foglio 12 mappali 554, 555, 559, 563, 562 (salvo se altri);

- piano terreno (1° f.t.): manica di capannone composto da un locale laboratorio e tre locali wc oltre alla sua area urbana;

Coerenze generali: Foglio 12 mappali 551, 555, 554/a, 323 e 527 (salvo se altri);

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

- piano terreno: area urbana;
Coerenze generali: Foglio 12 mappali 562, 670 e 326 (salvo se altri);
- piano terreno: area urbana;
Coerenze generali: Foglio 12 mappali 669, 562, 671 e 326 (salvo se altri);
- piano terreno: area urbana (si tratta della zona che è dismessa e sarà presumibilmente da cedere al Comune);
Coerenze generali: Foglio 12 mappali 670, 562 e 326 (salvo se altri);

1.2 DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti al N.C.E.U. di Cuneo:

Identificativi Catastali: Foglio 12 – particella 555, sub. 4 (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: D/7
- piano: T-1
- classe: -
- consistenza: -
- Rendita Catastale: € 9.763,00¹

Identificativi Catastali: Foglio 12 – particella 326, sub. 1 (ex senza sub.²) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: D/7
- piano: T-1
- classe: -
- consistenza: -
- Rendita Catastale: 5.990,90³

¹ Variazione nel classamento del 14/08/2012, Pratica n. CN0283769 in atti dal 14/08/2012 (n. 29345.1/2012) con R.C. che passa da € 8.800,00 all'attuale R.C. pari a € 9.763,00. La R.C. mutata a sua volta derivava da € 8.2880,00 per diversa distribuzione degli spazi interni del 22/09/2011, Pratica n. CN0390021 in atti dal 22/09/2011 (n. 132505.1/2011). Infine, la R.C. mutata derivava da € 7.408,00 per diversa distribuzione degli spazi interni del 01/07/2011, Pratica n. CN0288925 in atti dal 01/07/2011 (n. 88120.1/2011).

² Variazione de, 22/04/2002, Pratica n. 130394 in atti dal 22/04/2002 (n. 3941.1/2002): ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni.

³ Variazione del 14/10/2002, Pratica n. 00339363 in atti dal 11/12/2002 (n. 21140.1/2002): variazione d'ufficio. La R.C. muta da €

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Identificativi Catastali⁴: Foglio 12 – particella 568 (ex part. 554), sub. 2 (ex 10 ex 6⁵)
(Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: D/7³
- piano: T
- classe: -³
- consistenza: -³
- Rendita Catastale: € 2.440,00³

Identificativi Catastali⁶: Foglio 12 – particella 568 (ex part. 554), sub. 1 (ex 9 ex 1⁷) (Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: F/1⁸
- piano: T
- classe: -
- consistenza: -
- Rendita Catastale: -

Identificativi Catastali⁹: Foglio 12 – particella 669 (ex part. 562), sub. 1 (ex senza sub.)
(Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: F/1
- piano: T
- classe: -
- consistenza: mq 120,00
- Rendita Catastale: -

4. 1790,00 all'attuale € 5.990,90.

⁴ Variazione del 06/05/2014, Pratica n. CN0096994 in atti dal 06/05/2014 (n. 43072.1/2014): bonifica per identificativo catastale.

⁵ Variazione del 04/04/2002, Pratica n. 115596 in atti dal 04/04/2002 (n. 3505.1/2002): diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-magazzino-laboratorio. La categoria catastale passa da C/2 all'attuale D/7, la consistenza precedente era indicata in mq 592,00 e la R.C. era pari a € 1.070,10.

⁶ Variazione del 06/05/2014, Pratica n. CN0096997 in atti dal 06/05/2014 (n. 43063.1/2014): bonifica per identificativo catastale.

⁷ Variazione del 15/12/1994 in atti dal 18/05/1999 (n. 5553.1/1994): frazionamento area urbana.

⁸ Senza categoria catastale precedente quanto era un bene comune, mutato in Area Urbana con Variazione del 15/12/1994 in atti dal 18/05/1999 (n. 5552.1/1994).

⁹ Costituzione del 13/03/2015, Pratica n. CN0063257 (n. 892.1/2015) in atti dal 13/03/2015 a seguito del Frazionamento dell'Ente Urbano del 03/03/2015, Pratica n. CN0028175 in atti dal 03/02/2015 (n. 28175.1/2015) con consistenza 1 ara e 20 centiare.

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Identificativi Catastali¹⁰: Foglio 12 – particella 670 (ex part. 562), sub. 1 (ex senza sub.)

(Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: F/1
- piano: T
- classe: -
- consistenza: mq 12,00
- Rendita Catastale: -

Identificativi Catastali¹¹: Foglio 12 – particella 671 (ex part. 562), sub. 1 (ex senza sub.)

(Vedasi Visura Catastale Storica)

Dati censuari:

- categoria: F/1
- piano: T
- classe: -
- consistenza: mq 22,00
- Rendita Catastale: -

¹⁰ Costituzione del 13/03/2015, Pratica n. CN0063260 (n. 890.1/2015) in atti dal 13/03/2015 a seguito del Frazionamento dell'Ente Urbano del 03/03/2015, Pratica n. CN0028175 in atti dal 03/02/2015 (n. 28175.1/2015) con consistenza 20 centiare.

¹¹ Costituzione del 13/03/2015, Pratica n. CN0063258 (n. 891.1/2015) in atti dal 13/03/2015 a seguito del Frazionamento dell'Ente Urbano

Agenda del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Cuneo		Richiesta planimetrica n° ENGVRP01 del 21-09-2011 Planimetria da v.s.u. in Comune di Sommariva Perno Via Torino elev. 119	Copiata da: Fazio Lorenzo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cuneo N. 2463
		Identificativa catastale: Sezione: Foglio: 17 Particella: 256 Subalterno: 4	

PIANO TERRA

ALTRA UIU

CORTILE

Scala 1:700
 Data: 26/09/2024 - n. T17582 - Richiedente: BNGLRD87L2SL219D
 Foglio scheda: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
 16.09.2011

Catasto dei Edificati - Situazione al 26/08/2024 - Comune di SOMMARIVA DEL BOSCO (10022) - Foglio 17 - Particella 155 - Subalterna 42-
VIA TORINO n. 189 Piano T-1

VIA TORINO 150 PIANO T-1

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
R.G. n° 26/2024

pagina 8 di 23

Firmato Da: BUONAGURO LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549924dd8b887c23a5c47e051a37f7bc

Studio Tecnico Buonaguro

Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Consulente Tecnico del Giudice

Certificatore Energetico

Data: 26/08/2024 - n. T17583 - Richiedente: BNGLRID87L25L249D

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cuneo**

~~biancazione protocollo n. 000130394 del 22/04/2002~~

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sommariva Del Bosco

Via Torino

civ. 181

Identificativi Catastali:

Section:

Foglio: 12

Particella: 326

Subalterno: 1

Compilata da:
Vanni Pier Luigi

Iscritto all'albo:
Geometri

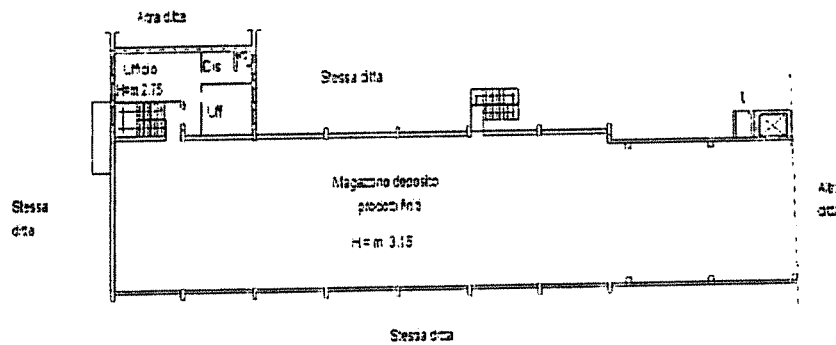
Prov. Cuneo

N. 1549

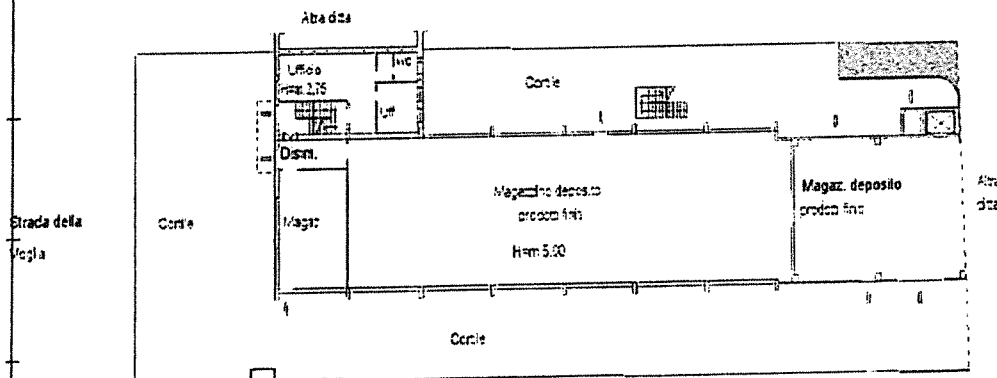
Scheda n. 1

Scale 1:500

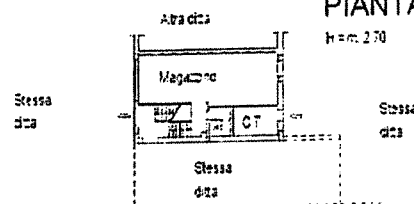
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Scale 1/500
101092002

ultima planimetria in atti

Data: 26-08/2024 - n. 117583 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
R.G. n° 26/2024

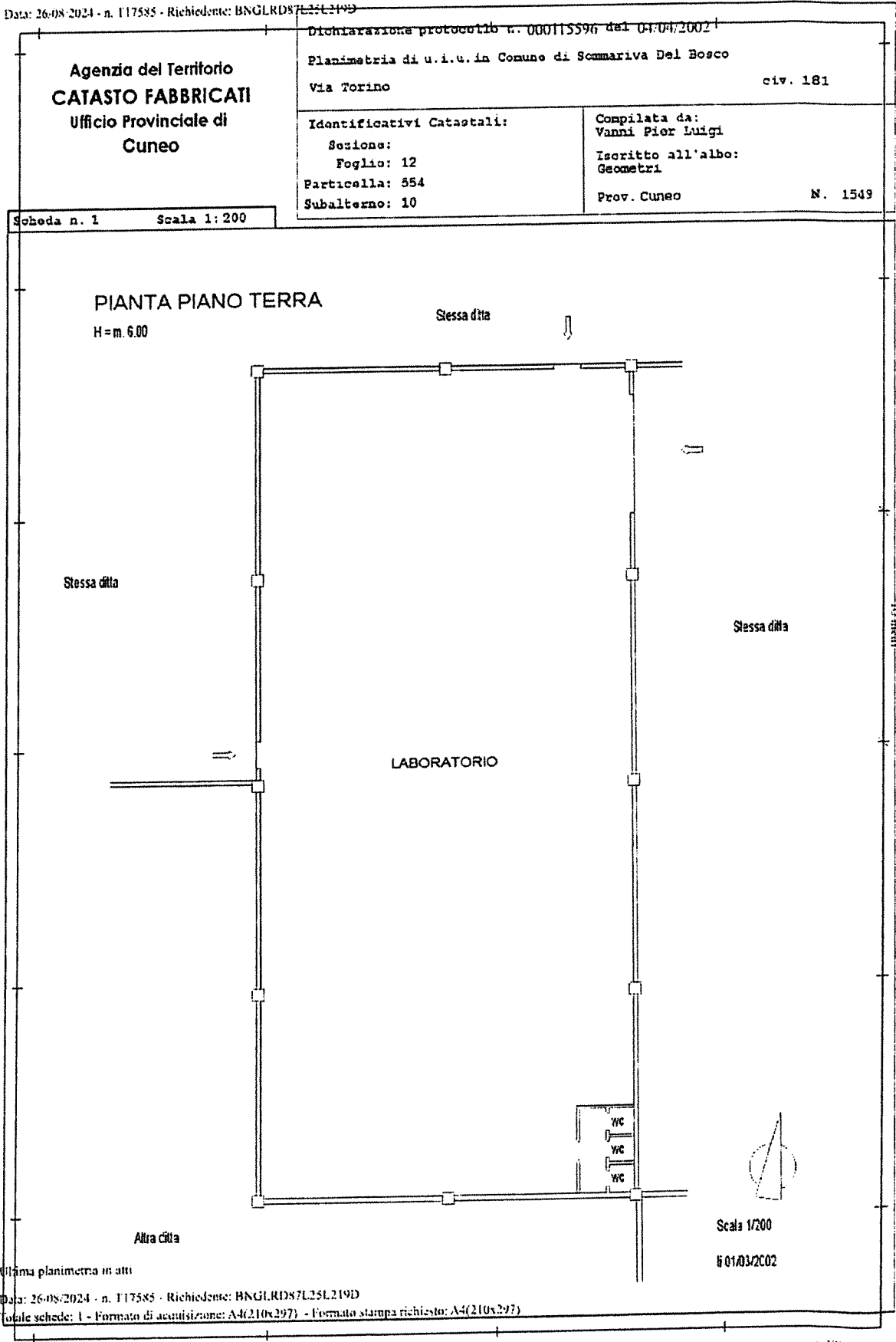
pagina 10 di 23

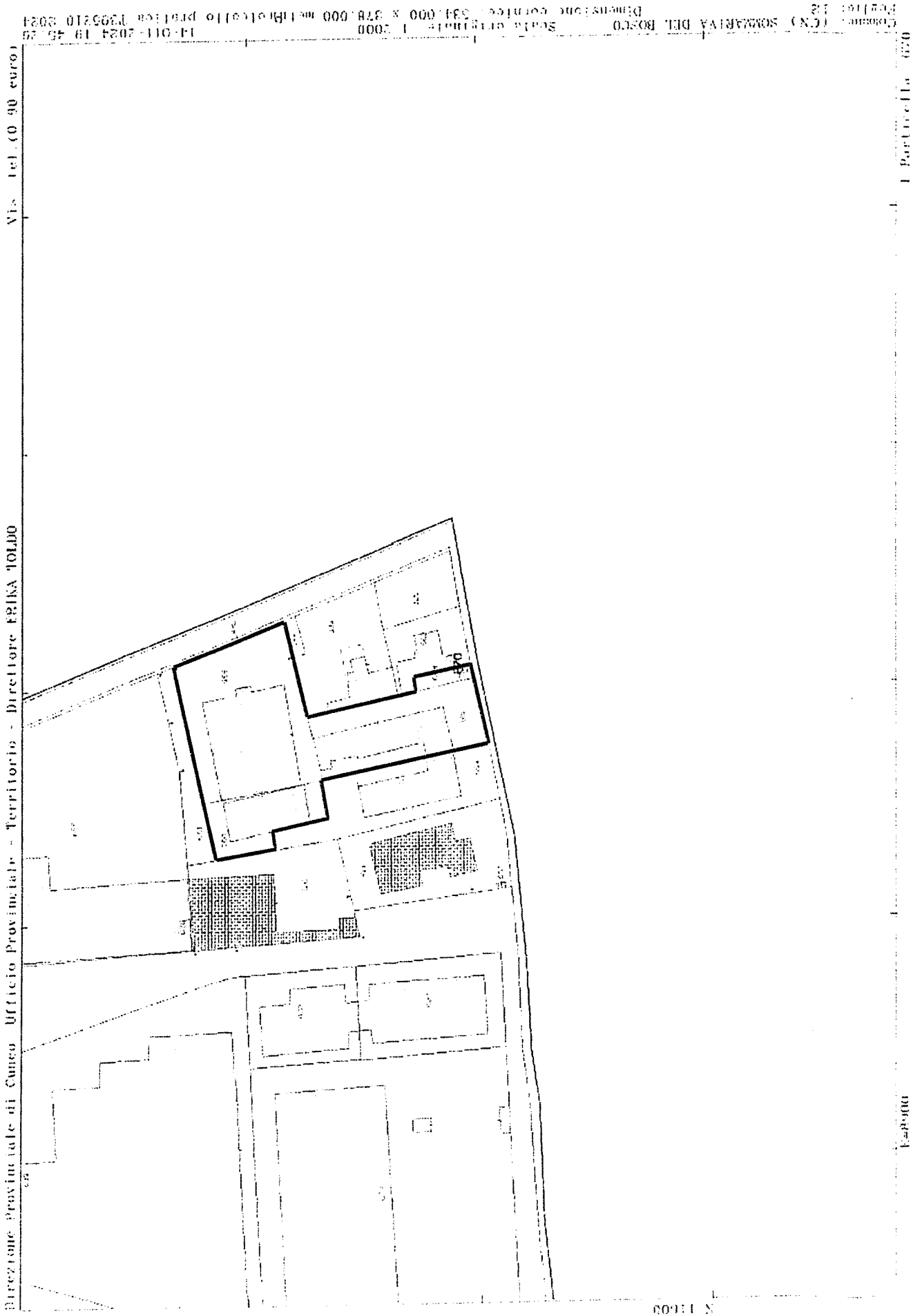
Stato dei Fabbricati - Situazione al 26/08/2024 - Comune di SOMMARIVA DEL BOSCO(1822) - < Foglio 12 - Particella 326 - Subalterno 1 >
CATA TORINO n. 181 Piano T-1

Firmato Da: BUONAGURO LEONARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 549924dd8b887c23a5c47e051a377bc

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Data: 26-08-2024 - n. 117585 - Richiedente: BNGLRD87L25L219D





Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

QUESITO 2: una sommaria descrizione dei beni;

2.1 UBICAZIONE

Il compendio oggetto della Procedura in epigrafe è ubicato in una zona periferica del Comune di Sommariva Bosco (CN) alla Via Torino n. 181, a circa 30 km di distanza dal capoluogo piemontese. Il comune di circa 6.000,00 abitanti è ubicato a sud alle porte del Roero. All'immobile si accede dalla strada pubblica che conduce ad un'ampia area pertinenziale sulla quale sorgono i vari corpi di fabbricati costituenti il compendio. La zona del comparto di ubicazione è caratterizzata da elevata concentrazione produttiva fin dalla metà del secolo scorso.



Ubicazione immobile, Via Torino 181 a Sommariva Bosco (CN), rispetto al centro città

Oggetto della presente Relazione è un corpo di fabbrica "A" composto da *ingresso, tre locali ufficio, corridoi, sette locali wc, due locali magazzino, locale esposizione e vendita, locale rack, centrale termica, locale zona carico e scarico, magazzino prodotti finiti, tre rampe di scale al piano superiore*, il tutto formante un solo corpo entrostante al mappale 555 al piano terreno (1° f.t.) e da *locale sbarco scala, tre locali ufficio, una sala riunioni, un locale deposito, disimpegno, cinque locali wc, due locali spogliatoio, corridoi, locale laboratorio, sala modelli, magazzino, soppalco e magazzino prodotti finiti* al piano primo (2° f.t.); un corpo di fabbrica "B" composto da *due uffici, wc, disimpegno, magazzino, due locali*

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

magazzino deposito prodotti finiti, oltre scala interna ed esterna di accesso al piano superiore, il tutto formante un solo corpo entrostante al mappale 326 al piano terreno (1° f.t.) e da *due uffici, wc, disimpegno e un magazzino prodotti finiti* al piano primo (2° f.t.); un corpo di fabbrica "C" composto da *un locale laboratorio e tre locali wc oltre alla sua area urbana* al piano primo (2° f.t.) e *tre aree urbane* al piano cortile. L'immobile risulta ben collegato alla rete viaria ordinaria ed autostradale e non possiede le caratteristiche, determinate dal D.M. dei lavori pubblici del 02.08.1969 pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 218 del 27.09.1969, per essere considerato di lusso. Trattasi di costruzioni con strutture portanti in c.a., aventi tetto con copertura in amianto¹² per il Fabbricato "A", in lamiera per il Fabbricato "B" e in alluminio per il Fabbricato "C".

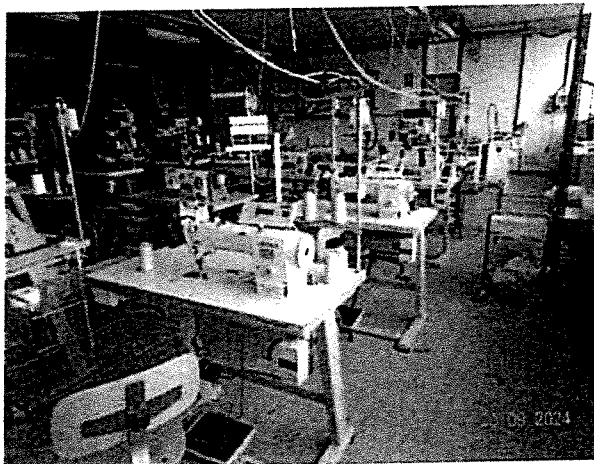


Sala riunioni piano 1

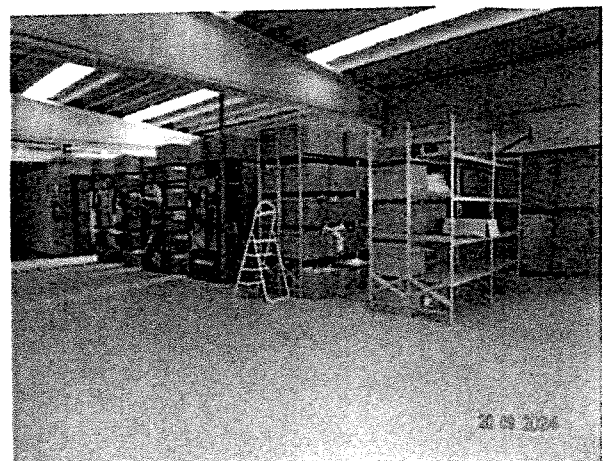


Uffici piano 1

I tamponamenti sono prevalentemente in muratura con mattoni e con blocchi cementizi. I pavimenti sono di tipologia varia (battuto di cemento, piastrelle in gres, gres porcellanato, granito, graniglia, etc.) di discreta fattura e discreto stato di conservazione.



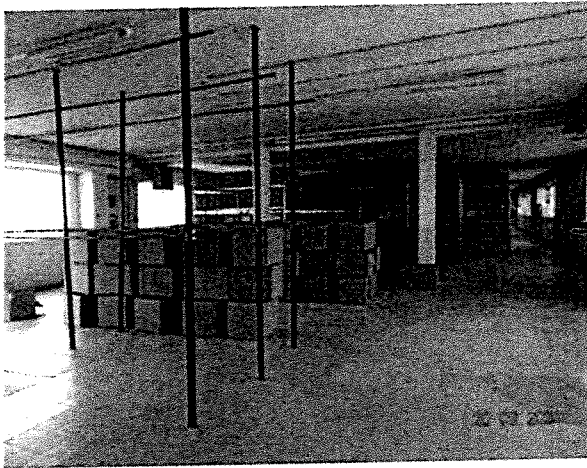
Laboratorio piano 1



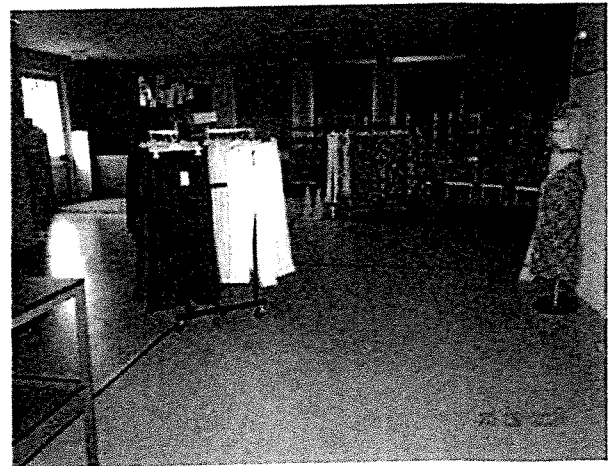
Magazzino piano 1

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

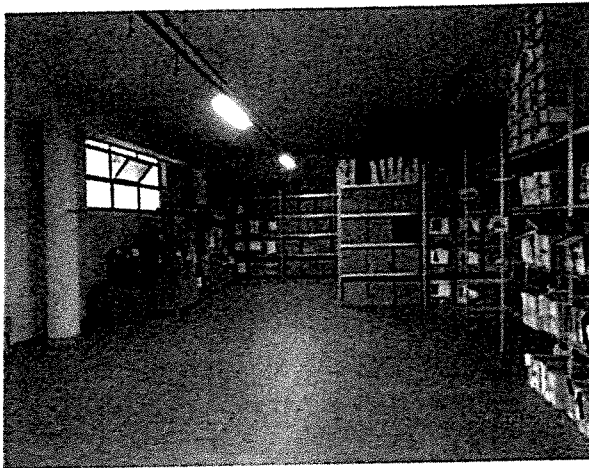
I serramenti sono prevalentemente metallici di discreta fattura e discreto stato di conservazione; l'immobile è dotato di impianto elettrico con prese e punti luce in ogni vano, impianto idrico con acqua sanitaria, impianto antincendio con idranti e attacco per autopompa VVFF oltre a impianto per rilevazione fumi e gas. Sono anche presenti due cabine elettriche non accatastate di cui non è stato accertato il corretto funzionamento/conformità impianti in quanto esulante dall'incarico. Le aree esterne sono destinate a piazzale asfaltato, camminamenti e a verde.



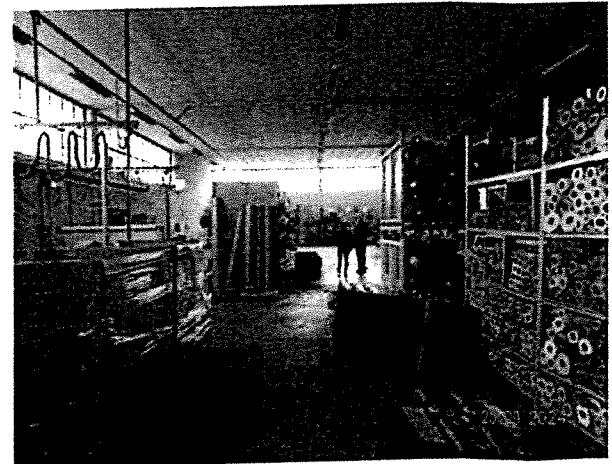
Magazzino piano I



Locale esposizione/vendita piano T

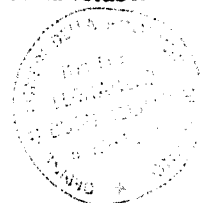


Magazzino piano T



Magazzino piano T

Il complesso industriale, ad eccezione dei locali ad uso uffici in prossimità dell'ingresso in buono stato d'uso, si presenta in uno stato manutentivo ordinario e compatibile con la vetustà (vedasi fotografie allegate al deposito dell'elaborato).



Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Degli impianti, in sede di sopralluogo, non è stata fornita alcuna certificazione di rispondenza e di conformità alla normativa vigente in materia (*legge n. 46/90 e successivo regolamento di attuazione D.P.R. n. 447/1991*), né lo scrivente ne ha controllato il corretto utilizzo in quanto esulante dall'incarico ricevuto.



Mappale di terreno piano cortile



Cortile di pertinenza

QUESITO 3: *accerti lo stato di possesso dei beni immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciascuno è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente all'apertura della liquidazione giudiziale;*

3.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il possesso della proprietà del bene risulta in capo – per la quota di $\frac{1}{1}$ – alla società oggetto di Procedura in forza di tutta una serie di Atti/Decreti di Trasferimento che, nel successivo paragrafo, verranno analiticamente dettagliati oltre che opportunamente allegati al presente elaborato peritale. Inoltre, al momento del sopralluogo, gli immobili risultano “**non occupati**”.

¹³ Per il calcolo della cosiddetta superficie commerciale si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale dalla norma UNI EN 15733/2011 che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti alle agenzie immobiliari e che così recita “ per il calcolo della superficie commerciale [...] bisogna considerare a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote occupate dai muri interni e perimetrali; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c) le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto scoperti, e coperti, soffitte, box, ecc.). Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il calcolo delle superfici scoperte devono essere utilizzati seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 60% delle verande [...].”

Si è fatto altresì riferimento anche all'allegato alla Legge 138/98 “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale degli

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

3.2. CRONISTORIA DEL VENTENNIO

Lo scrivente provvede di seguito a relazionare le vicende degli immobili oggetto di Procedura nel ventennio antecedente la data di trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale con riguardo agli immobili di cui al Foglio 12, particella 670, sub. 1 e Foglio 12 (in origine facevano parte di quello che ora è l'adiacente mappale 562, da cui si sono originati per frazionamento):

1. Gli immobili sono pervenuti alla Società [redacted]
[redacted] con sede [redacted] di Atto di Trasformazione a Rogito Notaio Virgilio Fenoglio del 15/11/2022 rep. 24868/16934 dalla [redacted].
2. alla [redacted] gli immobili sono pervenuti in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Paolo Amianto del 12/04/2016 rep. 23203/12382, registrato a Saluzzo (CN) il 19/04/2016 al n. 1224 serie 1T e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Alba (CN) il 19/04/2016 ai nn. 2653/1986 dalle [redacted]
[redacted] e [redacted]
[redacted]
3. alle [redacted] e [redacted] immobili pervennero in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Paolo Amianto del 06/05/2008 rep. 11935/2995, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Alba (CN) il 16/05/2008 ai nn. 4086/2990 dal [redacted]
[redacted]
4. [redacted] immobili pervennero in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Alba (CN) del 03/05/1999 rep. 238, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Alba (CN) il 26/05/1999 ai nn. 3927/2919 dai Sig.ri [redacted] 1.

Con riguardo agli immobili di cui al Foglio 12, particella 555, sub. 4, Foglio 12, particella 568, sub. 1 e Foglio 12, particella 568, sub. 1:

1. Gli immobili sono pervenuti alla Società [redacted]
[redacted] con sede in [redacted] Atto di Trasformazione a Rogito Notaio Virgilio Fenoglio del 15/11/2022 rep. 24868/16934 dalla Valery S.P.A.;

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

2. all' [redacted] immobili sono pervenuti in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Virgilio Fenoglio del 12/04/2007 rep. 12620/6455, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Alba (CN) il 26/04/2007 ai nn. 3960/2773 dalla [redacted] in sede in Bologna;
3. alla [redacted] gli immobili sono pervenuti in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Virgilio Fenoglio del 23/01/2002 rep. 5733/1951, registrato a Bra (CN) il 30/01/2002 al n. 38 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Alba (CN) il 06/02/2002 ai nn. 753/572 dalla [redacted]

Con riguardo all'immobile di cui al Foglio 12, particella 669, sub. 1 (in origine faceva parte di quello che ora è l'adiacente mappale 562, da cui si è originato per frazionamento)¹⁴:

1. L'immobile è pervenuto alla Società [redacted] con sede [redacted] di Atto di Trasformazione a Rogito Notaio Virgilio Fenoglio del 15/11/2022 rep. 24868/16934 dalla [redacted]
2. All' [redacted] immobile pervenne in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Alba (CN) del 04/07/2002 rep. 459/2002, trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Alba (CN) il 04/07/2002 ai nn. 5088/3763 dal Sig. [redacted]

Con riguardo all'immobile di cui al Foglio 12, particella 326, sub. 1 (in origine l'immobile era senza subalterno):

1. L'immobile è pervenuto alla Società [redacted] con sede [redacted] di Atto di Trasformazione a Rogito Notaio Virgilio Fenoglio del 15/11/2022 rep. 24868/16934 dalla [redacted];
2. All' [redacted] immobile pervenne in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Virgilio Fenoglio del 12/04/2007 rep. 12618/6453, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Alba (CN) il 26/04/2007 ai nn. 3958/2772 dalla [redacted]

¹⁴ All'interno del Decreto di Trasferimento veniva specificato come si trasferiva "la proprietà esclusiva di fabbricato seminterrato adibito a laboratorio, censito all'N.C.E.U. alla partita 1315, Foglio 1, particella 562/2. Il predetto bene è entrostante all'area ad esso pertinenziale distinta al N.C.T. al Foglio 12, mappali 562 e 325". Si ritiene al momento esclusa qualsivoglia valutazione nel merito del mappale 325 che dovrà necessitare di maggiori e più prudenti approfondimenti, non inficiando la trasferibilità dell'attuale compendio immobiliare".

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

3. al [REDACTED] immobile pervenne in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Virgilio Fenoglio del 03/12/1999 rep. 2628, debitamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Alba (CN) il 11/12/1999 ai nn. 9064/6631 data [REDACTED]

QUESITO 4: indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico;

Lo scrivente premette che, alla data di redazione della presente, non risultano trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali e/o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, etc.), fatto salvo quanto esplicitato nei seguenti paragrafi. D'altra parte, la sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione non sono accertabili dal CTU, né sono state riferite dalla società fallita e/o dal Socio e/o da soggetti terzi.

4.1 FORMALITA', VINCOLI/ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE

Dagli accertamenti eseguiti nonché dalla lettura della documentazione reperita, lo scrivente segnala l'assenza di un Regolamento di Condominio. Pertanto, si farà riferimento ai divieti generali consueti richiamati nel documento stesso nonché le disposizioni previste in materia di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

4.2 VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DEGLI STESSI

Per rispondere esaurientemente a questo quesito, lo scrivente rimanda integralmente a tutto quanto riportato all'interno del CDU (che verrà richiesto ex novo – avendo la durata di un anno e non essendo intervenute variazioni significativi al P.R.G.C. così come confermato dai competenti Uffici – prima del trasferimento dei beni).

4.3 VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO

L'edificio non risulta essere sottoposto alla tutela del d.lgs. 42/2004, già d. lgs. 490/99 art. 2 (già L. 1089/39, art. 1) e, pertanto, non è sottoposto a tali vincoli.

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

QUESITO 5: l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che dovranno essere cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente;

5.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la competente Conservatoria dei RR. II di Alba (CN), si provvede di seguito a relazionare i limiti e i vincoli esistenti sull'immobile oggetto di Procedura.

Immobili in Sommariva Bosco (CN) – Via Torino 181

1. *Trascrizione nn. 6577/5310 del 29.08.2024*

Atto Giudiziario del Tribunale di Asti del 17/07/2024 rep. 44/2024

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza Dichiarativa dell'Apertura della Liquidazione Giudiziale

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [REDACTED] per diritto di

proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Sommariva Bosco (CN) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 12, part. 555, sub. 4, catg. D/7, piano T-1

Foglio 12, part. 326, sub. 1, catg. D/7, piano T-1

Foglio 12, part. 568, sub. 1, catg. F/1, piano T

Foglio 12, part. 568, sub. 2, catg. D/7, piano T

Foglio 12, part. 670, sub. 1, catg. F/1, piano T, cons. mq 12,00

Foglio 12, part. 671, sub. 1, catg. F/1, piano T, cons. mq 22,00

Foglio 12, part. 669, sub. 1, catg. F/1, piano T, cons. mq 120,00

2. *Iscrizione nn. 5981/813 del 02.02.2024*

Altro Notarile Pubblico a Rogito Notaio Virgilio Fenoglio del 17/07/2017 rep.

21639/14355

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 220.000,00

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]
R.G. n° 26/2024



pagina 20 di 36

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Totale: € 440.000,00

Durata: 5 anni

a favore: Banca Sella S.P.A. con sede di Biella, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [redacted] in sede [redacted] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Sommariva Bosco (CN) e così censiti a N.C.E.U.:

Foglio 12, part. 555, sub. 4, catg. D/7, piano T-1

Foglio 12, part. 326, sub. 1, catg. D/7, piano T-1

Foglio 12, part. 568, sub. 1, catg. F/1, piano T

Foglio 12, part. 568, sub. 2, catg. D/7, piano T

La formalità non è mai stata cancellata sebbene siano decorsi i tempi della stessa né appare un'annotazione per rinnovazione della stessa e, pertanto, non è dato sapere né se sia ancora presente un debito né eventualmente a quanto lo stesso ammonti.

3. **Iscrizione nn. 8504/1209 del 04.12.2013**

Atto Notarile Pubblico a Rogito Notaio Giulio Biino del 04/11/2016 rep. 39038/19371

Specie dell'Ipoteca o del Privilegio: Ipoteca Volontaria

Derivante da: Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Capitale: € 1.500.000,00

Totale: € 2.250.000,00

Durata: 10 anni

a favore: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A. con sede in Parma, per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

contro: [redacted] per diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$;

Immobili posti nel Comune di Sommariva Bosco (CN) e così censiti a N.C.E.U. e N.C.T.:

Foglio 12, part. 555, sub. 4, catg. D/7, piano T-1

Foglio 12, part. 326, sub. 1, catg. D/7, piano T-1

Foglio 12, part. 568, sub. 1, catg. F/1, piano T

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: [redacted]
R.G. n° 26/2024



pagina 21 di 36

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Foglio 12, part. 568, sub. 2, catg. D/7, piano T

Foglio 12, part. 555, catg. Ente urbano, cons. 32 are e 35 centiare

Foglio 12, part. 568, catg. Ente urbano, cons. 09 are e 20 centiare

Foglio 12, part. 326, catg. Ente urbano, cons. 20 are e 61 centiare

5.2 ONERI PER CANCELLAZIONI FORMALITA'

Le formalità di cui sopra colpiscono solo i beni ricaduti nel cespite di liquidazione giudiziale e, pertanto, saranno da cancellare totalmente a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. L'importo per la cancellazione della trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale è di € 294,00 in misura fissa. La cancellazione dell'Iscrizione dell'Ipoteca Volontaria è pari a € 35,00 in misura fissa per ciascuna formalità. Il totale è, pertanto, pari a €364,00. Lo scrivente sottolinea come il corretto prezzo di cancellazione sia determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari e solo dopo che è noto il prezzo di vendita, non pronosticabile in questa prima istanza.

QUESITO 6: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

6.1 REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Sommariva Bosco (CN) nonché dalla lettura degli Atti di Compravendita, risulta come il complesso immobiliare sia stato edificato in fasi temporali differenti. Nell'Atto di Compravendita si segnala l'esistenza di ulteriori dettagli in merito ai seguenti titoli autorizzativi che sono stati recuperati dallo scrivente oltre a quanto reperito con diversi Accessi agli Atti in data 24/10, 20/11 e 19/12/2024 – data la numerosità delle pratiche e la complessità della vicenda – e confronti in presenza e telematici con i tecnici del Comune con riguardo alle difformità riscontrate e nel prosieguo esplicitate:

- Concessione Edilizia Onerosa n. 264/88 del 18/07/1988 per “costruzione capannone artigianale ad uso deposito materiali edili in Sommariva Bosco alla Via Torino n. 181” con allegati progettuali a firma Geom. Pier Luigi Vanni, con inizio lavori il 20/02/1990 e fine lavori il 23/07/1993 (dichiarazione del 04/08/1993);

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

- Concessione Edilizia Onerosa n. 130/90 del 31/08/1990 per *“costruzione fabbricato industriale e recinzione in Sommariva Bosco alla Via Torino n. 181”* con allegati progettuali a firma Geom. Pier Luigi Vanni e con inizio lavori il 14/11/1990;
- Concessione Edilizia Onerosa n. 147/92 del 03/11/1992 per *“variante a Concessione Edilizia n. 264/88 e volturazione della stessa in Sommariva Bosco alla Via Torino n. 181”* con allegati progettuali a firma Geom. Pier Luigi Vanni e con inizio lavori il 14/11/1990;
- Concessione Edilizia Gratuita n. 188/93 prot. 4802 del 13/12/1993 per *“variante a Concessione Edilizia n. 85/93 a costruzione di capannone di corso d'opera in Sommariva Bosco alla Via Torino n. 181 per realizzazione di alloggio custode e uffici al piano primo, sistemazione area esterna e realizzazione di pensilina d'entrata”* con allegati progettuali a firma Geom. Pier Luigi Vanni con Pratica Edilizia n. 146/93 del 14/07/1993;
- Concessione Edilizia Onerosa in Sanatoria n. 2/93 del 14/01/1993 per *“variante a sanatoria per modifiche interne ed esterne a fabbricato industriale esistente in Sommariva Bosco alla Via Torino n. 181”* con allegati progettuali a firma Geom. Fiora Saverio;
- Concessione Edilizia Onerosa n. 85/93 prot. 2777 del 23/06/1993 per *“variante a Concessione n. 147/92 con realizzazione alloggio custode e vani ufficio”* con Pratica Edilizia n. 65/1993 e con allegati progettuali a firma Geom. Pier Luigi Vanni;
- Certificato di Agibilità del 04/01/1994, a seguito della Concessione n. 264/1988 del 18/07/1988, n. 147/92 del 03/11/1992, n. 85 del 23/06/1993 e n. 188/93 del 13/12/1993;
- Concessione Edilizia Gratuita n. 97/95 del 15/09/1995 per *“sistemazione interna ed esterna di un capannone in corso di costruzione e recinzione proprietà in Sommariva Bosco alla Via Torino n. 181”* con allegati progettuali a firma Geom. Pier Luigi Vanni con Pratica Edilizia n. 109/95 del 14/07/1995, inizio lavori il 16/11/1995 e fine lavori il 14/02/1996 (dichiarazione del 15/02/1996);
- Concessione Edilizia Onerosa a Conguaglio n. 9/96 del 22/02/1996 per *“ristrutturazione interna e sistemazione esterna di un edificio industriale esistente in Sommariva Bosco alla Via Torino n. 181”* con allegati progettuali a firma Per. Ind. Romolo Ferrero con Pratica Edilizia n. 143/95 del 30/11/1995, inizio lavori il 17/10/1996 e fine lavori il 11/10/1999 (dichiarazione del 15/10/1999);
- Concessione Edilizia Onerosa n. 16/99 del 20/04/1999 per *“variante a Concessione Edilizia n. 9/96 per sistemazione interna ed esterna a fabbricato industriale in Sommariva Bosco alla*

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Via Torino n. 181” con allegati progettuali a firma Geom. Pier Luigi Vanni con Pratica Edilizia n. 102/98 del 23/12/1998 e inizio lavori il 21/04/1999;

- Concessione Edilizia Onerosa n. 49/00 prot. 3723 del 10/07/2000 per *“ampliamento e sistemazione interna ed esterna di un fabbricato industriale in Sommariva Bosco alla Via Torino n. 181”* con Pratica Edilizia n. 51/2000, allegati progettuali a firma Geom. Pier Luigi Vanni, inizio lavori il 08/09/2000 e fine lavori il 07/12/2001;

- Certificato di Agibilità del 11/07/2002, a seguito di Concessione n. 49 del 10/07/2000 e della DIA prot. 2541 del 03/04/2001;

- Concessione Gratuita n. 23/03 prot. 2027 del 16/04/2003 per *“demolizione parziale di fabbricato esistente e realizzazione di parcheggio privato in Sommariva Bosco alla Via Torino n. 181”* con allegati progettuali a firma Geom. Pier Luigi Vanni, inizio lavori il 16/06/2003;

- Permesso di Costruire Gratuito n. 15/08 prot. 763 del 21/02/2008 per *“rivestimento di facciata e modifiche dell'accesso pedonale e porticato ingresso in Sommariva Bosco alla Via Torino n. 181”*;

Certificato di Agibilità del 14/07/2011, a seguito del Permesso di Costruire Gratuito n. 15/2008 del 21/02/2008;

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 88/08 prot. 9191 del 17/11/2008 per *“modifiche interne di fabbricato aziendale in Sommariva Bosco alla Via Torino n. 181”* con allegati progettuali a firma Arch. Antonio Perrone;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 31/11 prot. 4965 del 23/06/2011 per *“ampliamento dello spaccio di circa 70,00 mq con modifiche interne delle tramezzature con il magazzino per lo stoccaggio, demolizione di servizi igienici e realizzazioni di nuovi, inserimento di nuova uscita di sicurezza, lavori di manutenzione, ripavimentazione e controsoffittatura e integrazioni necessarie degli impianti”* con allegati progettuali a firma Arch. Antonio Perrone;

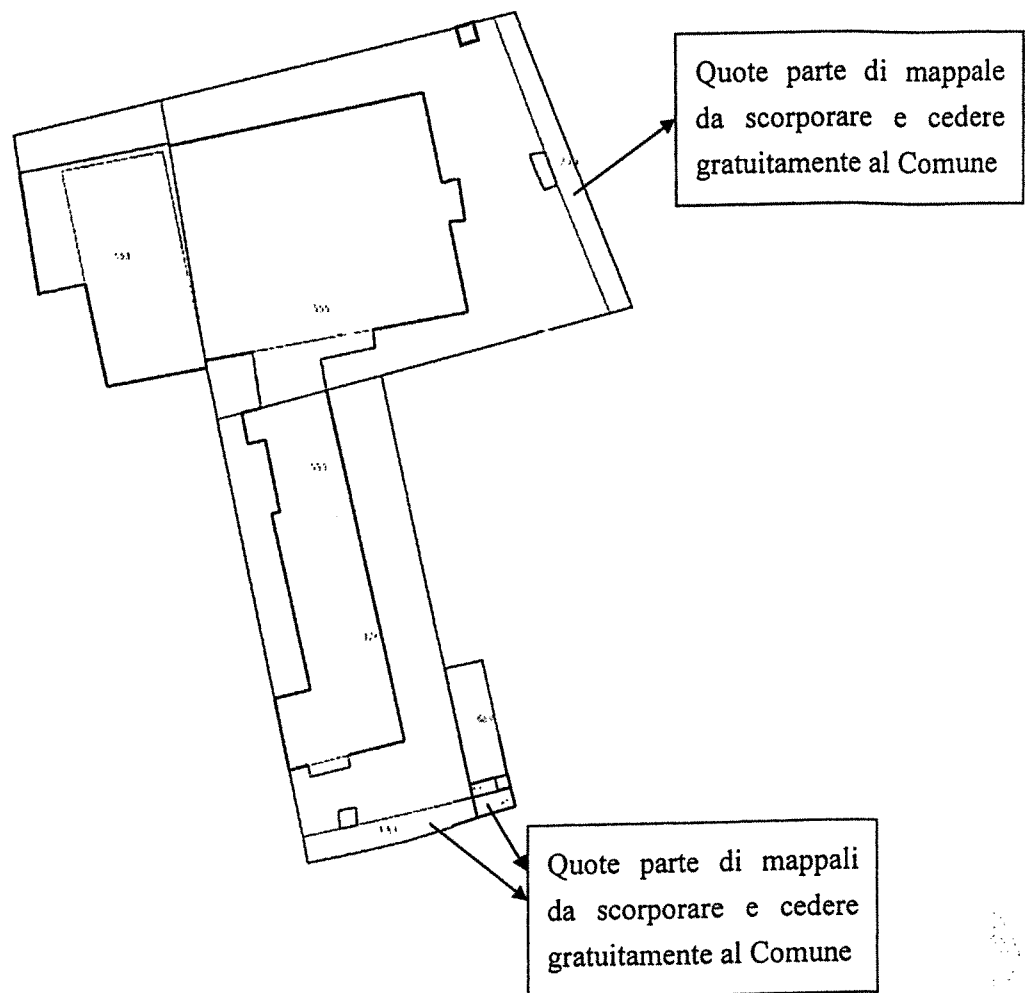
- Certificato di Agibilità Parziale, a seguito della DIA n. 88/2008 prot. 9191/2008 del 20/11/2008 e della SCIA n. 31/2011 prot. 4965/2011 del 23/06/2011;

- Certificato di Agibilità del 30/11/2011, a seguito della DIA n. 88/2008 prot. 9191/2008 del 20/11/2008 e della SCIA n. 31/2011 prot. 4965/2011 del 23/06/2011;

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Lo stato di fatto del compendio immobiliare non corrisponde alle Planimetrie Catastali del 22/09/2011 n. CN0390021, n. 000130394 del 22/04/2002 e n. 000115596 del 04/04/2002 né agli ultimi elaborati grafici presentati e protocollati in Comune, con conseguente difformità edilizia/urbanistica e catastale.

Più in particolare, di seguito si evidenziano le principali difformità catastali con necessità di presentare nuove Planimetrie Catastali (DOCFA) a corretta rappresentazione dei luoghi (con eventuale scorporo dei subalterni nel caso dei locali al piano S1) oltre alla necessità di depositare un Tipo Mappale che rappresenti le sagome dei fabbricati rispetto al Catasto Terreni e permetta di sanare, tramite frazionamento delle strisce di terreno (AAA e BBB) dai rispettivi mappali di proprietà di cui oggi fanno parte, la difformità relativa alla loro fisica appartenenza alla pubblica strada (infatti, si trovano all'esterno delle mura di cinta del compendio immobiliare).



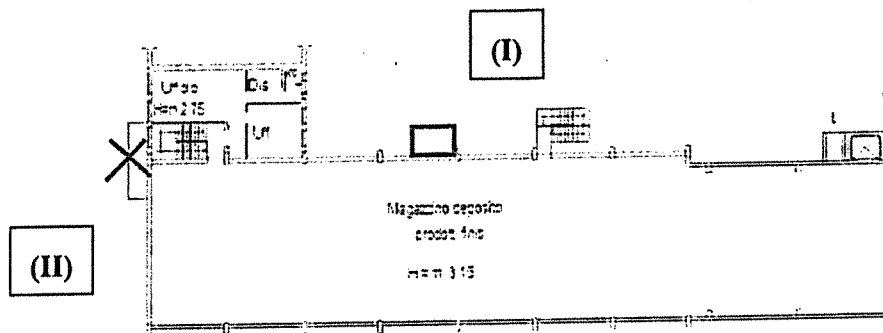
Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Più in particolare:

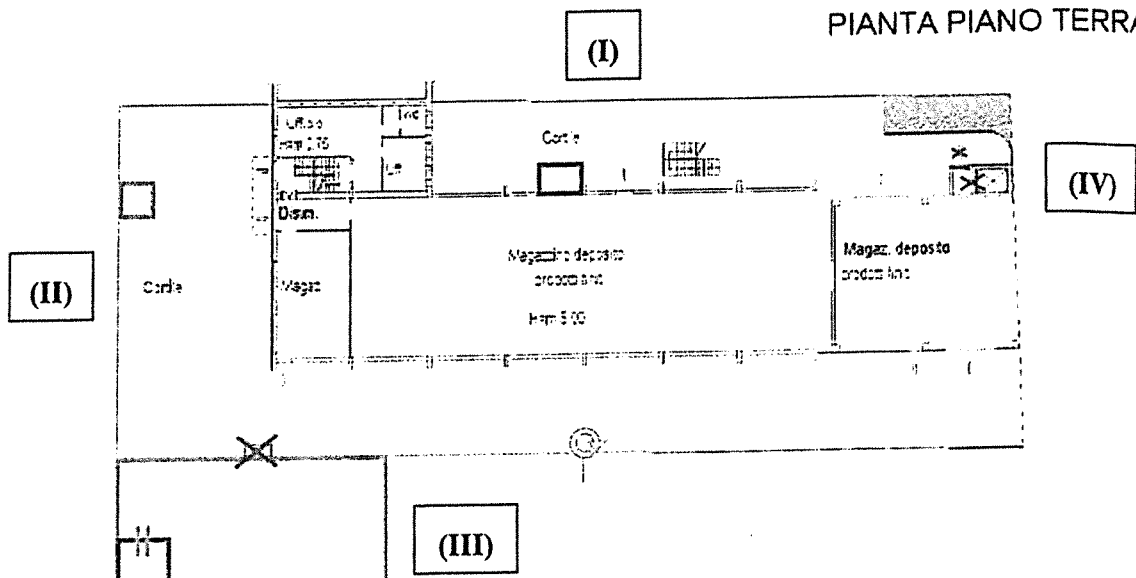
- il 671 è fuori della cinta, individuato come F/1 area urbana, quindi sedime stradale da dismettere al Comune per pubblica utilità;
- il 670 è dentro la cinta – attualmente parcheggio – individuato come F/1 area urbana;
- il 669 è l'incidenza della superficie frazionata del primitivo capannone che è stato demolito per fare spazio ai parcheggi e al distributore.

La dimensione primitiva del lotto dal quale derivano i mappali 670 et 671, risultava essere una zona catastalmente compresa tra il vecchio capannone ora demolito de il confine catastale che comprendeva anche la parte di nuova viabilità ad ampliamento della vecchia strada già presente in mappa.

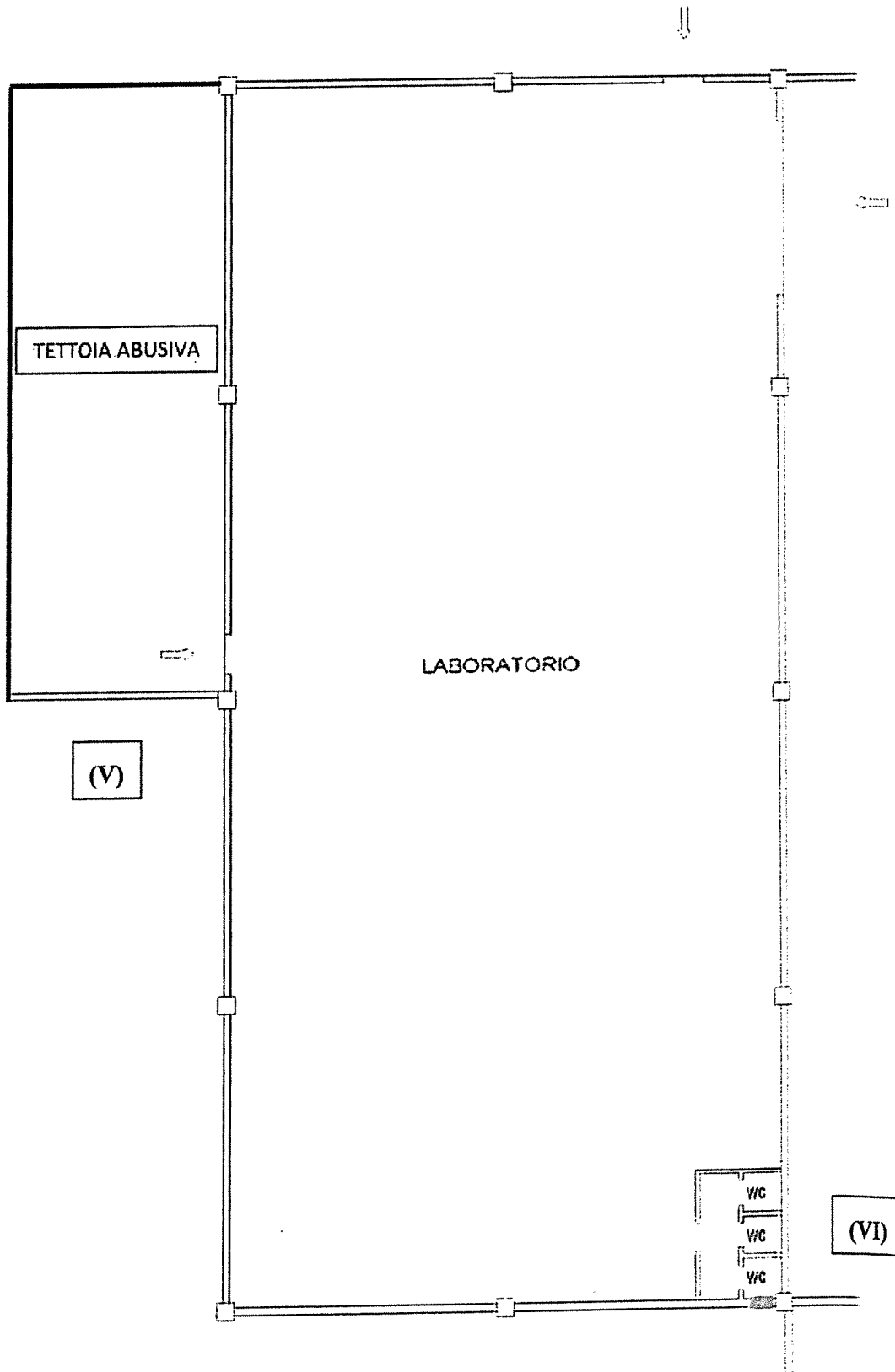
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

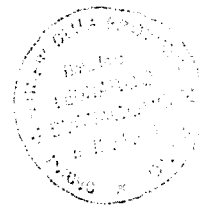
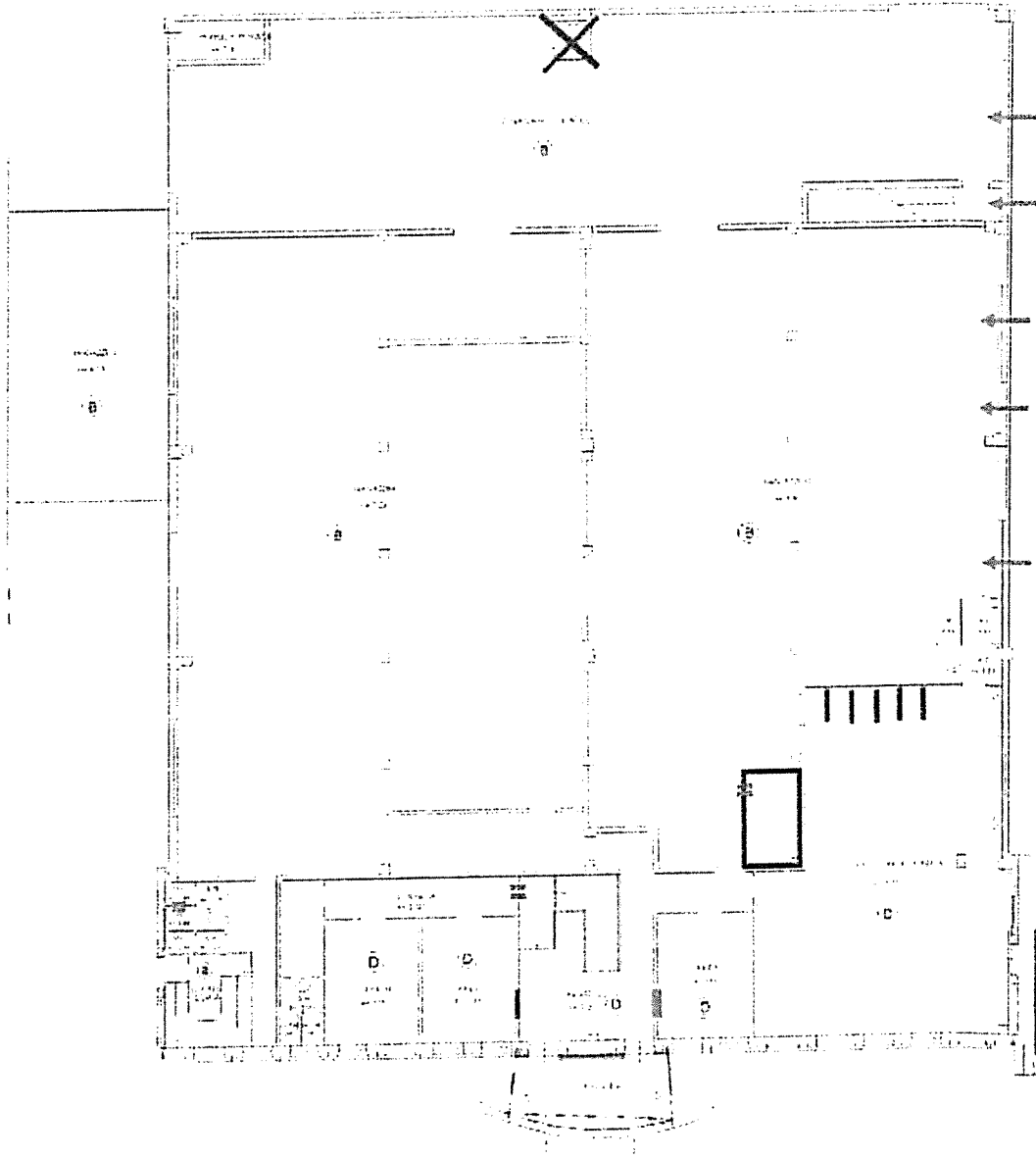


Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

PIANO TERRA

(VII)

ALTRA UIU



Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Il dettaglio delle difformità rispetto agli schemi nelle presenti pagine viene così dettagliato per ciascun abuso:

(I) manufatto in muratura presente *in loco* a tutta altezza (circa mt 7,70) per circa 50 m³ a creare maggiore cubatura ma assente nelle Planimetrie Catastali e nell'ultimo progetto depositato derivante dalla mancata demolizione del locale montacarichi e macchine del montacarichi (in estensione a forma di parallelepipedo per il piano T-1);

(II) balcone al piano 1 non più presente sebbene originariamente previsto sia in Planimetria Catastale sia negli allegati progettuali;

(III) per quanto concerne tale difformità si rimanda a quanto già sopra riferito nel merito della necessità di procedere con la presentazione di un Tipo Mappale dal momento che l'area indicata – ove attualmente sono presenti una cabina elettrica in muratura non accatastata al Catasto Fabbricati e una pompa di benzina – non si rintracciano nel Catasto Terreni. Vale tutto quanto già riferito nel merito della necessità di trasferire gratuitamente al Comune le aree già parte della viabilità comunale – di proprietà della Procedura – ma ubicate all'esterno delle mura di cinta;

(IV) non è dato sapere se i due attigui locali montacarichi – creati in sostituzione del manufatto in muratura non ancora demolito di cui al punto (I) – siano effettivamente separati (per mancanza di chiavi) oltre al fatto che è mancante l'accesso così come indicato dalla freccia presente nella Planimetria Catastale e negli elaborati grafici progettuali;

(V) è stata creata una tettoia abusiva della consistenza di circa mq 100,00 in adiacenza con il confine dell'attigua proprietà che si ritiene sia da demolire in quanto mai licenziata né rappresentata in Planimetria Catastale;

(VI) è stata creata una piccola finestra non presente nella Planimetria Catastale;

(VII) differente distribuzione degli spazi interni laddove esplicitamente indicato con i segni rossi/blu. A titolo esemplificativo ma non esaustivo, lo scrivente evidenzia l'assenza del montacarichi sul lato lungo ad ovest oltre alla creazione di un locale server tra il locale magazzino e il locale esposizione e vendita al cui interno sono anche presenti dei piccoli tramezzi con funzione di locali spogliatoio. Vi sono, altresì, altre piccole difformità non particolarmente rilevanti come l'apertura/chiusura di alcune finestre e accessi non idoneamente rappresentati in Planimetria Catastale;

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

La copertura del capannone industriale è costituita da lastre in amianto per una consistenza pari a circa mq 1.770,00 derivante dalla superficie del Corpo A (esclusa la manica) con incremento del 15% per tenere conto delle pendenze. Si precisa come l'effettivo stato del tetto – ispezionato nel corso del sopralluogo avvenuto in data 31/01/2025 – possa essere accertabile solamente mediante un'apposita ispezione in sicurezza da parte di ditta specializzata e successiva analisi del materiale rinvenuto da parte dell'ASL di competenza (non rientrando tali fattispecie nei compiti assegnati allo scrivente che pure, per completezza d'incarico, ha eseguito l'accesso in sicurezza). Sebbene, sulla base della documentazione edilizia reperita e del sopralluogo sul tetto, si riscontra come il tetto dovrebbe presumibilmente avere un'età pari a circa almeno 40 anni, si ritiene opportuno procedere data la vigente normativa con la rimozione/smaltimento e sostituzione dell'attuale copertura con lamiera in alluminio (analogamente all'attiguo Corpo C) o in ferro (come per il Corpo B) con feltro per evitare lo sgocciolamento. In ottica squisitamente prudenziale e cautelativa, dati i limiti dell'indagine eseguita¹⁵ e valutando un costo medio dell'intera operazione pari a circa 65,00 €/mq, il valore di stima della quota parte di capannone sottesa alla copertura dovrà essere abbattuto di circa € 115.000,00 opportunamente arrotondati. Tale valutazione è del tutto cautelativa e non vincolante per lo scrivente dal momento che è interamente legata ad una valutazione analitica dell'effettivo stato della copertura da parte di una ditta specializzata e/o dell'eventuale possibilità di applicazione di incentivi fiscali che potrebbero aumentare (o diminuire) di molto l'importo sopra stimato e/o della possibile modifica dell'intervento più idoneo da eseguire. Pertanto, tali valori andranno posti a detrazione nella valutazione della stima dei beni (vedasi paragrafo 10).

6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G.C. del Comune di Sommariva Bosco (CN), l'immobile ove è ubicata le perizianda unità, ricade in "Area Normativa AIR" così come indicato anche negli elaborati progettuali. Per tutti i dettagli del caso e l'analisi delle relative NTA si rimanda integralmente al Piano Regolatore Generale Comunale consultabile sulla homepage del Comune di Carmagnola (TO).

¹⁵ Non è possibile indicare in questa fase riferire se sia (o meno) necessario procedere con lo smaltimento dell'intero tetto in eternit (con eventuali incentivi fiscali) e con la sua integrale sostituzione con lastre in lamiera grecata, dal momento che non è conoscibile l'effettivo stato della copertura.

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

QUESITO 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili caduti nella Procedura si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Le opere abusive descritte nel precedente capitolo, così come comunicato dai competenti Uffici e in accordo con l'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, risultano parzialmente sanabili in quanto gli interventi risultano in parte conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento presunto della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'istanza di condono consentirebbe, invece, di sanare le opere in contrasto con le norme urbanistiche sottraendosi ai provvedimenti sanzionatori, a seguito di autodenuncia: si tratta, però, di un provvedimento limitato nel tempo e occorso esclusivamente nel 1985, nel 1994 e nel 2003. Le difformità prima descritte potranno essere sanate presentando, nel caso di attività non produttiva, opportuna CILA in sanatoria (o SCIA se richiesto dai competenti Uffici) con le prescrizioni e i suggerimenti determinati al precedente paragrafo. Gli oneri del professionista incaricato per la presentazione delle pratiche si stima possa essere circa pari a € 5.000,00 per Corpo di Fabbrica (complessivi € 15.000,00), eventualmente volti al ripristino allo stato iniziale. Si intendono escluse le sanzioni oltre a eventuali oneri/contributi/bolli/diritti di segreteria/qualsivoglia altro onere accessorio anche non citato non pronosticabili in questa sede. Il rifacimento delle Planimetrie Catastali, in conformità con lo stato di fatto, comporta un onere professionale per la presentazione del DOCFA di circa € 3.000,00 a cui sommare le spesa di deposito. Lo scrivente ritiene che il costo totale per la sanabilità degli abusi per il conseguimento del titolo in sanatoria, comprensivo degli oneri di cui sopra e delle spettanze per il professionista che verrà incaricato anche per l'aggiornamento catastale oltre che degli eventuali interventi edilizi e/o strutturali, possa prudenzialmente essere stimato in circa € 18.000,00. A ciò dovranno essere aggiunti gli oneri per la demolizione/rimozione del manufatto in muratura ex montacarichi (I) oltre che della tettoia (V) per complessivi circa € 15.000,00 comprensivi di

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

smaltimento del materiale (la cui natura è incerta) e del conferimento in discarica. Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà posto a carico degli immobili della presente Relazione da parte dei competenti Uffici Pubblici. Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che – in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario – l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

QUESITO 8: *la verifica che i beni immobili siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene della società fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Dall'analisi dell'Atto di Compravendita e delle visure catastali storiche reperite, i beni oggetto di Procedura non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 9: *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi a ciascun bene immobile caduto nella Procedura;*

9.1 IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

Non si riscontrano delle spese fisse di gestione o di manutenzione condominiali dal momento che le unità immobiliare sono composte da un autonomo capannone di natura produttiva e non residenziale. Allo stesso modo non si riscontrano spese condominiali ordinarie e/o straordinarie già deliberate insolute data la natura delle unità immobiliari né sono stati rilevati importi di spese sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto della Perizia.

QUESITO 10: *la determinazione del valore di mercato di ciascun bene immobile caduto nella Liquidazione Giudiziale, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*

L'unico strumento metodologico dell'economia applicata alle stime è l'osservazione delle esperienze concrete di mercato. La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa allo scopo di individuare in che misura gli operatori economici ordinari prevedrebbero il dato ipotetico valore e di motivare

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

logicamente il giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza attraverso la comparazione usata come metodo induttivo. Gli elementi che intervengono (e che in quanto tali verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono:

- ubicazione;
- stato di conservazione dei beni
- vetustà del bene;
- dotazioni impiantistiche dello stesso;
- libertà da vincoli di locazione;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù;
- consistenza;
- regolarità edilizia/urbanistica;
- situazione di mercato della domanda e dell'offerta.

Prescindendo dalle superate definizioni di metodi empirici, si può considerare come ottimale il metodo estimativo basato sulla comparazione. Il procedimento che si userà è quello diretto o sintetico; questo procedimento si risolve nella formazione di una scala dei prezzi e nel successivo inserimento del bene da stimare nel gradino di detta scala che presenta con il bene maggiori analogie allo scopo di determinare il valore. Di queste due successive operazioni la prima è essenzialmente obiettiva, essendo basata sulla rilevazione di concrete esperienze di mercato, mentre la seconda è l'atto di sintesi dell'estimatore. Lo scrivente ha acquisito, attraverso indagini emero grafiche ed attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata e negli immediati circondari, i parametri medi da porre a base del calcolo della stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura dell'intero insediamento.

Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie e sulla base della propria esperienza personale, lo scrivente ha individuato, in via prudenziale a corpo e per stima sintetica comparativa, il seguente valore di mercato (vedasi, per opportuno confronto, anche l'allegato fotografico allegato agli atti, i provvedimenti edilizi e le spese necessarie per sanare le difformità riscontrate):

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Immobili in Sommariva Bosco (CN) – Via Torino 181

L'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relativo, sulla base delle Superfici Commerciali¹⁶, si attribuiscono i seguenti valori (non stimando tutto quanto non propriamente accatastato, con valutazione complessiva a corpo – senza distinzione di destinazione d'uso dei locali – in virtù del fatto che dovrà essere trasferito il LOTTO UNICO nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e, altresì, considerando che il terreno conferisce maggiore versatilità al compendio¹⁷ e, pertanto, data l'ampia consistenza del capannone – che, nel caso di specie, rappresenta un limite alla sua alienazione – viene valutato solo in via residuale):

Descrizione	Superficie convenzionale mq	Coefficiente %	Superficie Commerciale mq
- <u>Corpo A – piano T-1</u>	3.250,00	100,00	3.250,00
- <u>Corpo B – piano T-1</u>	1.264,00	100,00	1.264,00
- <u>Corpo B – piano S1</u>	92,00	35,00	32,00
- <u>Corpo C – piano T</u>	820,00	100,00	820,00
- <u>Area Cortilizia – T</u>	3.400,00	a corpo	-
TOTALE	~ 8.826,00		~ 5.366,00

Valutazione¹⁸ del lotto

Riepilogo valutazione di mercato Corpo A: mq 3.250,00 x 200,00 €/mq	=	€ 650.000,00
Riepilogo valutazione di mercato Corpo B: mq 1.296,00 x 200,00 €/mq	=	€ 259.600,00
Riepilogo valutazione di mercato Corpo C: mq 820,00 x 200,00 €/mq	=	€ 164.000,00
Riepilogo valutazione di mercato area esterna: mq 3.400,00 a corpo	=	€ 20.000,00
Stima delle difformità edilizie/urbanistiche/catastali riscontrate:	=	-€ 18.000,00
Oneri per demolizioni/rimozioni:	=	-€ 15.000,00
Stima della presentazione Tipo Mappale (con rilievo puntuale):	=	-€ 3.000,00
Stima delle cessioni a titolo gratuito (AAA, BBB e mappale 671):	=	-€ 5.000,00
Rimozione/smaltimento tetto amianto corpo A e nuovo tetto in lamiera:	=	-€ 115.000,00
Valutazione totale del LOTTO	=	€ 937.000,00

¹⁶ La superficie lorda commerciale, calcolata appunto secondo le consuete procedure ed oggetto di inevitabili arrotondamenti, è tuttavia solamente un mero strumento di calcolo per giungere ad una quantificazione di valore che è sempre da intendersi riferita "a corpo" nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

¹⁷ Si esclude al momento una eventuale ulteriore attitudine edificatoria in quanto il compendio è valutato nello stato di fatto in cui si trova.

¹⁸ Fonte: indicatori del mercato immobiliare (FIMAI, FIAIP, Borsino Immobiliare, ecc.), operatori di zona, Camera di Commercio di Cuneo, Catasto di Cuneo, Agenzia del Territorio.

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

In considerazione del fatto che la vendita dovrà avvenire come LOTTO UNICO – nonostante la composizione del compendio in tre Corpi di Fabbrica attualmente tutti fusi (anche se ipoteticamente frazionabili dai futuri acquirenti) – e data l'elevata consistenza dell'intero compendio che ne diminuisce le potenzialità in ottica di vendita, lo scrivente ritiene ragionevole applicare un congruo coefficiente di abbattimento pari a circa il 20% che tenga in debito conto la particolare congiuntura economica della zona, la destinazione d'uso dei beni e la disponibilità di immobili di più ridotta consistenza e più facilmente commerciabili.

La vendita deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi salvo più esatti confini e dati catastali, delle norme e disposizioni contenute nel Regolamento di Condominio, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui integralmente trascritti. E, pertanto, con opportuno arrotondamento il più probabile valore di mercato dell'appartamento sopra descritto, in ipotesi di immobile libero da vincoli locativi, e quindi immediatamente disponibile per l'aggiudicatario viene determinato in:

€ 750.000,00

(settecentocinquantamila/00)

Il tutto come visto e piaciuto, senza alcuna garanzia a qualsivoglia titolo da parte della Procedura e/o del Curatore e/o del perito, nulla potendo essere eccepito in proposito anche per eventuali dati erranei o mancanti nella Perizia, essendo onere dell'Acquirente aver verificato a sua cura, spese e responsabilità ogni aspetto e/o documento e/o informazione inerente l'Immobile. In particolare, la Procedura non fornisce alcuna garanzia né assume alcuna responsabilità – e non potrà quindi essere chiamato in alcun modo a rispondere – in merito allo stato di fatto e di diritto dell'Immobile, né a eventuali danni che dovessero occorrere all'Immobile, ovvero che potessero derivare a terze persone e/o cose e/o all'ambiente in conseguenza dello stato e/o di ogni fatto/caratteristica/condizione dell'Immobile, anche ove non evidenziati nella Perizia. Né la Procedura e/o il Curatore e/o il perito e/o loro consulenti e/o ausiliari potranno in alcun modo essere ritenuti responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni riportate nella Perizia dell'Immobile.

Studio Tecnico Buonaguro
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro
Consulente Tecnico del Giudice
Certificatore Energetico

Lo scrivente si riserva di rettificare ulteriormente il valore attribuito all'immobile all'esito delle iniziative di trattamento della copertura che gli organi della procedura dovranno assumere.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene, con la presente Relazione, che si compone di n. 36 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento in merito.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Torino, 31 gennaio 2024

II CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. Leonardo Buonaguro

Allegati:

- 1) Fotografie Illustrative;
- 2) Visura Catastale;
- 3) Planimetria Catastale;
- 4) Visura Ipotecaria;
- 5) Atti di Compravendita;
- 6) DT;
- 7) Documentazione Edilizia.