
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carlevaris Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 121/2022 del R.G.E.

promossa da
*** omissis ***

contro
*** omissis ***

interventuti
*** omissis ***

INCARICO

All'udienza del 09/12/2022, il sottoscritto Geom. Carlevaris Andrea, con studio in Via Torino, 19 - 12089 - Villanova Mondovì (CN), email studio@lineadiciannove.it, PEC andrea.carlevaris@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Premesso:

- che lo scrivente Geom. Carlevaris Andrea, nato a Cuneo il 18/09/1981, C.F.: CRLNDR81P18D205X, con studio in Villanova Mondovì (CN), cap: 12089 (STUDIO LINEADICIANNOVE), Via Torino n.19, iscritto al collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Mondovì (CN), n.629, residente in Villanova Mondovì (CN), cap: 12089, Via Roccaforte n.24 è stato nominato C.T.U. nella Procedura esecutiva immobiliare Es. n. 121 / 2022 R.G. – G.E. Dott.ssa Natalia Fiorello;
- che dai fascicoli di causa allegati alla presente procedura è emerso che risulta essere oggetto di esecuzione un'area mista produttiva (con alcune porzioni di terreno agricolo), molto estesa (circa 86.000 mq.), costituita da appezzamenti di terreno formanti unico corpo con entrostanti impianti destinati alla lavorazione di materiale proveniente da attività estrattiva, sita nel comune di Lesegno (CN) posta a cavallo dei fogli di mappa n.2 e 4, in Località Dietro Serra 1;
- Che al fine di ben adempiere al mandato affidato lo scrivente procedeva all'espletamento dei necessari accertamenti presso i pubblici uffici e precisamente indagini ipo-catastali presso la Pubblica conservatoria dei Registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN), catasto terreni e fabbricati di Cuneo (Visure catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali) e ripartizione urbanistica del Comune di Lesegno (CN) per la ricerca ed acquisizione dei titoli edilizi rilasciati;
- Che lo scrivente ha proceduto a richiedere ed acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica CDU n. 6/2023, Prot. n. 1021, Titolo VI Cl. 1 del 24/02/2023;
- che sulla base degli accertamenti effettuati è emerso che trattasi di area produttiva molto particolare e dal **possibile utilizzo limitato** ai sensi di quanto stabilito dal P.R.G.C. comunale vigente che prevede che le Destinazioni d'uso ammesse risultino essere *“area per stoccaggio temporaneo e lavorazione di inerti provenienti dall'attività estrattiva autorizzata ai sensi della L.R. 69/78 e s.m.i. ubicata nelle vicinanze” e “area per stoccaggio temporaneo e lavorazione di rifiuti inerti destinati a recupero provenienti anche da terzi”*;
- Che dagli accertamenti comunali è emerso che la situazione in essere dell'area in oggetto, risulta piuttosto intricata dal punto di vista giuridico e dell'effettivo possesso: **trattasi infatti di area in stato di totale abbandono ed avanzato stato di degrado**, intestata alla parte esecutata *** omissis ***, che col contratto di affitto di azienda del 15/10/2013, risolto in data 16/03/2018 era stata gestita dalla *** omissis ***
- Che come esplicito dal Curatore fallimentare dalla *** omissis *** in liquidazione è emerso che le quote societarie della *** omissis *** (gestore dell'area e quindi proprietario e responsabile dei manufatti, dei materiali presenti ecc...) risultano per il 90% di proprietà della società *** omissis *** che a sua volta detiene il 100% delle quote societarie dalla parte esecutata della presente procedura *** omissis ***

- Che tale area è divisa in n.2 differenti siti: il **sito 1** principale dove si sviluppava l'impianto lavorazione inerti e betonaggio, ed il **sito 2** (relativo ai soli mappali 204, 205, 206, e 235) destinato ad attività di "RECUPERO RIFIUTI" inizialmente autorizzato col Procedimento unico 134-16 del 21.03.2016, e successivamente **diniiegato** col Procedimento unico di Diniego 292-2015 del 18.12.2020;
- Che lo scrivente ha appurato tali informazioni a seguito dell'incontro e delle ricerche di archivio effettuate presso la ripartizione urbanistica del Comune di Lesegno (CN), da cui è emerso inoltre che su tale area sono state rilasciate delle autorizzazioni edilizie per realizzazione di piazzale, interrimento sottoservizi (enel), autorizzazione agli scarichi, realizzazione impianto di lavorazione inerti, impianto di betonaggio in merito al sito 1 e recupero rifiuti in merito al sito 2;
- Che in data 20.05.2021 il settore Tutela del territorio ufficio gestione rifiuti della Provincia di Cuneo comunicava al Curatore fallimentare della *** omissis ***in liquidazione, al Comune di Lesegno ed allo Sportello Unico per le Attività produttive GAL Mongioie che a seguito di sopralluoghi effettuati da parte dell'ARPA in data 28/01/2021 e 14/04/2021 (Relazione tecnica n. H10_2021_00234_004) emergeva che nell'area in oggetto (sito 2) **risultavano essere presenti varie tipologie di rifiuti, in quantità molto elevata (dato stimato 60.000 metri cubi)** e che pertanto si chiedeva alla "Curatela" di comunicare alla Provincia ed agli altri enti in indirizzo gli intendimenti e interventi da adottare al fine dell'avvio e corretto recupero e/o smaltimento dei rifiuti di che trattasi, per il ripristino dello stato dei luoghi;
- Che la curatela in data 22/06/2021, tramite del proprio Legale, rispondeva che erano in corso accertamenti sulla situazione giuridica della zona e che si stava procedendo alla richiesta per la nomina di un tecnico specializzato nella materia ambientale, ciò al fine di individuare l'effettiva entità dei rifiuti presenti in loco, la loro natura e gli interventi (e costi) finalizzati al ripristino dello stato dei luoghi;
- Che in data 14/02/2023, previa convocazione della parte esecutata e di concerto con l'IVG lo scrivente effettuava l'accesso presso l'area in oggetto, al fine di verificare lo stato dei luoghi, effettuare un rilievo con idonea strumentazione topografica (GPS GEOMAX ZENITH 10 e STAZIONE TOTALE LEICA DTS 400) per individuare il corretto posizionamento dell'area, delle recinzioni e degli accessi presenti, dei fabbricati, macchinari in essere (vasche, cabina enel, pesa a ponte, fabbricati speciali in c.a. di grandi dimensioni utilizzati per la lavorazione degli inerti ecc..) e dei materiali;
- Che dal sopralluogo emergeva che **anche nel sito 1**, che in origine doveva essere esclusivamente destinato a *"area per stoccaggio temporaneo e lavorazione di inerti provenienti dall'attività estrattiva autorizzata ai sensi della L.R. 69/78 e s.m.i. ubicata nelle vicinanze"* e *"area per stoccaggio temporaneo e lavorazione di rifiuti inerti destinati a recupero provenienti anche da terzi"* risultano essere presenti rifiuti di vario genere (materiali plastici, legnosi e di vario genere, rifiuti generici, pannelli prefabbricati, sottoservizi in stato di abbandono, container uso ufficio plastici e metallici in parte demoliti) ecc...
- Che lo scrivente CTU, in considerazione delle criticità riscontrate richiedeva un incontro con l'Ill.mo G.E. alla presenza delle parti in causa per dibattere sul proseguimento delle operazioni peritali;
- Che il G.E. in data 02/03/2023 disponeva che nell'udienza del 23/03/2023 già fissata si sarebbe dibattuto su quanto comunicato alla presenza dello scrivente e del Custode;

- Che nell'udienza del 23/03/2023, veniva richiesta dal Legale del creditore procedente un rinvio per verificare la convenienza della prosecuzione della procedura e pertanto il Giudice rinviava l'udienza al 20/07/2023;
- Che nell'udienza del 20/07/2023 il Legale del creditore procedente chiedeva una modifica del mandato della procedura di esecuzione con "restrizione della indagine di valutazione ai soli beni non gravati da inerti";
- Che al fine di rispondere al mandato lo scrivente presentava istanza di proroga per il deposito della perizia e dei relativi elaborati;
- Che il G.E. concedeva proroga fino al 25/11/2023 per il deposito della perizia rinviando l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 14/12/2023 h 11;
- Che il creditore procedente visto quanto sopra poneva istanza per la revoca dei provvedimenti emessi in data 20 luglio e 29 settembre 2023, per la modifica del quesito posto al CTU, limitando il perimetro peritale alla sola valutazione di tutti i compendi pignorati, ma al lordo degli eventuali inerti presenti su di essi (e dunque senza tenerne conto), per i quali, dunque, non dovrà esser incaricata una ditta specializzata ad eseguire verifiche del grado di pericolosità del materiale presente nel sito, entro e fuori terra il tutto al fine di poter far valutare - ad eventuali interessati - l'acquisto dei luoghi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- Che il G.E. fissava udienza per comparizione in data 31/10/2023;
- Che in tale udienza alla presenza per il creditore procedente dell'avv., e dello scrivente, il G.E. demandava allo scrivente ctu di "*...valutare i terreni, dando in perizia atto, anche con corredo fotografico, della presenza sugli stessi di inerti, senza valutarne l'incidenza sul valore di mercato dei beni, assegnando termine per deposito al 30.11.2023 e confermando l'udienza del 14.12.23 h 11 ...*";

Tutto quanto premesso, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue.

Vista la consistenza e tipologia degli immobili oggetto di pignoramento si procede alla formazione di di n.2 lotti così costituiti:

- LOTTO 1 costituito dai terreni denominati in premessa SITO 1
- LOTTO 2 costituito dai terreni denominati in premessa SITO 2

LOTTO 1 (UNO)

E' oggetto del presente LOTTO 1 la piena proprietà per 1/1 di un'area mista produttiva (con porzioni di terreno agricolo), molto estesa (circa 73.035 mq.), denominata SITO 1, costituita da appezzamenti di terreno formanti unico corpo con entrostanti impianti destinati alla lavorazione di materiale proveniente da attività estrattiva, sita nel comune di Lesegno (CN) posta a cavallo dei fogli di mappa n.2 e 4, in Località Dietro Serra 1.

DESCRIZIONE

L'appezzamento di terreno oggetto del LOTTO 1, denominato SITO 1, risulta essere un'area mista produttiva con porzioni di terreno agricolo molto estesa, in totale stato di abbandono ed avanzato degrado, costituita da appezzamenti di terreno formanti unico corpo con entrostanti impianti in disuso un tempo destinati alla lavorazione di materiale proveniente da attività estrattiva, sita nel comune di Lesegno (CN) posta a cavallo dei fogli di mappa n.2 e 4, in Località Dietro Serra 1.

Tale area risulta posta a fianco del tratto viario della A6 Torino-Savona, in una zona extra urbana con accesso dalla Strada Provinciale 12 che dal concentrico di Lesegno conduce al Comune di Niella Tanaro.

Il sito 1 si presenta sostanzialmente pianeggiante (ove si eccettui una porzione dello stesso che di fatto risulta essere una scarpata costituita da vegetazione spontanea che declivia in direzione del greto del vicino Fiume Tanaro), posizionato su di un altipiano ed in prossimità di un'area destinata e soggetta ad attività estrattiva.

Lo scrivente ha effettuato dei sopralluoghi plurimi presso l'area in oggetto, al fine di verificare lo stato dei luoghi, effettuare un rilievo con idonea strumentazione topografica per individuare il corretto posizionamento dell'area, delle recinzioni e degli accessi presenti, dei fabbricati, macchinari in essere (vasche, cabina enel, pesa a ponte, fabbricati speciali in c.a. di grandi dimensioni utilizzati per la lavorazione degli inerti ecc.).

Da tali accessi è emerso che in tale sito, viste anche la autorizzazioni edilizie rilasciate e la destinazione d'uso ammessa dal PRGC *"area per stoccaggio temporaneo e lavorazione di inerti provenienti dall'attività estrattiva autorizzata ai sensi della L.R. 69/78 e s.m.i. ubicata nelle vicinanze"* e *"area per stoccaggio temporaneo e lavorazione di rifiuti inerti destinati a recupero provenienti anche da terzi"* risultano essere presenti numerosi cumuli di materiale proveniente da attività estrattiva, inerti, terriccio, ghiaia e ciottoli di varia pezzatura, il tutto misto a rifiuti di vario genere (materiali plastici, legnosi e di vario genere, rifiuti generici, accatastamenti di pannelli prefabbricati).

Come detto in precedenza, trattando di area un tempo destinata ad impianto di lavorazione di inerti sono presenti in loco ed in stato di abbandono ed avanzato degrado dei basamenti in cls, strutture in c.a. che fungevano da sostegno per gli impianti di lavorazione ossia: un silos, un basso fabbricato denominato chiarificatore costituito da basamento in c.a., tamponamento in pannelli sandwich e copertura in lamiera, un locale in c.a. denominato cabina di controllo, un locale cabina elettrica e alcune vasche in c.a. per il lavaggio dei materiali (di cui una di elevate dimensioni) oltre a sottoservizi in stato di abbandono (basamenti in cls, sottotervizi e pilastri in c.a.), un container metallico, una pesa ponte, dei basamenti e sottoservizi che ospitavano un tempo dei baraccamenti uso ufficio in materiale plastico e metallici in parte demoliti ecc...

Al centro dell'area è posta inoltre una bocca di carico alimentazione costituita da un grande rilevato di terreno percorribile con mezzi per la movimentazione terra, dei muri in c.a. di contenimento e struttura con basamento per tale lavorazione in c.a. con a lato una tettoia a struttura metallica.

Si precisa che oltre ai cumuli di materiale terroso e rifiuti, a giudicare da quanto visibile in loco è presumibile che in tutto il piazzale in oggetto siano presenti rifiuti di piccola dimensione, provenienti da spargimento del materiale proveniente dalla frantumazione dei materiali suesposti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c.

Si segnala la congruenza –al momento del pignoramento –tra parte eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento e si precisa che nell'ambito della presente Perizia lo scrivente ha proceduto ad acquisire tutta la documentazione prevista compresi estratto di mappa e planimetrie catastali.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

*** omissis ***

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

*** omissis ***

CONFINI

I terreni ed impianti oggetto della presente procedura formano unico corpo e sono posti alle seguenti coerenze: aventi causa mappali 1594, 1593, 1613, 1616, 1617, 1618, 646, 1575, 1577, Strada pubblica (A6 To-sv), 1921 del foglio 4 di Lesegno, e strada vicinale "Dietro Serra", mappali 244, 245, 243, 249, 250, 253, 260, 259 e 297 del foglio 2 di Lesegno.

CONSISTENZA

La superficie totale degli appezzamenti di terreno oggetto della presente, formanti unico corpo è pari a mq. 73.035 che equivalgono a n. 19,17 giornate piemontesi (19 giornate e 17 tavole).

DATI CATASTALI

La presente area, ubicata nel Comune di Lesegno (CN) è individuata

- in parte a catasto terreni al Foglio 2 mappali 246, 247, 248, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 352, 355, 378, 380, al Foglio 4 mappali 536, 1578, 1579, 1580, 1581, 1584, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1592, 1619, 1620, 1917, 1922, 2272;
- in parte a catasto fabbricati al Foglio 2 particella 354 sub. 1 (Cat. C/2 1 ° classe), particella 353 sub. 1 (Cat. D/1) e particella 371 Sub.2 (cat. D/1);

il tutto come meglio riportato nella visura catastale nominativa acquisita ed allegata alla presente.

Intestazione catastale

I terreni oggetto della presente risultano intestati a *** omissis ***

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'atto di provenienza rogito Notaio BIRONE GERMANO del 03/09/2005 Numero di repertorio 40016/30940, trascritto in data 07/09/2005 Registro particolare n. 4640 Registro generale n. 6554 è riportata la "SERVITU' ATTIVA DI PASSAGGIO, GRAVANTE SUL MAPPALE 284 FOGLIO 2" di Lesegno. Risultano poi presenti in loco servitù apparenti di viabilità miste (agricole ed extra-agricole). Si precisa però che nel frattempo la particella 284 è stata oggetto di aggiornamento e allo stato attuale corrisponde con la particella numero 352, il tutto intestato sempre alla parte esecutata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'area in oggetto risulta in stato di abbandono.

Dalle indagini effettuate è emerso

- che tali appezzamenti di terreno risultavano essere gestiti dalla *** omissis ***in liquidazione col contratto di affitto di azienda del 15/10/2013, risolto in data 16/03/2018;
- che le quote societarie della *** omissis ***in liquidazione (gestore dell'area e quindi proprietario e responsabile dei manufatti, dei materiali presenti ecc...) risultano per il 90% di proprietà della società *** omissis ***che a sua volta detiene il 100% delle quote societarie dalla parte esecutata della presente procedura *** omissis ***

PROVENIENZE VENTENNALI

I mappali 209 (ad oggi soppresso, poichè ha originato il mappale 371 ente urbano ed il mappale 378) e 283 (soppresso, poichè ha originato i mappali 380 e 379, quest'ultimo a sua volta soppressa ed unito al mappale 371 ente urbano) sono pervenuti alla parte esecutata con l' ATTO NOTARILE PUBBLICO del 03/09/2005 repertorio 40016/30940 Notaio BIRONE GERMANO per acquisto dai Sig.ri *** omissis ***.

In precedenza tali terreni sono pervenuti ai Sig.ri *** omissis *** per successione di *** omissis ***Data di morte 26/08/2002 trascritta in data 14/04/2003 ai nn. 2998/2362 con ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Data 03/09/2005 Numero di repertorio 40016/30940 Notaio BIRONE GERMANO, trascritta presso la pubblica conservatoria RR.II. di Mondovì ai numeri di Registro generale n. 6555, Registro particolare n. 4641 in data 07/09/2005.

I restanti mappali sono pervenuti alla parte esecutata con l'ATTO NOTARILE PUBBLICO del 06/04/2005 repertorio 39513/30510, Notaio BIRONE GERMANO, trascritto presso la pubblica conservatoria RR.II. di Mondovì (CN) in data 23/04/2005 ai nn. 2999/2139, in dipendenza della SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - Atto giudiziario del 16/10/2003 Numero di repertorio 1447/2003, Autorità emittente TRIBUNALE DI MONDOVI, a favore *** omissis ***Contro *** omissis ***In precedenza i mappali in oggetto risultavano essere pervenuti *** omissis ***in forza degli atti Notaio Paolo Viglino di Ceva in data 03/11/1998 rep. 545, 03/11/1998 rep. 546, 26/11/1998 rep. 613, 26/11/1998 rep. 614, 27/11/1998 rep. 616, 30/11/1998 rep. 628, 30/11/1998 rep. 629, 02/12/1998 rep. 633, 05/12/1998 rep. 639, 13/01/1999 rep. 747, 13/01/1999 rep. 748, 13/01/1999 rep. 749, 29/03/1999 rep. 988, 16/09/199 rep. 1551, 13/04/2000 rep. 2367, 14/04/2000 rep.2368,

14/04/2000 rep.2369, 14/04/2000 rep.2370, 13/03/2001 rep. 3687, 30/05/2001 rep. 4104, 30/05/2001 rep. 4105, 10/07/2001 rep. 4279 e 10/07/2001 rep. 4280 tutti registrati a Mondovì.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) aggiornate al 30/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** Data 10/08/2005 Numero di repertorio 39960/30896, Notaio BIRONE GERMANO, trascritta presso la Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) Registro generale n. 6183 Registro particolare n. 1115 Presentazione n. 24 del 11/08/2005, A favore *** omissis ***contro la parte eseguita
- **Ipoteca volontaria** Data 10/08/2005 Numero di repertorio 39961/30897, Notaio BIRONE GERMANO, trascritta presso la Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) Registro generale n. 6184, Registro particolare n. 1116 Presentazione n. 25 del 11/08/2005 A favore *** omissis ***contro la parte eseguita
- **Ipoteca volontaria** Data 30/04/2009 Numero di repertorio 20529/12083 Notaio VIGLINO PAOLO, Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, trascritta presso la Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) Registro generale n. 3306 Registro particolare n. 365 Presentazione n. 15 del 07/05/2009 a favore *** omissis ***contro la parte eseguita, debito rinegoziato (RINEGOZIAZIONE DI MUTUO IPOTECARIO SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Data 17/03/2017 Numero di repertorio 5076/4172 Notaio SMEDILE TONY) poi con la **Annotazione** presentata presso la Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) 30/03/2017, Registro particolare n. 315 Registro generale n. 2315
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) Registro generale n. 6972 Registro particolare n. 664 Presentazione n. 2 del 15/10/2012 A favore di *** omissis ***contro la parte eseguita
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) Registro generale n. 4113, Registro particolare n. 394 Presentazione n. 47 del 18/05/2022, Atto del 17/05/2022 Numero di repertorio 2156/3722, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 13756881002, Sede ROMA (RM): a favore *** omissis ***
- **Ipoteca giudiziale** iscritta presso la Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) Registro generale n. 4114 Registro particolare n. 395 Presentazione n. 48 del 18/05/2022, Atto del 17/05/2022 Numero di repertorio 2157/3722, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Codice fiscale 13756881002, Sede ROMA (RM), a favore *** omissis ***

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili** Data 15/04/2013 Numero di repertorio 607/2013 Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE MONDOVI' Codice fiscale 840 115 90043 Sede MONDOVI' (CN) trascritto presso la Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di

Mondovì (CN) Registro generale n. 3647 Registro particolare n. 2910 Presentazione n. 15 del 20/05/2013 a favore di*** omissis ***, contro la parte esecutata

- **Verbale di Pignoramento immobili** Rep. 2692 del 03/10/2022, trascritto presso la Pubblica Conservatoria dei registri immobiliari RR.II. di Mondovì (CN) ai nn. 6755/8332 in data 20/10/2022 a favore del creditore procedente, contro la parte esecutata *** omissis ***, con sede in Lesegno (CN), Località Dietro Serra

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente risultano essere individuati dal PRGC vigente in parte in “**Aree Produttive di completamento**” ed in parte in “**Aree Agricole**” il tutto come descritto nel CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.) n. 6/2023, Prot. n. 1021 del 24/02/2023.

Il Comune di Lesegno è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante: P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 155-2189 in data 17.12.1985; Variante n. 1 al P.R.G.C. approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 102.23480 del 20.09.1988; Variante n. 2 al P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 21-25717 in data 26.10.1998; Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 16 in data 16.04.1999; Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 37 in data 27.11.2000; Variante Strutturale n. 5 al P.R.G.C. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 11 in data 22.03.2001; Variante Parziale n. 6 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 29 del 27.09.2001; Variante Parziale n. 7 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 in data 16.05.2002; Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 26 in data 09.09.2002; Variante Parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 13 in data 10.06.2003; Variante Parziale n. 10 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 11 in data 03.06.2004; Variante Parziale n. 11 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 19 in data 27.06.2005; Variante Parziale n. 12 approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 28 in data 29.09.2005; Variante Parziale n. 13 approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 37 del 30.11.2006; Variante Parziale n. 14 approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 7 del 31.03.2008; Variante Parziale n. 15 approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 10 del 31.03.2011, Variante Strutturale Specifica n. 16 di adeguamento al PAI approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 23 del 26.11.2012; Variante Parziale n. 17 approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 17 del 06.10.2016; Variante Parziale n. 18 approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 24 del 30.07.2019.

Regolamento Edilizio: Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 in data 09/09/2005.

Programma Pluriennale di Attuazione: Ente esentato dall'obbligo di dotarsi di P.P.A., ai sensi del 1° comma dell'Art. 36 della L.R. 56/77.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di un'area mista produttiva (con alcune porzioni di terreno agricolo), molto estesa (circa 86.000 mq.), costituita da appezzamenti di terreno formanti unico corpo con entrostanti impianti

destinati alla lavorazione di materiale proveniente da attività estrattiva, sita nel comune di Lesegno (CN) posta a cavallo dei fogli di mappa n.2 e 4, in Località Dietro Serra 1.

In relazione agli stessi risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi:

..... aveva presentato istanza per la realizzazione di impianto di lavorazione inerti del 14/12/1998, prot. 4418 del 15/12/1998; sulla base di tale richiesta è stata rilasciata l'Autorizzazione edilizia 27/1999 – Pratica edilizia 57/1998. Tale autorizzazione tuttavia non è mai stata ritirata, non è stato dato formale inizio lavori e pertanto si intende decaduta.

In relazione a detta istanza risulta essere stata rilasciata l'Autorizzazione edilizia n.4/1999, Pratica edilizia 5/1999 per realizzazione di piazzale.

Successivamente è stata rilasciata l'Autorizzazione edilizia 8-1999, Prot. 721 del 10.03.1999 per autorizzazione scarico in ricettore diverso dalla pubblica fognatura.

Successivamente risulta essere stata rilasciata l'Autorizzazione edilizia n.28/1999, pratica edilizia 61/1999, con istanza presentata in data 22/10/1999 da Enel spa, zona di Mondovì per "posa di cavo ENEL sotterraneo" a destinazione d'uso ARTIGIANALE.

Successivamente è stata presentata istanza in data 22/12/1999 prot. 4370 per costruzione di impianto aereo ed interrati per allacciamento cliente *** omissis ***, Pratica edilizia 75/99 in subdelega ai sensi della L.R. 20/89.

Successivamente risulta essere stato rilasciato il PERMESSO DI COSTRUIRE 4/2006 Pratica 4/2006 del 15/03/2006 per realizzazione di impianto lavorazione inerti: con tale titolo edilizio venivano autorizzati la cabina elettrica a servizio dell'attività di frantumazione, I basamenti per l'alloggiamento dei macchinari degli impianti di frantumazione, la cabina controllo degli impianti, il basamento d'appoggio del chiarificatore, le bocche di carico dell'alimentazione ed il deposito di materiale inerte.

Successivamente è stata presentata la DIA Prot. 469 del 03.02.2009 per "Installazione impianto betonaggio".

Successivamente è stato comunicato l'intervento di manutenzione ordinaria Prot. 2957 del 11/07/2016 per il "ripristino della rampa di accesso alla bocca di carico principale ed al piazzale adiacente, con utilizzo del materiale proveniente dallo stesso sito produttivo e rispondente alle caratteristiche di materia prima secondaria".

I citati titoli edilizi riguardano quello che nell'ambito della presente perizia è definito come **sito 1**, ossia il sito principale dove si sviluppava l'impianto lavorazione inerti e betonaggio.

In relazione al **sito 2** (relativo ai soli mappali 204, 205, 206, e 235) si precisa che lo stesso risultava destinato ad attività di "RECUPERO RIFIUTI" inizialmente autorizzato col Procedimento unico 134-16 del 21.03.2016, e successivamente **diniegato** col Procedimento unico di Diniego 292-2015 del 18.12.2020.

Da una verifica in loco risultano essere state riscontrate tali irregolarità:

- Presenza di alcune vasche in c.a. posizionate in porzioni di piazzale ricadenti in zona agricola;
- Deposito non autorizzato in parti di piazzale ricadenti in zona agricola di pannelli prefabbricati (capriate, pannelli di tamponamento) derivanti da decostruzione di capannoni artigianali;
- Difformità nella realizzazione dell'impianto "chiarificatore"
- Posizionamento di container metallico in area agricola;
- Posizionamento di piccolo deposito a servizio di una delle vasche in zona agricola;
- Posizionamento di tettoia a struttura metallica e copertura in lamiera colore bianco posta a lato dell'impianto denominato "bocca di carico dell'alimentazione" in zona agricola;
- Posizionamento di "pesa a ponte" in zona agricola;
- Detriti e residui derivati dalla rimozione e demolizione di prefabbricati uso ufficio, servizi igienici ecc... a lato della struttura della pesa a ponte;
- Presenza di molteplici cumuli di materiali di vario genere (pietrisco di varia pezzatura), misto a semilavorati e rifiuti di vario genere (legno, metallo, plastico ecc..) sparsi per tutto il sito (sia in zona agricola che produttiva del prgc);

Si precisa che, fatta eccezione per gli "impianti" posizionati nella porzione di area produttiva ed autorizzati con il PERMESSO DI COSTRUIRE 4/2006 tutti gli impianti non autorizzati con tale titolo edilizio posizionati in zona agricola ed i relativi cumuli (anch'essi presenti in zona agricola) dovranno

essere rimossi e smaltiti, il tutto previa presentazione di Scia per demolizione e rimozione completa degli allegati ed adempimenti previsti per Legge.

STIMA

E' oggetto del presente LOTTO 1 la piena proprietà per 1/1 di un'area mista produttiva (con porzioni di terreno agricolo), molto estesa (circa 73.035 mq.), denominata SITO 1, costituita da appezzamenti di terreno formanti unico corpo con entrostanti impianti destinati alla lavorazione di materiale proveniente da attività estrattiva, sita nel comune di Lesegno (CN) posta a cavallo dei fogli di mappa n.2 e 4, in Località Dietro Serra 1.

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile in oggetto, tipologia, conformazione, ubicazione, caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altre aree simili.

Determinata la consistenza occorrerà procedere all'individuazione del più probabile valore a mq.

Relativamente ai terreni in oggetto, dalle indagini effettuate è emerso un prezzo a metro quadro pari a Euro 23,00 per l'area produttiva ed Euro 1,00 per l'area agricola.

In considerazione delle problematiche suesposte in relazione a detta area, alle irregolarità edilizie riportate, alle demolizioni e rimozioni necessarie ai fini comunali ed al fatto che detta area risulta avere un rapporto di copertura (R.C.) pari al 4% della superficie fondiaria (S.F.) molto limitato rispetto alle altre aree produttive in zona (50%) si ritiene di deprezzare tali importi e precisamente assegnare 11,50 €/mq. per la porzione produttiva ed 0,50 relativamente ai terreni con destinazione agricola.

Si precisa che nella valutazione del valore di mercato di detti beni, in conformità al mandato affidato non si tiene conto della presenza sugli stessi dei cumuli di inerti, rifiuti ecc... descritti nella presente relazione e rappresentati nella allegata documentazione fotografica.

La valutazione del presente LOTTO 1 sarà pertanto data dalla presente somma:

- SUPERFICIE PRODUTTIVA mq. 19.323 X €/mq. 11,50 = €. 222.214,50
- SUPERFICIE AGRICOLA mq. 53.712 X €/mq. 0,50 = 26.856,00

e pertanto pari a €. 249.070,50, arrotondati a:

€. 249.000,00 (dicasi Euro Duecentoquarantanovemila/00).

LOTTO 2 (DUE)

E' oggetto del presente LOTTO 2 la piena proprietà per 1/1 di un'area produttiva molto estesa (circa 14.775 mq.), costituita da appezzamenti di terreno formanti unico corpo sita nel comune di Lesegno (CN) in Località Dietro Serra 1.

DESCRIZIONE

L'appezzamento di terreno oggetto del LOTTO 2, denominato SITO 2, risulta essere un'area produttiva molto estesa (circa 14.775 mq.), costituita da appezzamenti di terreno formanti unico corpo sita nel comune di Lesegno (CN) in Località Dietro Serra 1.

Tale area risulta posta in prossimità del Lotto 1 di cui alla presente e pertanto anch'essa a fianco del tratto viario della A6 Torino-Savona, in una zona extra urbana con accesso dalla Strada Provinciale 12 che dal concentrico di Lesegno conduce al Comune di Niella Tanaro.

Il sito 2 si presenta sostanzialmente pianeggiante, interamente recintato ma interamente occupato da un enorme cumulo di materiale misto ossia terreno di riporto, materiale proveniente da attività estrattive, inerti, il tutto misto a rifiuti di vario genere (pali della luce, materiale plastico, detriti provenienti da demolizioni di fabbricati, ecc...), il tutto in stato di abbandono e avanzato stato di degrado (vedi quanto riportato nelle premesse).

Si precisa che oltre ai cumuli di materiale terroso e rifiuti, a giudicare da quanto visibile in loco è presumibile che in tutto il piazzale in oggetto siano presenti rifiuti di piccola dimensione, provenienti da spargimento del materiale proveniente dalla frantumazione dei materiali su-esposti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 c.p.c.

Si segnala la congruenza -al momento del pignoramento -tra parte eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento e si precisa che nell'ambito della presente Perizia lo scrivente ha proceduto ad acquisire tutta la documentazione prevista compresi estratto di mappa e planimetrie catastali.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

I terreni ed impianti oggetto della presente procedura formano unico corpo e sono posti alle seguenti coerenze: aventi causa mappali 234, 207, 210, 200, 199, 198, 197, 195, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 241, 240, 239, 238, 237, 236 del foglio 2 di Lesegno, e strada vicinale "Dietro Serra".

CONSISTENZA

La superficie totale degli appezzamenti di terreno oggetto della presente, formanti unico corpo è pari a mq. 14.775 che equivalgono a n. 3.88 giornate piemontesi (3 giornate e 88 tavole).

DATI CATASTALI

La presente area, ubicata nel Comune di Leseugno (CN) è individuata a catasto terreni al Foglio 2 mappali 204, 205, 206, e 235.

Intestazione catastale

I terreni oggetto della presente risultano intestati a Proprieta' 1/1

STATO DI OCCUPAZIONE

L'area in oggetto risulta in stato di abbandono.

Dalle indagini effettuate è emerso

- che tali appezzamenti di terreno risultavano essere gestiti dalla *** omissis *** in liquidazione col contratto di affitto di azienda del 15/10/2013, risolto in data 16/03/2018;
- che le quote societarie della *** omissis *** (gestore dell'area e quindi proprietario e responsabile dei manufatti, dei materiali presenti ecc...) risultano per il 90% di proprietà della società *** omissis *** che a sua volta detiene il 100% delle quote societarie dalla parte esecutata della presente procedura *** omissis ***

PROVENIENZE VENTENNALI

I mappali 204, 205, 206 e 235 sono pervenuti alla parte esecutata con l'ATTO NOTARILE PUBBLICO del 06/04/2005 repertorio 39513/30510, Notaio BIRONE GERMANO, trascritto presso la pubblica conservatoria RR.II. di Mondovì (CN) in data 23/04/2005 ai nn. 2999/2139, in dipendenza della SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - Atto giudiziario del 16/10/2003 Numero di repertorio 1447/2003, Autorità emittente TRIBUNALE DI MONDOVI, a favore *** omissis *** CON SEDE IN Contro *** omissis *** In precedenza i mappali in oggetto risultavano essere pervenuti alla "..... in forza degli atti Notaio Paolo Viglino di Ceva in data 03/11/1998 rep. 545, 03/11/1998 rep. 546, 26/11/1998 rep. 613, 26/11/1998 rep. 614, 27/11/1998 rep. 616, 30/11/1998 rep. 628, 30/11/1998 rep. 629, 02/12/1998 rep. 633, 05/12/1998 rep. 639, 13/01/1999 rep. 747, 13/01/1999 rep. 748, 13/01/1999 rep. 749, 29/03/1999 rep. 988, 16/09/199 rep. 1551, 13/04/2000 rep. 2367, 14/04/2000 rep.2368, 14/04/2000 rep.2369, 14/04/2000 rep.2370, 13/03/2001 rep. 3687, 30/05/2001 rep. 4104, 30/05/2001 rep. 4105, 10/07/2001 rep. 4279 e 10/07/2001 rep. 4280 tutti registrati a Mondovì.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- VEDI LOTTO 1

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente risultano essere individuati dal PRGC vigente in parte in “**Aree Produttive di completamento**” ed in parte in “**Aree Agricole**” il tutto come descritto nel CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.) n. 6/2023, Prot. n. 1021 del 24/02/2023.

Il Comune di Lesegno è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante: P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 155-2189 in data 17.12.1985; Variante n. 1 al P.R.G.C. approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 102.23480 del 20.09.1988; Variante n. 2 al P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 21-25717 in data 26.10.1998; Variante Parziale n. 3 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 16 in data 16.04.1999; Variante Parziale n. 4 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 37 in data 27.11.2000; Variante Strutturale n. 5 al P.R.G.C. adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 11 in data 22.03.2001; Variante Parziale n. 6 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 29 del 27.09.2001; Variante Parziale n. 7 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 in data 16.05.2002; Variante Parziale n. 8 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 26 in data 09.09.2002; Variante Parziale n. 9 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 13 in data 10.06.2003; Variante Parziale n. 10 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 11 in data 03.06.2004; Variante Parziale n. 11 al P.R.G.C. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 19 in data 27.06.2005; Variante Parziale n. 12 approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 28 in data 29.09.2005; Variante Parziale n. 13 approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 37 del 30.11.2006; Variante Parziale n. 14 approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 7 del 31.03.2008; Variante Parziale n. 15 approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 10 del 31.03.2011, Variante Strutturale Specifica n. 16 di adeguamento al PAI approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 23 del 26.11.2012; Variante Parziale n. 17 approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 17 del 06.10.2016; Variante Parziale n. 18 approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 24 del 30.07.2019.

Regolamento Edilizio: Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 in data 09/09/2005.

Programma Pluriennale di Attuazione: Ente esentato dall'obbligo di dotarsi di P.P.A., ai sensi del 1° comma dell'Art. 36 della L.R. 56/77.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di un'area mista produttiva (con alcune porzioni di terreno agricolo), molto estesa (circa 86.000 mq.), costituita da appezzamenti di terreno formanti unico corpo con entrostanti impianti destinati alla lavorazione di materiale proveniente da attività estrattiva, sita nel comune di Lesegno (CN) posta a cavallo dei fogli di mappa n.2 e 4, in Località Dietro Serra 1.

In relazione al presente **sito 2** (relativo ai soli mappali 204, 205, 206, e 235) si precisa che lo stesso risultava destinato ad attività di “RECUPERO RIFIUTI” inizialmente autorizzata col Procedimento unico 134-16 del 21.03.2016, e successivamente **diniagato** col Procedimento unico di Diniego 292-2015 del 18.12.2020.

STIMA

E' oggetto del presente LOTTO 2 la piena proprietà per 1/1 di un'area produttiva molto estesa (circa 14.775 mq.), costituita da appezzamenti di terreno formanti unico corpo sita nel comune di Lesegno (CN) in Località Dietro Serra 1.

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta la perizia.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile in oggetto, tipologia, conformazione, ubicazione, caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altre aree simili.

Determinata la consistenza occorrerà procedere all'individuazione del più probabile valore a mq.

Relativamente ai terreni in oggetto, dalle indagini effettuate è emerso un prezzo a metro quadro pari a Euro 23,00 per l'area produttiva.

In considerazione delle problematiche suesposte in relazione a detta area, alle irregolarità edilizie riportate, alle demolizioni e rimozioni necessarie ai fini comunali ed al fatto che detta area risulta avere un rapporto di copertura (R.C.) pari al 4% della superficie fondiaria (S.F.) molto limitato rispetto alle altre aree produttive in zona (50%) si ritiene di deprezzare tali importi e precisamente assegnare 11,50 €/mq. per la porzione produttiva.

Si precisa che nella valutazione del valore di mercato di detti beni, in conformità al mandato affidato non si tiene conto della presenza sugli stessi dei cumuli di inerti, rifiuti ecc... descritti nella presente relazione e rappresentati nella allegata documentazione fotografica.

La valutazione del presente LOTTO 2 sarà pertanto data dalla presente somma:

- SUPERFICIE PRODUTTIVA mq. 14.775 X €/mq. 11,50 = €. 169.912,50

arrotondato a:

€. 170.000,00 (dicasi Euro Centosettantamila/00).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Villanova Mondovì, li 29/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carlevaris Andrea

ELENCO ALLEGATI:

1 SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC

2 ALLEGATO RIASSUNTIVO A

3 ELABORATI GRAFICI

4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

5 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

6 DOCUMENTAZIONE COMUNALE

7 C.D.U.

8 ELENCO CRONOLOGICO COMUNICAZIONI