

26 MAG.



TRIBUNALE DI BIELLA

Fallimento n. 2580/04 :

[REDACTED]
(Curatore D.ssa Federica Casalvolone)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Il sottoscritto Geom. Roberto PORRO , libero professionista con studio in Biella , Via Boglietti n.2 , iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Biella al n. 283 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Biella , nominato Perito Estimatore dal Giudice Delegato D.ssa Marino, con provvedimento del 31.01.2005 nella procedura fallimentare in oggetto, al termine dei propri espletamenti ritiene di esporre quanto segue:

OGGETTO DELL' ESECUZIONE : la procedura colpisce , come risulta dai documenti in atti , beni immobili di proprietà della Società fallita, siti in Comune di BORRIANA (BI) e costituiti da un fabbricato industriale.

MANDATO: in relazione all'oggetto di procedura il Sig. Giudice D. affidava allo scrivente il seguente mandato :

1. SCHEDA: preparare scheda completa contenente:

- i dati dei creditori e del debitore (codice fiscale) nonchè, in caso di fallimento, del curatore fallimentare
- la data del giuramento, la durata dell'incarico, l'eventuale proroga e la data del deposito della perizia
- l'indicazione se il bene é di proprietà del solo esecutato ovvero se é in

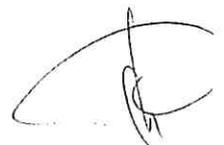
comproprietá

2. SOPRALLUOGO

descrivere le operazioni eseguite nel corso del sopralluogo sull'immobile;

3. OGGETTO DELL'ESECUZIONE

- indicare l'ubicazione dell'immobile
- produrre estratto di mappa del catasto terreni (con coloritura della particella oggetto di esecuzione o indicazione a retino che possa risaltare nelle copie fotostatiche della relazione)
- produrre estratto di mappa del catasto fabbricati (coloritura come indicato sopra)
- produrre piante dei fabbricati confinanti (numeri di mappa) possibilmente su formato A4
- indicare i dati catastali completi del sedime NCT e del fabbricato NCEU (copiare dalla visura), le coerenze (in particolare per gli alloggi, cantine, soffitte e rimesse).
- indicare nel caso di alloggio in fabbricato condominiale i dati catastali completi del sedime di proprietà condominiale NCT e confinanti, produrre le piante dell'unità immobiliare con le sigle delle unità confinanti risultanti dall'atto costitutivo o nominativi dei proprietari, possibilmente su formato A4 con i millesimi di comproprietá
- indicare per i terreni l'ubicazione e l'accesso, produrre l'estratto di mappa del catasto terreni (coloritura della particella oggetto dell'esecuzione o indicazione a retino che possa risaltare nelle copie fotostatiche della relazione); indicare la destinazione urbanistica di ogni mappale



risultante dal piano regolatore vigente, con indicazione del piano di variante adottato se la destinazione destinazione è diversa (non è necessario l'estratto del piano regolatore). Nel caso la particella sia compresa in due frazionamenti, va bene l'estratto con indicazione del numero del mappale e la coloritura delle due porzioni.

- accertare la corrispondenza o meno dei documenti catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento;

4. PROVENIENZE

- indicare la cronistoria dei passaggi di proprietà a ritroso nel ventennio
- indicare se sui beni esistano diritti di comproprietà e diritti reali parziali
- indicare in base a quale atto del notaio (nome, cognome e sede del notaio, data e natura dell'atto, repertorio, registrazione e dati della trascrizione) il bene é pervenuto all'esecutato
(in caso di comproprietà indicare anche i nomi degli altri comproprietari)
- nel caso di provenienza per successione intestata indicare il cognome, nome, luogo e dati della registrazione della denuncia.
- nel caso di successione testata oltre ai dati dell'intestata indicare i dati di pubblicazione del testamento, del notaio, numero repertorio, dati della registrazione e della trascrizione, se eseguita.

5. SITUAZIONE IPOTECARIA

effettuare la cronologia ventennale delle ipoteche in ordine cronologico con indicazione dei titoli e dei dati completi del creditore (con codice fiscale) su ogni singolo bene.

6. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- indicare i pignoramenti, i sequestri e le citazioni su ogni singolo bene
- in ogni caso indicare oltre ai dati del titolo di iscrizione il cognome, nome, data di nascita, luogo di residenza, domicilio e codice fiscale dei soggetti a favore

7. REGOLARITA' EDILIZIA

- indicare i dati delle licenze di costruzione, concessioni, DIA, i condoni legge 47/1985
- segnalare l'esistenza di elementi da condonare

8. REGOLARITÀ' CATASTALE

- segnalare la necessità di aggiornamento delle schede, di eventuali ampliamenti con necessità di tipi mappale e frazionamenti, errori e volture da introdurre.

9. RELAZIONE TECNICA

- effettuare una descrizione succinta dello stabile, producendo alcune fotografie (di regola una per facciata)
- indicare la destinazione (abitazione, autorimessa, laboratorio)
- indicare i rapporti locativi o di altro tipo in atto
- indicare le caratteristiche generali dello stabile, muri, solai, tetti, delle finiture delle scale, dei pavimenti e dei rivestimenti
- indicare gli impianti esistenti (riscaldamento, igienico-sanitario, elettrico) e lo stato di manutenzione
- indicare i vincoli urbanistici

10. STIMA

- indicare motivazione e metodo adottato



- determinare il valore prudenziale degli immobili, avuto riguardo anche agli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo soggetto a proroga o meno, alla zona e ubicazione
 - indicare a titolo di confronto il prezzo corrente di mercato
 - indicare i conteggi delle superfici in m2
 - indicare i valori di stima al metro quadrato, nonché, se ritenuto dal C.T.U., per vani catastali o con altro metodo
 - indicare se l'immobile deve essere venduto per intero o per lotti, predisponendo nel secondo caso i lotti.
11. depositare la relazione almeno dieci giorni prima dell' udienza di rinvio come di seguito indicata, anche in copia in carta libera e su floppy disk da 3,5 pollici, provvedendo a riportare i dati catastali relativi alla descrizione dell' immobile anche su scheda separata da allegare all' ordinanza di vendita.

OPERAZIONI PERITALI: le operazioni peritali sono consistite in uno studio preliminare degli atti della procedura ai fini di una esatta individuazione degli immobili oggetto di perizia , verificando la rispondenza dei documenti con gli atti in conservazione presso i rispettivi Uffici (Agenzia del Territorio - ex U.T.E. e Conservatoria Registri Immobiliari).

A seguito intervenuta rinuncia all' incarico da parte del curatore Dr. Pietro Chiappa , si doveva attendere la nomina in sostituzione della D.ssa Federica Casalvolone per ottenere dalla stessa le chiavi dell' immobile e poter effettuare

i dovuti accessi al fini di visionare i beni, e rilevarne consistenza, caratteristiche e loro destinazione attuale.

Esperate indi le formalità di cui alla legge n. 47\85 , nonchè quanto altro richiesto dal mandato , si svolgevano indagini di mercato sull'attuale andamento di beni similari in zona , ai fini di assumere valori comparativi e medi da applicare agli immobili eseguiti per la conseguente valutazione .

CONSISTENZA E DATI CATASTALI DEI BENI ESECUTATI :

In Comune di BORRIANA (BI), Fabbricato industriale elevato ad un piano f.t., insistente su terreno identificato nel Catasto Terreni al Fg. 2 mapp. 345 (E.U.) di are 41,00 s.r. .

Coerenti: la strada, i mappali 343-347 fg. 2 e la Roggia dell' Abbondanza.

Detto immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati :

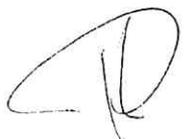
Fg. 507 n. 60; Via Roma n. 40; P.T. ; Catg. DV7; Rendita €. 3.278,98

TITOLARITA' E PROVENIENZA DEI BENI : l'immobile antedescritto risulta pervenuta alla attuale proprietaria [REDACTED]

[REDACTED] per atto di cpv. a rogito Notaio Garofalo di Biella in data 21.01.1999, ivi trascritto il 25.01.1999 ai n.ri 664/551, dalla Società

[REDACTED]
A quest' ultima era pervenuto per atto di cpv. a rogito Notaio Caroli di Biella in data 05.06.1989, trascritto ivi il 06.07.1999 ai n.ri 5.980/4.463 dalla [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] a cui era in proprietà da periodo anteriore al ventennio.



PESI E VINCOLI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI : dall'esame della documentazione in atti e dalle visure eseguite nel corso delle operazioni peritali , presso la Competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella a carico di parte fallita , i beni prima descritti , risultano gravati dalle seguenti trascrizioni ed iscrizione di cui si dovrà provvedere alla cancellazione ad avvenuta vendita:

TRASCRIZIONI CONTRO :

- in data 02.11.2004 ai n.ri 14.119 Registro Generale \ 7.829 Registro Particolare , portante Sentenza dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Biella, n. 2.580 dell' 11.10.2004

Va altresì segnalato che a carico dell'immobile oggetto della presente procedura, risulta costituita, a favore dei confinanti mappali 343 e 347 del fg. 2, servitù di edificare ad una distanza inferiore a quella legale, come da scrittura privata autenticata dal Notaio Caroli di Biella in data 20.12.1982, e trascritta a Biella il 15.01.1983 ai n.ri 435/391

oooo

ISCRIZIONI IPOTECARIE :

- in data 25.01.1999 ai n.ri 665 Registro Generale \ 70 Registro Particolare , a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. con sede in Biella, per Lire 500.000.000

- in data 03.03.2000 ai n.ri 1.897 Registro Generale \ 323 Registro Particolare , a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. con sede in Biella, per Lire 600.000.000
- in data 17.02.2003 ai n.ri 1.831 Registro Generale \ 365 Registro Particolare , a favore di SFSTRI S.P.A. Servizio Riscossione Tributi Concessionaria per la Provincia di Biella, per Euro 24.674,68
- in data 24.11.2003 ai n.ri 12.236 Registro Generale \ 2.839 Registro Particolare, a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in Bologna, per Euro 230.000,00
- in data 27.05.2004 ai n.ri 6.140 Registro Generale \ 1.692 Registro Particolare , a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELLA MARCA S.C.R.L. con sede in Orsago, per Euro 100.000,00
- in data 21.06.2004 ai n.ri 7.519 Registro Generale \ 1.981 Registro Particolare , a favore di SFSTRI S.P.A. Servizio Riscossione Tributi Concessionaria per la Provincia di Biella, con sede in Novara, per Euro 33.506,72 .

RISPONDENZA DEI DATI CONI CERTIFICATI IN ATTI : i dati di consistenza , catasto ed ipotecari antenunciati corrispondono con quanto emerge dai relativi documenti in atti e a quanto prodotto in allegato alla presente, assunto e verificato nel corso dei riscontri presso i competenti Uffici .

DESTINAZIONE ATTUALE DEGLI IMMOBILI : i beni oggetto di procedura , risultano essere destinati a Fabbricato industriale, ove la ditta

26 MAG.



fallita esercitava attività di fonderia di metalli, e che in seguito alla pronuncia di fallimento è cessata, risultando ora inattivo e in disuso .

DESCRIZIONE DEI BENI : il bene in esame è posto in Comune di Borriana (BI), all' interno di Via Roma, arteria che congiunge detto comune con quello limitrofo di Sandigliano.

La proprietà è ubicata pressoché a confine con il territorio di Sandigliano, in una zona caratterizzata da alcuni insediamento industriali, posti questi ultimi a fregio della Via Roma, da cui si diparte proprio adiacente allo stabilimento della [REDACTED] una strada secondaria in sterrato che porta dopo breve distanza all' immobile in questione, proseguendo poi verso la campagna circostante.

L'immobile è costituito da un appezzamento di terreno recintato a forma rettangolare della superficie di ca. 4.100 mq., con fronte verso strada di mt. 35 ca. e laterale di mt. 120 ca., al cui interno insiste un fabbricato industriale della superficie coperta complessiva di ca. 900 mq.

Il fabbricato, elevato ad un unico piano fuori terra, a pianta rettangolare, è costituito da un salone industriale edificato all' inizio degli anni '70 e da tettoie laterali, successivamente chiusure con muratura e serramenti.

Antistante al salone, sul fronte verso strada è un piccolo avancorpo di circa 80 mq. in muratura ordinaria e copertura ad una falda con tegole piane, adibito ad uffici e servizi, collegato direttamente al salone di lavorazione di mq. 450 con altezza utile interna superiore a mt. 4,50 e privo di pilastrature centrali, quest' ultimo realizzato in struttura di c.a. e tetto di copertura a due falde con lastre in

fibro-cemento (eternit), al cui fondo è un retrocorpo un muratura ordinaria di circa 150 mq., adibito a zona forno e depositi. Lateralmente, su entrambi i lati maggiori erano originariamente delle tettoie, successivamente ampliate e chiuse in muratura, con serramenti in alluminio anodizzato e vetri, coperte con lastre in lamiera coibentate e pavimentate all'interno in battuto di cemento, adibite per la loro superficie ricavata di ca 200 mq. a magazzino materiali, e integrate nell'intera costruzione.

La facciata verso strada risulta essere stata rivestita con doghe metalliche di colore rosso, come i serramenti delle tettoie chiuse, mentre le murature laterali sono state lasciate con blocchi in cemento a vista o solo intonacate al rustico.

Internamente i locali ad uffici, aventi altezza utile di ca. 2,70 sono pavimentati in ceramica, e controsoffittati con pannellature in quadrotti di estruso, mentre i servizi hanno rivestimento parziale in grès smaltato; la zona lavorazione e magazzino sono con murature al rustico e pavimentazione in battuto di cemento.

La zona ad uffici e servizi ha impianto di riscaldamento con elementi radianti, alimentato da bombolone a gpl esterno sul fondo della proprietà, e la zona lavorazione termoeratori a parete. L'impianto elettrico è sottotraccia nella zona civile, e sotto tubazione nella zona lavorazione e magazzini non più comunque a norma di legge.

L'approvvigionamento idrico avviene, per quanto si è potuto accertare da pozzo e gli scarichi convogliati in pozzo perdente.

Lo stato generale, in forza anche dell'avvenuta cessazione dell'attività è di completo abbandono, con macchinari ed arredi ancora presenti all'interno



della costruzione, e diversi materiali di lavorazione ammassati nell'area esterna, risultante pavimentata quest' ultima in cemento solo per la parte verso strada, ed in terra battuta, parzialmente inghiaia sui restanti lati.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ESECUTATI : ai fini della valutazione , si è fatto riferimento agli elementi antesposti ed in particolare all'esame urbanistico, strutturale e compositivo dell'immobile.

La stima ha poi fatto punto all'attuale andamento del mercato immobiliare in zona , riferito a beni simili , ed alla crisi industriale che ha colpito pesantemente in questo ultimo periodo la zona, ripercuotendosi in modo pesante sul mercato degli immobili artigianali ed industriali, nonché a tutti quegli altri elementi che possono influire su di un giusto e quanto equo estimo.

La valutazione riferita a mq. per quanto attiene ai fabbricati , è espressa computando nella superficie commerciale , come di prassi avviene , l'incidenza nelle usuali percentuali di pertinenze ed accessori.

Ne conseguono i seguenti valori:

Prop. XXXXXXXXXX

Terreno, pertinenziale incluso nella stima della costruzione

Fabbricato Industriale e locali ad

uffici, servizi e depositi

Mq. 700 x €. 200,00\ mq. = €. 140.000,00

Tettoie chiuse, a magazzino

Mq. 200 x €. 120,00\ mq. = €. 24.000,00

Valore complessivo = €. 164.000,00

INDIVISIBILITÀ' DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI : i beni
esecutati sono costituiti da un unica entità (terreno con entrostante salone
industriale) come in origine , non frazionabile sia tecnicamente che in via utile
ai fini della vendita , onde non sminuirne il valore d'insieme , oltre a creare un
derivato di difficile collocazione individuale sul mercato.

Di conseguenza si forma un unico lotto , così articolato :

LOTTO UNICO :

In Comune di BORRIANA (BI), Fabbricato industriale elevato ad un piano f.t.,
insistente su terreno identificato nel Catasto Terreni al Fg. 2 mapp. 345 (E.U.)
di are 41,00 s.r. .

Coerenti: la strada, i mappali 343-347 fg. 2 e la Roggia dell'Abbondanza.

Detto immobile risulta così censito al Catasto Fabbricati :

Fg. 507 n. 60; Via Roma n. 40; P.T. ; Catg. D\7; Rendita €. 3.278,98

VALORE DEL LOTTO UNICO = €. 164.000,000

NORMATIVE EDILIZIE E RIFERIMENTI LEGGE N. 47\85 : il
fabbricato industriale in esame, risulta essere stato edificato in base a Licenza
Edilizia n. 25 rilasciata dal Comune di Borriana in data 31.05.1971; per
realizzo di successivo ampliamento, risulta essere stata presentata istanza di
sanatoria ai sensi della n. 45\85 al Comune di Borriana in data 30.09.1986
prot. 1.367.



26 MAG

Con quanto fin qui esposto , si ritiene di aver dato completa evasione al mandato affidato .

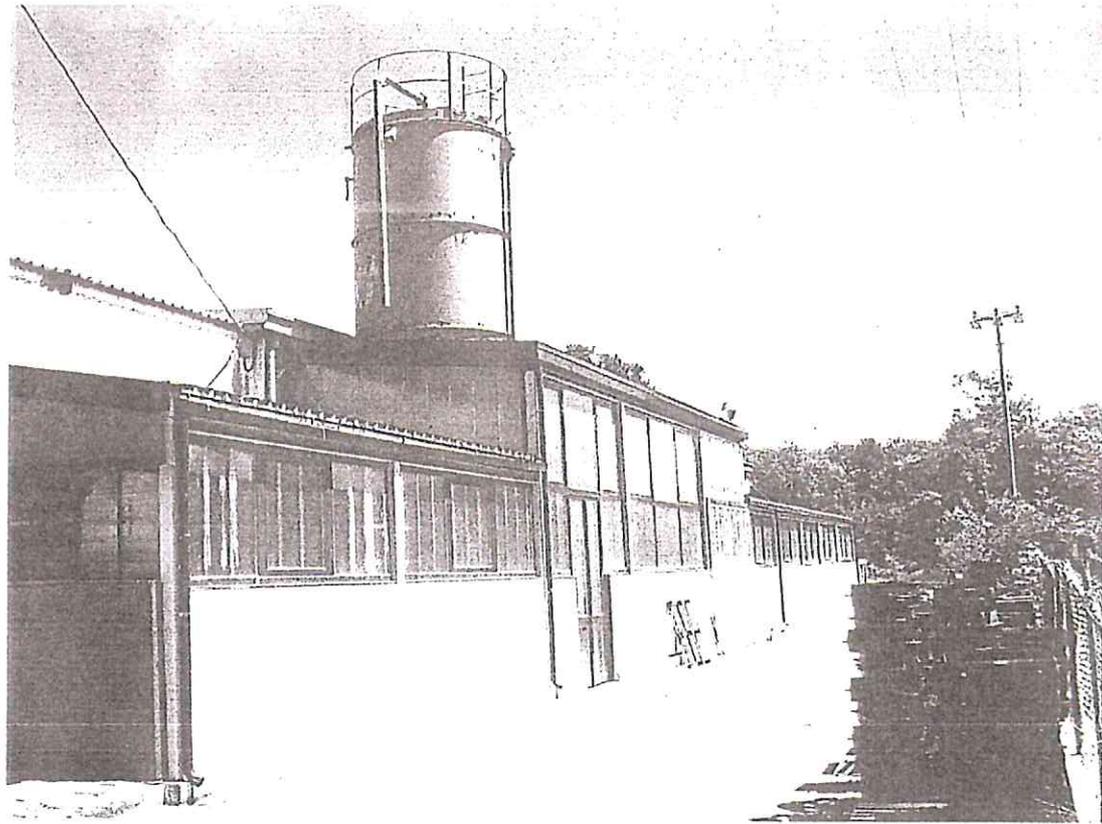
In fede.

Biella, 26.05.2005

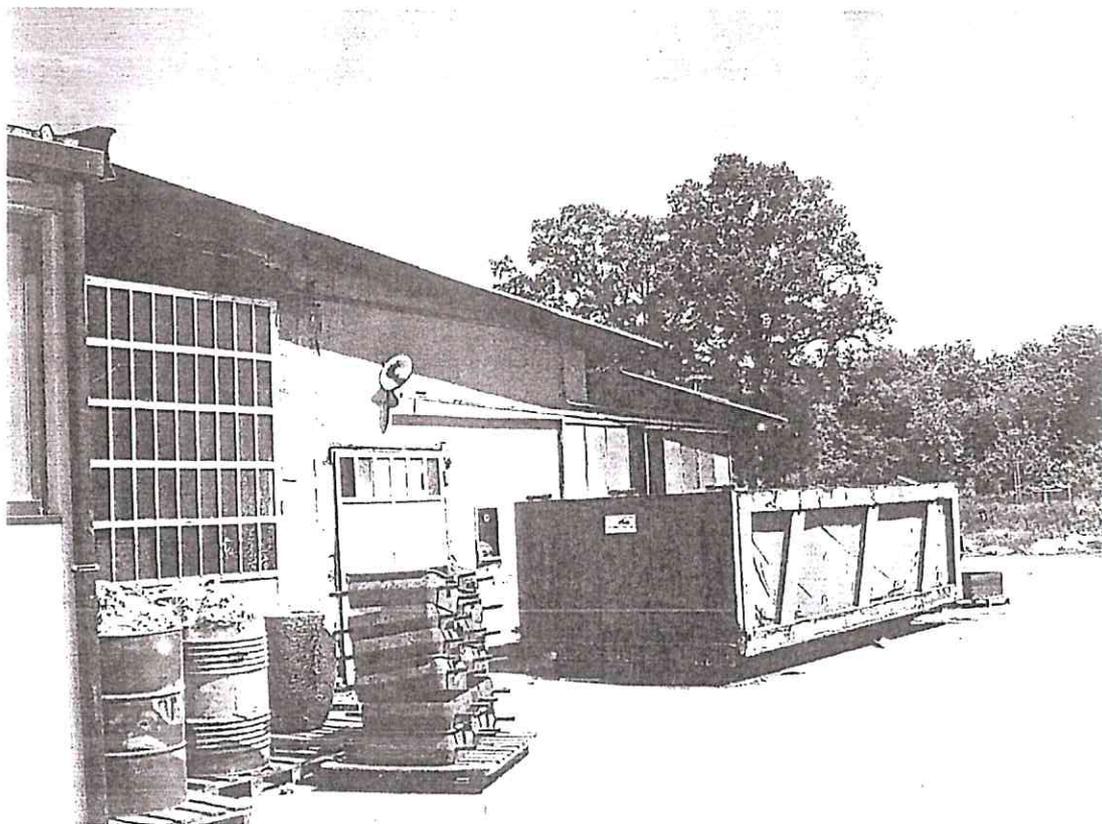


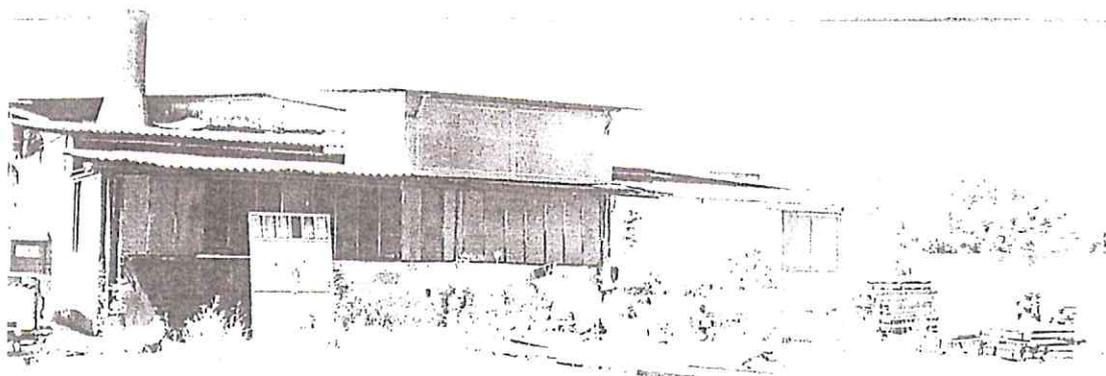
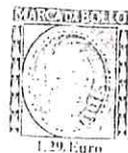
Allegati :

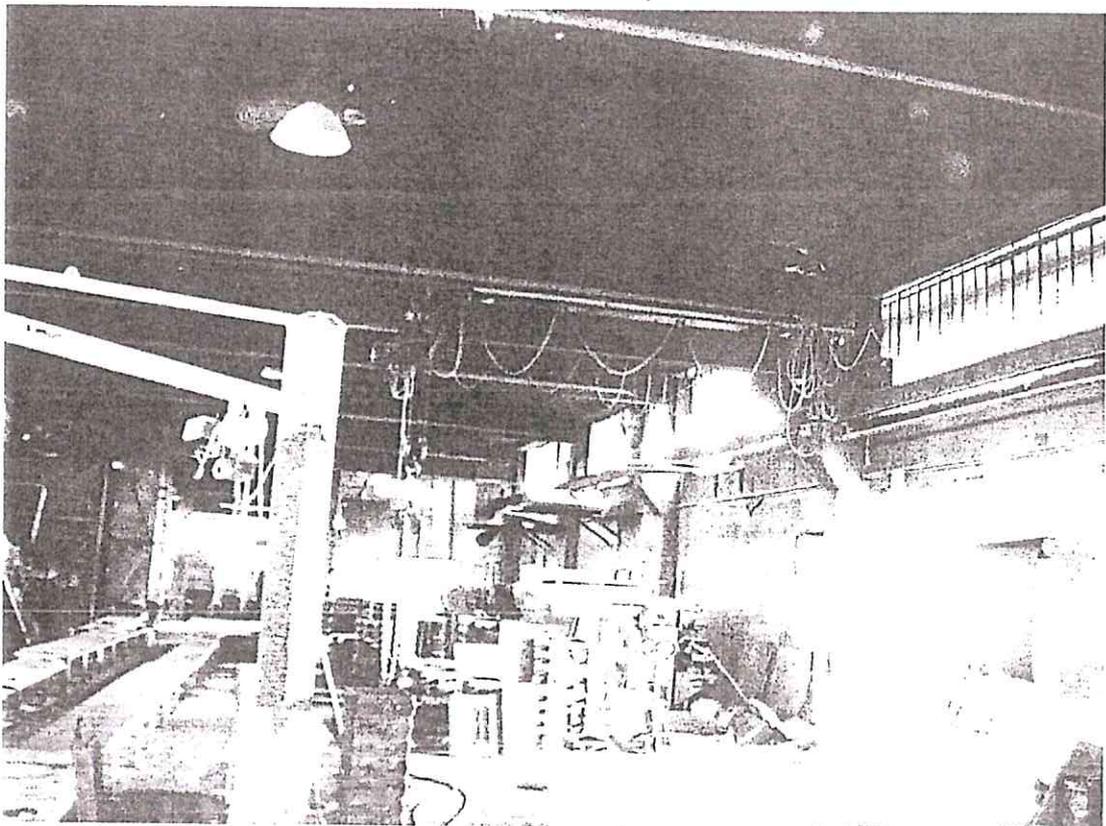
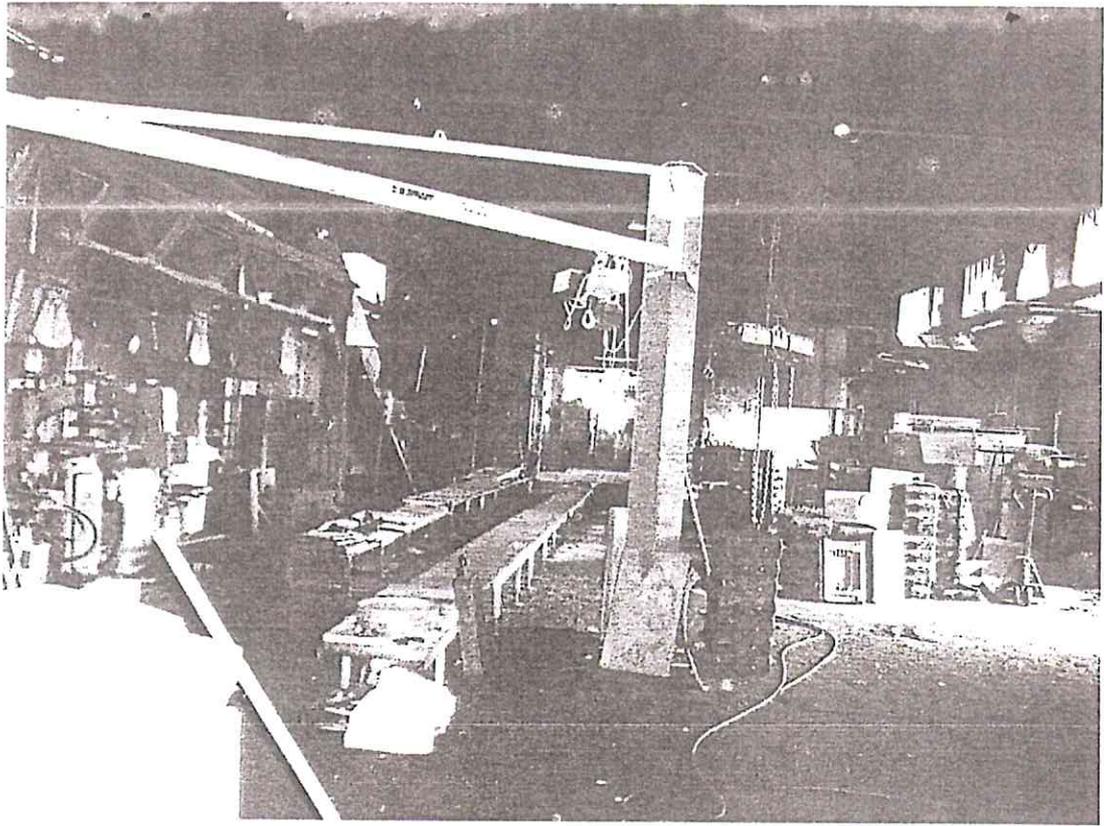
- Rilievo fotografico dell' immobile
- Estratto di mappa Catasto Terreni
- Estratto di mappa Catasto Fabbricati
- Certificati catastali Catasto Terreni e Fabbricati
- Scheda planimetria catastale
- Relazione notarile



2111







Per Visura

Agenzia del Territorio - Ufficio di BIELLA



Sandigliano

