

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 della "masse" di pertinenza ovvero della Società Salumificio Nadia S.a.s e del Socio Accomandatario xxxxxxxx. Si procede pertanto alla predisposizione della presente perizia integrativa, relativa ai beni immobili di pertinenza della Società Salumificio Nadia S.a.s di xxxxxxxx & C. che sostituisce quanto depositato in data 28/02/2023.

B) INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Ubicazione, coerenze, dati catastali

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

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è così composto:

1) Immobile uso "macello" elevato a due piani fuori terra così composto:

- piano terreno: locali adibiti alla macellazione, alla lavorazione dei prodotti insaccati e celle frigorifere. Sono presenti spogliatoi, locali amministrativi (ufficio, veterinario, ecc.) e locale tecnici;
- piano primo: uffici, n. 2 celle per conservazione ed asciugatura prodotti, locale di confezionamento, locale deposito spezie, locale alloggiamento motori celle, servizi igienici e spogliatoi.

I due piani sono collegati sia da scala interna e da un montacarichi, che da una scala esterna posta sul lato Ovest.

Dati Catastali

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare, è intestata alla Società Salumificio Nadia di xxxxxxxxx& C. S.n.c - sede Caluso - c.f. 03107020012 - proprietà 1/1 ed è censita al:

- **Foglio 66 n. 274 sub 1** - Via Pasubio n. 50 - piano T-1 - cat. D/8 - R.C. € 6.296,64 (Allegato 4/A);

L'immobile è posto alle coerenze di: area cortilizia di cui al Foglio 66 n. 274 sub 109 su tre lati e mappali 195, 276 del Foglio 66. (Alleg. 1 e 3).

Si segnala che l'area cortilizia (distinta al Foglio 66 n. 274 sub 109) che si sviluppa lungo il perimetro del fabbricato è di pertinenza della "massa" dei beni immobili del Sig. xxxxxxxx.

2) Immobile uso commerciale elevato a due piani fuori terra così composto:

- piano terreno: ingresso clienti, ampio salone per la vendita, area espositiva interne con tettoia, servizio igienico. Sempre al piano

terra è presente un ingresso di servizio, area spogliatoio e servizio igienico, locale di servizio, locale per la lavorazione dei prodotti insaccati;

- piano primo: ampia area uffici, locale archivio, altro ufficio e servizio igienico.

Esternamente al fabbricato, sul lato Sud, è presente un vano tecnico con adiacente tettoia (quest'ultima non presente nella planimetria catastale). Sul lato Est il fabbricato è dotato di ampio porticato. Infine sempre sul lato Est, ma al confine con la Via Pasubio, l'unità immobiliare comprende anche una tettoia aperta ad uso ricovero mezzi, ed una tettoia aperta per ricovero attrezzature.

Dati Catastali

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è intestata alla Società Salumificio Nadia di xxxxxxxxx & C. S.n.c – sede Caluso - c.f. 03107020012 - proprietà 1000/1000 ed è censita al:

- **Foglio 66 n. 612 graffato Foglio 80 n. 191** – Via Pasubio n. 50 - piano T-1 - cat. D/8 - R.C. € 4.420,00 (Allegato 5/A);

- 3) Appezamento di terreno** della superficie catastale di m² 901 intestato alla Società Salumificio Nadia di Moriondo Pietro & C. S.n.c – sede Caluso - c.f. 03107020012 - proprietà 1000/1000 e censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 80 mappale 192** – Via Pasubio n. 50 - piano T - cat. F/1 – m² 901 (Allegato 6). Si segnala che su detto terreno sussiste l'obbligo di cessione al Comune di Caluso come risulta da atto di impegno unilaterale del 6/07/2011 - (Allegato 8/B-C);

- 4) Appezamento di terreno** della superficie catastale di m² 1334 intestato alla Società Salumificio Nadia di xxxxxxxxx & C. S.n.c – sede

Caluso - c.f. 03107020012 - proprietà 1/1 e censito al Catasto Terreni al **Foglio 80 mappale 184** – seminativo – cl 1 – m² 1.334 – R.D. € 12,06 – R.A € 10,33 (Allegato 7).

Si precisa che la strada sterrata realizzata su detto terreno ha l'accesso dalla S.S. 26 regolato da Concessione ANAS (Allegato 9).

Gli immobili di cui ai punti 2, 3 e 4 formano un unico corpo posto alle complessive coerenze di: autorimessa di cui al Foglio 66 n. 274 sub 4, area cortilizia di cui al Foglio 66 n. 274 sub 109, Via Pasubio, mappale 178 del Foglio 80, "Bealera della Carolina", mappale 183 del Foglio 80, Strada Statale 26 e mappali 421 e 84 del Foglio 66, "Bealera della Carolina" (Alleg. 1, 2 e 3).

**

Si segnala che nell'area a giardino posta sul lato Sud del fabbricato destinato alla commercializzazione è presente una costruzione in legno che era destinata dalla ditta fallita al ricovero animali. Detta struttura non è accatastata.

C) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare è ubicato nella Frazione Arè del Comune di Caluso ed in particolare in prossimità della Strada Statale 26.

Il complesso è dotato dei seguenti accessi pedonali/carrai protetti da cancelli metallici ad ante e/o scorrevoli:

- da Via Pasubio che immette nella corsia veicolare rappresentata dal mappale 192;

- dalla S.S. 26, tramite strada sterrata (su mappale 184) realizzata su concessione ANAS S.p.a.

Per quanto attiene l'accesso da Via Pasubio n. 50, attualmente utilizzato per i fabbricati ad uso "macello" e ad uso commerciale si precisa che rientra nel subalterno 109 di pertinenza della "massa" di beni del Sig. xxxxxxxxx.

L'area compendiate gli immobili in esame risulta recintata sul lato Nord da pannelli cementizi e in minima parte da rete metallica. Sui lati Sud ed Est da pannelli cementizi fino all'ingresso carraio del civico 50. Sul lato Nord, per la parte di proprietà del Salumificio Nadia, da pannelli cementizi e/o dallo stesso fabbricato. Mentre con la limitrofa proprietà del sub 108 non sussiste recinzione.

Le aree interne sono destinate prevalentemente a corsia veicolare (pavimentate con mattoncini "autobloccanti" ed in parte asfaltate). Una parte è destinata a giardino piantumata con alberi.

FABBRICATO USO "MACELLO"

(F 66 n 274 sub 1)

Trattasi di un fabbricato strutturato per l'attività di macellazione e lavorazione della carne il cui nucleo iniziale è stato edificato nel 1966 con successivi interventi di ampliamento e modifiche.

Presenta struttura in c.a. articolata su un piano e parte su due piani, con tamponamenti in muratura; tetto a falde, facciate intonacate e tinteggiate, cancelli e porte esterne in materiale metallico e infissi in vetro e metallo.

Esternamente è presente sul lato Ovest una scala metallica antincendio che collega il piano terra con il primo.

Sul lato Est sono presenti due aree a cielo aperto, realizzate in c.a. per lo scarico degli animali.

Internamente il fabbricato presenta:

- pavimenti: piastrellati;
- pareti: principalmente sono piastrellate anche a tutta altezza; in alcune aree (uffici, servizi igienici e spogliatoi) sono intonacate e tinteggiate. Per quanto attiene le celle frigorifere, sono realizzate in parte in muratura e per la maggior parte con strutture coibentate. Infine al piano primo le pareti divisorie degli uffici e locali depositi sono del tipo divisorio metallico con vetri;
- serramenti esterni: i portoncini sono metallici con apertura ad ante e le finestre sono metalliche con vetri; interni metallici ed parte avente struttura coibentante.

I due piani sono collegati internamente da una scala piastrellata con mancorrente metallico. Il fabbricato è dotato di montacarichi che collega il piano terra con il primo.

**

Il riscaldamento del fabbricato è fornito tramite centrale termica ed è distribuito a mezzo termoconvettori. L'acqua calda viene fornita da caldaia.

Il gas è fornito da un "bombolone" posizionato nell'area a giardino del mappale 191 in prossimità del confine con Via Pasubio.

Inoltre si segnala che per quanto riguarda la copertura di un camminamento lungo il confine Nord del fabbricato si dovrà procedere ad una verifica tecnica specializzata al fine di stabilire se trattasi di amianto oppure di altro materiale.

Il fabbricato non risulta dotato di Certificato di Prevenzione Incendi e dalle informazioni fornite dall'amministratore della ditta fallita è presente un semi anello, mai completato ed in stato di abbandono da molto tempo.

Infine si precisa che sussistono, sul lato Ovest del fabbricato ed in prossimità della scala metallica, due cisterne interrate adibite, durante le lavorazioni, alla raccolta del "colaticcio" che con tubazione sotterranea veniva inviato al vicino impianto di depurazione.

In generale lo stato di manutenzione e conservazione appare coerente con la vetustà del fabbricato. Si rende comunque necessaria una revisione generale degli impianti di servizio (elettrico, idraulico, etc).

FABBRICATO USO COMMERCIALE

(F 66 n. 612 graffato F 80 n. 191)

L'immobile edificato nel 2011 presenta una struttura che si erige parte su due piani e parte a tutta altezza con travi a vista in legno sul soffitto. La struttura portante è in c.a. Tetto a falda con manto di copertura in tegole, facciate intonacate e tinteggiate con zone in mattoni a vista di aspetto architettonico contemporaneo, cancelli e porte esterne in materiale metallico e infissi in vetrocamera e metallo protetti da zanzariere. Si accede da un portoncino di sicurezza di materiale metallico protetto da una tettoia, in un ingresso/corridoio che porta alla zona vendita e vano scala per accedere al primo piano. La scala è rivestita con pietra di Luserna, con ringhiera e mancorrente di materiale metallico.

Al primo piano presenta un'ampia area ad ufficio oltre all'archivio, area relax e w.c. La suddivisione dei vani è in struttura di vetro e metallo.

Al piano terreno sul lato Est è presente un ampio porticato
Nella parte lato giardino è presente il locale tecnico oltre a tettoia per
ricovero motori. Sopra la copertura sono installati dei pannelli solari.

Pavimenti in piastrelle;

Pareti intonacate e tinteggiate,

Serramenti: di metallo con vetri.

Il riscaldamento e l'acqua calda, forniti da caldaia sono distribuiti a
mezzi di termosifoni nei servizi e con termoconvettori negli altri locali.

Il gas secondo quanto dichiarato dal Sig. Moriondo Pietro proviene dal
sopracitato "bombolone" ubicato in prossimità del confine con Via
Pasubio.

Non è stato reperito il Certificato di Prevenzione Incendi.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione risulta buono anche
in considerazione della vetustà dell'edificio.

TERRENO - STRADA DI ACCESSO DALLA S.S. 26

(F 80 mappale 184)

Trattasi della strada sterrata realizzata sul terreno di cui al mappale
184. Nel tratto finale di connessione con la S.S. 26 è asfaltata. Lungo la
strada sono posizionati sul lato Sud dei "cippi" con annessa luce.

**

Nell'Allegato 23) è stata predisposta la documentazione fotografica.

D) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E CATASTALE

Dalla disamina del Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 8/A)
rilasciato dal Comune di Caluso in data 28/02/2023 con protocollo n.
3000 gli immobili hanno 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*.

Foglio **66** mappale **612** e

Foglio **80** mappali **191** e **192**: ricadono in Area **DniF1** "Area a destinazione d'uso produttiva con sottoclasse "impianti di deposito" con classe di intervento di *Area di nuovo impianto*"

Foglio **80** mappale **184**: ricade in area **A** "Agricola produttiva".

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

FABBRICATO USO "MACELLO"

- N.O. n. 33 del 1/02/1966 per nuova costruzione di fabbricato civile con annesso fabbricato industriale;
- N.O. n. 167 del 25/05/1968 per costruzione di un marciapiede;
- N.O. n.34 del 14/03/1969 per l'esecuzione di piccola costruzione adibita a macellazione di suini e porcilaia annessa per temporaneo deposito;
- 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;

- Concessione Edilizia n.112 dell'11/07/1990 per demolizione parziale e nuova costruzione di manufatti con elementi prefabbricati per 2 p.f.t. del fabbricato adibito a salumificio;
- Concessione Edilizia n.114 del 15/06/1993 in Variante alla C.E. n. 112/90 consistenti in diversa sagomatura serramenti esterni e modifica delle pendenze del fabbricato uso autorimesse;
- Opere interne Art. 26 L. n. 47/85 Prot. 2325/1995 per rimozioni e rifacimenti interni;
- Concessione Edilizia n. 93 del 16/07/1996 per l'esecuzione di recinzione di terreno da accorpate all'attività artigianale;
- D.I.A. prot.14628 del 17/10/1996 per adeguamento impianti tecnologici ai sensi del D.L. n.495 del 24/09/1996 Art. 9 comma 7 lettera I (Allegato 10);
- D.I.A. prot. 13826 del 24/11/2003 per progetto di recinzione del terreno da accorpate all'attività artigianale;
- D.I.A. prot. 14232 del 28/12/2005 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.

E' stata reperita l'Autorizzazione alla Usabilità di locale macellazione stallaggio suini rilasciata in data 29/10/1990.

FABBRICATO USO COMMERCIALE

- Permesso di Costruire n. 17/2011 del 19/07/2011 per la costruzione di fabbricato uso commerciale e realizzazione delle relative opere di urbanizzazione;

- Permesso di Costruire n. 24/2011 del 25/11/2011 in Variante in corso d'opera al P.C. n. 17/2011 (Allegato 11);

In data 17/05/2012 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità N. 3/2012 (Allegato 12).

ALTRE AUTORIZZAZIONI

- a)** Realizzazione del ponticello carraio sul tratto di roggia al C.T. F 80 mappale 184.

Dalle ricerche effettuate è stata reperita la lettera del 27/02/2012 con cui il Consorzio dei Canali del Canavese autorizzava per quanto di competenza la realizzazione di un ponticello carraio che sovrappassando la roggia irrigua unisce il mappale 184 con il mappale 612 (Allegato 13).

Presso il Comune non è stato reperita comunicazione o pratica edilizia in merito;

- b)** Per quanto attiene la strada sterrata che insiste sul mappale 184 del Foglio 80 e che unisce il compendio immobiliare in esame e la Strada Statale 26 è stata reperita la Raccomandata A.R. inviata dall'ANAS Spa al Salumificio Nadia, Prot. CTO-0002693-P del 3/02/2015 riguardante la Pratica n. TO86343 (Allegato 9). Rinviano al documento in oggetto per maggior dettaglio si rileva che la concessione al Salumificio Nadia di xxxxxxxxx & C. della licenza ed autorizzazione all'esecuzione dei lavori per la regolarizzazione di un accesso carraio doveva avvenire secondo le prescrizioni contenute nel disciplinare allegato. Inoltre veniva precisato che il manufatto ha destinazione d'uso commerciale. Ed

infine la concessione avrà la durata di anni 29 a decorrere dalla data del presente atto.

- c) E' pervenuta comunicazione dalla Regione Piemonte che la ditta fallita è titolare della concessione a derivare acque sotterranee da un pozzo in Caluso ed identificato con il codice Utenza TO11763, ad uso "produzione beni e servizi" in forza della determina dirigenziale della Provincia di Torino n. 149-8289/2012 dell'8/03/2012.

Dalle informazioni fornite dal Sig. xxxxxxxxxx il suddetto pozzo risulta ubicato in prossimità del confine con la Via Pasubio all'interno del giardino del fabbricato di Terzi di cui al Foglio 66 nn. 274 sub 108 (Allegato 3). Si segnala che sempre nell'area cortilizia del sub 108 è presente un tombino con relativa "presa" dell'acqua proveniente dal pozzo.

**

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi ed i titoli abilitativi si è rilevato quanto segue:

FABBRICATO AD USO "MACELLO"

(F. 66 n. 274 sub 1)

Dai rilievi effettuati sono emersi interventi di modifica delle partizioni interne anche in forza di richieste di compartimentazioni varie da parte dell'Asl. Premesso che per una dettagliata e puntuale identificazione delle variazioni intervenute si rende necessario l'esecuzione di un rilievo strumentale dell'edificio, nella planimetria dimostrativa di cui all'Allegato 14) vengono evidenziate a titolo esemplificativo ma non esaustivo, le aree maggiormente interessate dalle irregolarità.

Inoltre si segnala che la tettoia realizzata sul lato Ovest del fabbricato

non appare concessa.

**

FABBRICATO AD USO COMMERCIALE

(F 66 n. 612 graffato F 80 n. 191)

Dai rilievi effettuati all'esterno del piano terreno, lato Sud del fabbricato è stata realizzata una tettoia in muratura, adiacente il locale tecnico, non prevista.

Nel giardino lato Sud è presente una costruzione in legno su "zoccolo" in muratura non autorizzato.

Infine si rileva la presenza di una apertura protetta da porta metallica sotto la tettoia per ricovero attrezzature sul confine con via Pasubio.

Le variazioni rilevate sono riportate, a titolo esemplificativo nella planimetria di raffronto (fuori scala) che si allega (Allegato 15).

**

SITUAZIONE CATASTALE

Le planimetrie catastali (Allegati 4/B, 5/B,) non rappresentano lo stato dei luoghi.

Si segnala che l'intestazione delle unità immobiliari intestate al Salumificio Nadia S.n.c. di xxxxxxxxxxxx & C. dev'essere aggiornata in Salumificio Nadia **S.a.s** di xxxxxxxxxxxx & C. come atto di trasformazione del 9/12/2020 (Allegato 16).

**

Pera quanto attiene la sanabilità delle opere occorrerà procedere ad un intervento di sanatoria il tutto fatto salvo il superiore parere dell'Ufficio Tecnico Comunale. In particolare per quanto riguarda:

- la tettoia posta sul lato Ovest del fabbricato ad uso "macello";

- la tettoia realizzata in aderenza al locale tecnico del fabbricato ad uso commerciale;

- la costruzione in legno nel giardino;

occorrerà verificare l'effettiva possibilità di ampliamento diversamente dovranno essere rimosse.

Si segnala che per quanto riguarda il ponticello che collega la strada di cui al mappale 184 con l'interno del compendio è verosimile che si debba intervenire con un pratica edilizia in sanatoria.

E) DIRITTO DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Alla data della dichiarazione di Fallimento (18/11/2021), il complesso immobiliare oggetto di stima risultava di proprietà della Società Salumificio Nadia S.a.s di xxxxxxxxx & C. così articolato:

- Foglio 66 n. 274 sub 1 – fabbricato ad uso "macello";
- Foglio 66 n. 612 *graffato* Foglio 80 n. 191 – fabbricato ad uso commerciale;
- Foglio 80 n. 192 terreno a corsia veicolare (da cedere al Comune);
- Foglio 80 particella 184 – terreno ad uso strada.

Fabbricato ad uso "macello"

(Foglio 66 n. 274 sub 1)

- con atto di trasformazione di società del 9/12/2020 a rogito Notaio Antonio Forni in Caluso rep. 126111/68723 la Società Salumificio Nadia di xxxxxxxx & C. S.n.c viene trasformata nell'attuale Società

Salumificio Nadia di xxxxxxxxx & C. S.a.s. (Alleg. 16). La formalità non risulta trascritta in conservatoria;

- l'immobile pervenne alla Società Salumificio Nadia S.n.c. di xxxxxxxx & C. con atto di fusione del 26/09/2017 a rogito Notaio Valeria Insabella in Torino rep. 6390/3928 trascritto ad Ivrea il 3/10/2017 ai nn. 5620/7234 dalla la società P.RO.NA.M. di xxxxxxxx & C. S.a.s. che viene incorporata mediante fusione nella società Salumificio Nadia di xxxxxxxxx & C. S.n.c (Allegato 17);
- con atto di compravendita del 28/12/1992 a rogito Notaio Antonio Forni in Caluso, rep 23350, trascritto ad Ivrea il 19/01/1993 ai nn.464/399 la Società Salumificio Nadia di xxxxxxxx & C. S.n.c vende la piena proprietà del fabbricato in oggetto alla Società P.RO.NA.M. di xxxxxxxx & C. S.a.s (Allegato 16/B);
- con scrittura privata dell'8/09/1992 con sottoscrizione autenticata a rogito Notaio Antonio Forni in Caluso, rep 22082, trascritto ad Ivrea il 26/09/1992 ai nn.7206/5895 il sig. xxxxxxxx in sede di costituzione della Società Salumificio Nadia di xxxxxxxx & C. S.n.c conferisce nella stessa l'immobile distinto al Foglio 66 n. 274 sub 1.

Con i seguenti atti:

- 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;

- atto di compravendita 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;

il sig. xxxxxxxxx, nato a xxxxx il xxxxxxxx, acquistò la particella 274 del Foglio 66 con entrostanti fabbricato di civile abitazione e fabbricato industriale.

Con riferimento all'area cortilizia identificata al C.F. al Foglio 66 n. 274 sub 109 che circoscrive il fabbricato ad uso "macello" su tre lati si precisa quanto segue:

- nella sopracitata scrittura privata dell'8/09/1992 (All. 16/B) il Sig. xxxxxxx conferiva, nella costituenda Società Salumificio Nadia S.n.c, fabbricato ad uso "macello" (F. 66 n. 274 sub1) confinante con la restante proprietà del Sig. xxxxxx;
- nell'atto di compravendita del 18/12/2012 con cui il Sig. xxxxxx vende il fabbricato residenziale (Allegato 21 - F. 66 n. 274 subb 2 e 108) si precisa che l'area cortilizia di cui al subalterno 109, che circoscrive il fabbricato ad uso "macello" è di proprietà del Sig. xxxxxxxxx.

Pertanto nel caso in cui la massa dei beni di pertinenza della Società Salumificio Nadia fosse venduta separatamente da quella del Sig. xxxxxxxxxx si dovrà procedere alla costituzione di servitù di passaggio a favore del fabbricato ad uso "macello" contro il subalterno 109.

Fabbricato ad uso commerciale + terreni

- Foglio 66 n. 612 *graffato* Foglio 80 n. 191
- Foglio 80 particella 192
- con atto di compravendita del 26/09/2008 a rogito Notaio Antonio Forni in Caluso rep. 92286/41206 trascritto ad Ivrea il 30/09/2008 ai nn. 8115/5998 la Società P.RO.NA.M. di xxxxxxxxx & C. S.a.s vende i mappali 175 - 176 - 179 del Foglio 80 nonché il mappale 275 del Foglio 66 alla Società Salumificio xxxxxxxx & C. S.a.s (Allegato 18). Successivamente su detti mappali venne costruito il fabbricato ad uso commerciale con relativa corsia veicolare e parcheggio;
- con atto di compravendita del 9/01/1996 a rogito Notaio Antonio Forni in Caluso rep. 33947/9558 trascritto ad Ivrea il 2/02/1996 ai nn. 800/918 la società P.RO.NA.M. di xxxxxxxx & C. S.a.s acquista i mappali 175 - 176 - 179 del Foglio 80 nonché il mappale 275 del Foglio 66 dai sig.ri:
 - xxxxxxxx nato a xxxxx il xxxxxxx (mappale 179 F.80);
 - xxxxxxxx nata a xxxxx il xxxxxxx (mappale 176 F.80);
 - xxxxxxxxxxxx nata a xxxxx il xxxxxxx (mappale 175 F.80 e 275 del F.66).

Terreno ad uso strada

(Foglio 80 particella 184)

Con atto di compravendita del 21/07/2009 a rogito Notaio Antonio Forni, rep. 95077/43442 e trascritto ad Ivrea il 28/07/2009 ai nn.

4299/5846 (Allegato 19) la società Salumificio Nadia di xxxxxxx & C. S.n.c acquistava la particella 184 del Foglio 80 dalla sig.ra xxxxxxxx nata a xxxxxxx il xxxxx.

Alla sig.ra xxxxxx il terreno pervenne a maggior corpo in forza di atto di divisione del 7/04/1998 a rogito Notaio Aldo Fabbi in Strambino rep. 113558 e trascritto ad Ivrea il 17/04/1998 ai nn. 2531/2098.

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;
- con atto di impegno unilaterale del 6/07/2011 predisposto dalla Dott.ssa Nicoletta Blencio, segretario generale di Caluso (rep. 3642/8488) la società Salumificio Nadia di xxxxxxx & C. S.n.c con sede in Caluso si obbligava a cedere una superficie pari a m² 893 per asservimento ad uso pubblico (Allegato 8/B-C). Detta area era individuata catastalmente come segue Foglio 80 mappale 179 (m² 423) – e Foglio 80 mappale 176 parte (m² 470). A seguito delle variazioni catastali intervenute la suddetta area è ad oggi individuata sostanzialmente con il **mappale 192 del Foglio 80**;
- l'utilizzo della strada sterrata di cui al Foglio 80 mappale 184 è vincolata come dalla Concessione ANAS S.p.a (Allegato 9) alla destinazione d'uso commerciale per la durata di anni 29 dalla data del suddetto contratto;

- 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

Il compendio immobiliare è 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;
- l'ubicazione, la consistenza e la distribuzione planimetrica interna, la "pezzatura";
- della situazione urbanistica, catastale;
- della disponibilità di cui al paragrafo G).

Ai fini della cessione lo scrivente Perito sconsiglia la vendita del compendio immobiliare della Società Salumificio Nadia separatamente dal compendio degli immobili di pertinenza del Sig. xxxxxxxx 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 e considerando le aree a giardino del mappale 191, la corsia veicolare del mappale 192 (tra l'altro da dismettere al Comune) e la strada di cui al mappale 184 come aree pertinentziali e prive di valore autonomo, si determina quanto segue:

1) Fabbricato ad uso "macello" (**F 66 n 274 sub 1**)

Superficie piano terreno: m² 900 circa

Superficie piano primo: m² 230 circa

Totale: m² 1.130,00

Valore unitario medio €/m²: 350,00

Valore totale €/m² 350,00 x 1.130,00 m² = € 395.500,00

2) Fabbricato ad uso "commerciale"

(F 66 n 612 graffato F 80 n 191)

Superficie piano terreno m² 260,00 circa

Superficie piano primo m² 118,00 circa

Superficie (portico, locale tecnico, tettoie automezzi e ricovero

attrezzature) calcolata al 25% m² 50,00 circa

Totale m² 428,00

Valore unitario medio €/m²: 800,00

Valore totale €/m² 800,00 x 428 m² = € 342.400,00

Totale € 737.900,00

In considerazione degli oneri relativi alle sanatorie nonché interventi di riqualificazione

impianti nel fabbricato uso "macello"

si ritiene opportuno ridurre in via

puramente indicativa il valore sopra stimato

nella misura del 15% e conseguentemente:

€ 737.900,00 x 0,85=€ 627.215,00 arrotondabile ad **€ 627.000,00**

Tale valore si suggerisce 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 22) 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 Moriondo

Pietro e del socio accomandatario illimitatamente responsabile

xxxxxxxxxx

contro

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

c.f. 03107020012;

xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxx;

2) In data 15/11/2021 ai nn.9279/7654

Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili

a favore

Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese
S.C. con sede in Alba (CN) c.f. 00236570040;

contro

Salumificio Nadia di xxxxxxxxxx & C. S.a.s .con sede in Caluso (TO)
c.f. 03107020012;

ISCRIZIONI

1) In data 16/08/2011 ai nn.6295/941

Iscrizione Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo (valore totale
iscritto € 1.200.000,00);

a favore

Banca del Canavese Credito Cooperativo di Vische e del Verbano
Cusio Ossola S.C.R.L. sede Vische (TO) c.f. 00876600016;

contro

Salumificio Nadia di xxxxxxxxx & C. S.n.c .con sede in Caluso (TO) c.f.
03107020012;

**

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

xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxxxxx;

(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) Estratto di mappa F 66 mappale 274 e 612
- 2) Estratto di mappa F 80 mappali 191, 192 e 184
- 3) Elaborato planimetrico
- 4/A-B) Visura e planimetria catastale F 66 n. 274 sub 1 (Macello)
- 5/A-B) Visura e planim. catastale F 66 n 612 graffato F 80 n. 191 (Fabbr. Commerciale)
- 6) Visura catastale F 80 mappale 192
- 7) Visura catastale F 80 mappale 184
- 8/A) C.D.U.
- 8/B-C) Attestazione e atto di impegno unilaterale verso il Comune
- 9) Attestazione concessione uscita su S.S. 26 dalla stradina sul mappale 184
- 10) Estratto D.I.A prot - 14628 del 17/10/1996
- 11) Estratto Permesso di Costruire 24/2011 del 25/11/2011
- 12) Agibilità del fabbricato F 66 n. 612 e F 80 n 191
- 13) Estratto pratica per realizzazione di piccolo ponte sopra la roggia
- 14) Planimetria F 66 n. 274 sub 1

- 15) Planimetria F 66 n. 612 e F 80 n. 191
- 16/A) Atto di trasformazione del 9/12/2020
- 16/B) Scrittura privata autenticata dell'8/09/1992
- 17) Atto di fusione del 26/09/2017
- 18) Atto di compravendita del 26/09/2008
- 19) Atto di compravendita del 21/07/2009
- 20) N. 2 Note di trascrizione acquisto area F 66 mappale 274
- 21) Atto di vendita del sub 108 e costituzione di servitù contro sub 109
- 22) Ispezioni Ipotecarie
- 23) Documentazione fotografica