

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Fallimenti

Fall. n. 38/2021

Fallimento: **Salumificio Nadia S.a.s. di xxxxxx & C.**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Meri PAPALIA**

Curatore: **Dott. Massimiliano BASILIO**

Il sottoscritto dott. Angelo Bono, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Almese (TO), Via Circonvallazione n. 136, nominato Perito Estimatore nella Procedura indicata in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, si pregia di presentare la seguente:

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

A) PREMESSA

In data 28/02/2023 il sottoscritto Perito depositava la perizia immobiliare relativa all'intero complesso immobiliare ubicato in Caluso (TO), Frazione Are' – Via Pasubio 50.

Nella suddetta relazione di stima gli immobili non venivano distinti sulla base delle "masse" di pertinenza. Si procede pertanto alla redazione della presente perizia integrativa, che sostituisce l'elaborato peritale depositato in data 28/02/2023 e che individua specificatamente i beni immobili di pertinenza del Socio Accomandatario xxxxxxxx.

B) INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Ubicazione, coerenze, dati catastali

Caluso (TO) – Frazione Are', Via Pasubio n. 50

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è composto da:

- **Autorimessa** elevata ad un piano fuori terra, della superficie catastale totale di m² 47;
- **Tettoia** elevata ad un piano fuori terra, della superficie catastale di m² 5.

Dati Catastali

Al Catasto Fabbricati le due unità immobiliari, sono intestate al Sig. xxxxx nato a xxxxxx il xxxx, c.f. xxxxxxxx proprietà 1000/1000 e sono censite al:

- **Foglio 66 n. 274 sub 4** – Via Pasubio n. 50 - piano T - cat. C/6 - cl. 2 – superficie catastale totale m² 47 - R.C. € 167,33 (**Autorimessa** – All. 2/A);
 - **Foglio 66 n. 274 sub 5** – Via Pasubio n. 50 - piano T - cat. C/7 - cl. U – consistenza m² 5 - R.C. € 4,13 (**Tettoia** – Allegato 3/A);
- **Area cortilizia** distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 66 n. 274 sub 109 – Via Pasubio n 50 – piano T – Bene Comune non Censibile (All. 4).
Le unità immobiliari formano un unico corpo posto alle complessive coerenze: fabbricato ad uso “macello” di cui al Foglio 66 n. 274 sub 1, mappali 276 e 277 del Foglio 66, fabbricato di cui al Foglio 66 n. 274 sub 108, Via Pasubio, mappale 612 del Foglio 66, mappale 184 del Foglio 80 e “Bealera della Carolina” (Allegati 1/A e 1/B).

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono ubicati nella Frazione Arè del Comune di Caluso e fisicamente sono compendati all'interno del complesso immobiliare compendiante anche i fabbricati di pertinenza della Società Salumificio Nadia (fabbricato ad uso “macello”, fabbricato ad uso commerciale,

nonché aree di pertinenza) con i quali hanno in comune l'accesso e corsie veicolari.

Ai fabbricati oggetto di stima compete l'accesso pedonale e carraio da Via Pasubio n. 50, protetto da portone metallico a due ante, che immette nell'area cortilizia (subalterno 109) (Allegato 1/B).

L'autorimessa e la tettoia formano un unico corpo che presenta struttura in c.a. con tramezzature in muratura con tetto rivestito in tegole. L'autorimessa (suddivisa internamente con tramezzi in tre locali) è dotata di n. 4 portoni carrabili in metallo e vetro a due ante mentre la tettoia presenta su due lati una pannellatura coibentata con annessa porta di accesso.

L'autorimessa è inoltre dotata di una porta di accesso dal lato della Bealera Carolina, nonché, in un locale, anche di canna fumaria.

L'area cortilizia è pavimentata con "mattoncini" autobloccanti.

**

Nell'Allegato 12) è stata predisposta la documentazione fotografica.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E CATASTALE

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 5) rilasciato dal Comune di Caluso in data 28/02/2023 con protocollo n. 3000 il mappale 274 del Foglio 66 ha le seguenti prescrizioni urbanistiche (si precisa che di seguito vengono riassunte in via sintetica le caratteristiche di zonizzazione, rinviando per completezza al certificato che viene allegato):

Foglio **66** mappale **274**: ricade in Area **De** "Area a destinazione d'uso produttiva con sottoclasse "impianti di

deposito" con classe di intervento di *Impianti esistenti e confermati*.

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Caluso sono stati reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi specifici:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.5/90 dell' 8/06/1990 per costruzione locale adibito a box auto e ampliamento fabbricato adibito a laboratorio industriale (Estratto - Allegato 6);
- D.I.A. prot. 4946 del 23/04/2003 per rimozione della copertura in eternit del basso fabbricato, autorimessa e tettoia (F.66 n.274 subb 4 e 5) e rifacimento della stessa (Estratto - Allegato 7);
- D.I.A. prot. 13826 del 24/11/2003 per progetto di recinzione del terreno da accorpate all'attività artigianale;
- S.C.I.A. n. 11/2011 dell' 8/03/2011 prot. 2917 per realizzazione tratto di recinzione.

Non è stata reperita l'agibilità.

**

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi (viene utilizzata la planimetria catastale allegata alla pratica di smaltimento amianto - D.I.A PROT. 4946 del 23/04/2003) si è rilevato quanto segue:

- nell'autorimessa lo spazio interno è stato suddiviso con tramezzature in tre locali;
- la tettoia risulta chiusa (con annessa porta) nella parte fronte cortile.

Le variazioni rilevate sono evidenziate in rosso, a titolo esemplificativo nella planimetria di raffronto (fuori scala) che si allega (Allegato 8/A-B).

**

SITUAZIONE CATASTALE

Le planimetrie catastali (Allegati 2/B e 3/B) non rappresentano lo stato dei luoghi.

**

Per quanto attiene la sanabilità delle opere occorrerà procedere ad un intervento di sanatoria il tutto fatto salvo il superiore parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E) DIRITTO DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Alla data della dichiarazione di Fallimento (18/11/2021), le unità immobiliari risultavano di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxx nato a xxxx il xxxx.

Il sig. xxxxxx, acquistò la particella 274 del Foglio 66 su cui vennero costruiti tra l'altro anche l'autorimessa e la tettoia, in forza dei seguenti atti (Note di trascrizione – Allegato 9/A-B):

- atto di cessione dei diritti di comproprietà immobiliare del 28/09/1973 a rogito Notaio Giulio Burrone in Caluso rep. 27862/8383 e trascritto ad Ivrea il 16/10/1973 ai nn. 7263/6471 con il quale il Sig. xxxxxx acquista la quota del 50% dal Sig. xxxxxx nato a xxxxxx il xxx del mappale 274 del Foglio 66 con entrostante casa di civile abitazione + edificio industriale ad un piano fuori terra;
- atto di compravendita del 28/12/1970 a rogito Notaio Francesco Zoppi in Torino rep. 16488/9806 e trascritto ad Ivrea il 30/12/1970 ai nn. 8816/7855 con il quale i Sig.ri xxxxxx e xxxxxx acquistano in comunione ed in parti uguali fra di loro il terreno di cui al mappale

274 del Foglio 66 con entrostanti fabbricato di civile abitazione e fabbricato ad uso industriale dal Sig. xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xx.

In merito all'area cortilizia di cui al subalterno 109 si precisa quanto segue:

- con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, in data 8/09/1992 dal Notaio Antonio Forni rep. 22082 e trascritta ad Ivrea il 26/09/1992 ai nn. 7206/5895 il Sig. xxxxxx conferiva nella costituenda Società Salumificio Nadia di xxxxxx & C. S.n.c. il fabbricato ad uso "macello" distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 66 n. 274 sub 1 (Allegato 10/B) descritto come segue:

<<stabilimento per la macellazione e la lavorazione di carni bovine e suine confinante con restante proprietà del conferente Moriondo Pietro a tre lati quale risulta raffigurato nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A". Riportato nel nuovo catasto edilizio urbano alla partita 2273 foglio 66 particella 274 sub 1>>.

- nell'atto di compravendita del 18/12/2012 a rogito Notaio Donatella Farcito rep. 11907/7307 trascritto ad Ivrea il 28/12/2012 ai nn. 9068/7486 (Allegato 10/A) con cui il Sig. xxxxxx vende alla Sig.ra xxxxxxxx il fabbricato residenziale di cui al Foglio 66 n. 274 subb 2 e 108 nella premessa si precisa quanto segue:

- viene richiamata la scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Antonio Forni l'8/09/1992 (Allegato 10/B) di conferimento da parte del Sig. xxxxxxxx Pietro nella costituenda del fabbricato distinto catasto fabbricati Foglio 66 n. 274 sub 1 confinante con la restante proprietà del conferente xxxxxxxx a 3 lati;

- <<che pertanto, al fine di quanto infra, il signor xxxxxxxx dichiara e conferma ad ogni utile effetto che non ha formato oggetto di conferimento il cortile comune censito al Foglio 66 numero 274 sub 7 (ora 109), bene comune non censibile, che pertanto, è rimasto di proprietà esclusiva del signor xxxxxxxx>>

Risulta quindi che l'area cortilizia distinta al subalterno 109 (Alleg. 1/B) è di pertinenza del Sig. xxxxxxx.

F) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, USI ED ONERI

- le unità immobiliari sono soggette, alle prescrizioni statuite negli atti di provenienza ed ogni altro atto ivi richiamato;
- l'area cortilizia del mappale 274 (identificata al catasto fabbricati al Foglio 66 n. 274 sub 109 – bene comune non censibile) è soggetta a servitù di passaggio pedonale e carraio e di posa di qualsiasi tipo di cavo e tubazione interrata a favore del fondo dominante identificato al Foglio 66 n. 274 subb. 108 e 2 (Allegati 1/B e 10);
- infine non è stata reperita documentazione attestante la sussistenza di usi civici, censi o livelli gravanti sul sedime del fabbricato oggetto di stima.

G) DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili appaiono nella disponibilità della Procedura.

H) VALUTAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativo, che giunge al valore degli immobili sulla base dei correnti prezzi unitari medi di mercato praticati nella zona di riferimento per unità immobiliari assimilabili a quelle in esame nell'attuale contingenza di mercato.

I suddetti valori sono stati opportunamente comparati con:

- lo stato attuale con riferimento all'aspetto manutentivo e di conservazione;
- della situazione urbanistica e catastale;
- della disponibilità di cui al paragrafo G).

Ai fini della cessione lo scrivente Perito sconsiglia la vendita dell'autorimessa, della tettoia ed area cortilizia (beni di pertinenza di xxxxxx) separatamente dal compendio degli immobili intestati alla Società Salumificio Nadia S.a.s. in quanto tale vendita deve essere preceduta dalla costituzione di servitù di passaggio (tra l'altro anche a favore fabbricato ad uso "macello" - F. 66 n. 274 sub 1 - che diversamente rimarrebbe intercluso) e di un regolamento interno riguardante la gestione delle utenze e dei servizi generali.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, considerando l'area cortilizia di cui al sub 109 come pertinenziale e priva di valore autonomo, si determina quanto segue:

Autorimessa e tettoia (**F. 66 n 274 subb 4 e 5**)

Superficie catastale:

- Autorimessa: m²: 47
- Tettoia: m²: 5

Valore stimato a corpo nell'ipotesi di vendita

unitamente con gli immobili di pertinenza della

Società Salumificio Nadia S.a.s

€ 12.000,00

Qualora invece si dovesse procedere alla vendita

separata e distinta dei beni immobili di pertinenza

di Moriondo Pietro si determina una riduzione del 25%

del valore sopra determinato e precisamente:

€ 12.000,00 x 0,75 =

€ 9.000,00

Tali valori si suggeriscono come prezzo a base d'asta a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

I) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II di Ivrea

(Allegato 11) le unità immobiliari risultano gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

1) In data 27/02/2023 ai nn. 1545/1270

Trascrizione Sentenza Dichiarativa di Fallimento

a favore

Massa dei Creditori del Fallimento Salumificio Nadia S.a.s di xxxxxxxx

e del socio accomandatario illimitatamente responsabile xxxxxxxx.

contro

Salumificio Nadia di xxxxxxxx & C. S.a.s con sede in Caluso (TO) c.f.

03107020012;

xxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxx c.f.xxxxxxxxxxx.

2) In data 12/11/2021 ai nn. 9221/7603

Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili

a favore

xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx c.f. xxxxxxxxx;

contro

xxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxx c.f. xxxxxx;

**

Si segnalano le seguenti formalità già perenti per decorso ventennale:

In data 25/10/1966 ai nn. 6479/361

Iscrizione Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo;

a favore

Istituto Bancario San Paolo di Torino;

contro

xxxxxxxxxxx nato a xxxxx il xxxxxxx;

(Detta formalità colpiva il Foglio 66 mappale 274)

Nell'atto si precisa che a margine dell'iscrizione veniva anche trascritto sempre in data 25/10/1966 ai nn. 6480/5780 il divieto a disporre.

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Almese 15 Marzo 2023

Il Perito Estimatore

(dott. Angelo Bono)

Allegati:

1/A) Estratto di mappa F 66 mappale 274

- 1/B) Elaborato planimetrico
- 2/A-B) Visura e planimetria catastale F 66 n. 274 sub 4 (Box)
- 3/A-B) Visura e planimetria catastale F 66 n. 274 sub 5 (Tettoia)
- 4) Visura catastale Foglio 66 n. 274 sub 109 (area cortilizia)
- 5) C.D.U.
- 6) Estratto Conc. in Sanatoria n. 5/90 dell'8/06/1990
- 7) Estratto D.I.A. Prot. 4946 del 23/04/2003
- 8/A-B) Planimetrie F 66 n. 274 subb 4 e 5
- 9) N. 2 Note di trascrizione acquisto area F 66 mappale 274
- 10/A) Atto di vendita dei subalterni 2 e 108 mappale 274 Foglio 66, con
costituzione di servitù di passaggio a carico del subalterno 109 mappale
274 Foglio 66
- 10/B) Scrittura privata autenticata l'8/09/1992 per conferimento in società
- 11) Ispezioni Ipotecarie
- 12) Documentazione fotografica