

TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento : N.R.G. 18/2017 *****

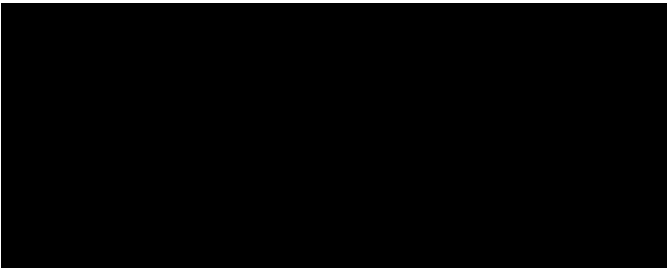
RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'

DEL FALLIMENTO [REDACTED] - Revisione 2 anno 2023

Premesso che :


Il Curatore Fallimentare [REDACTED] ha richiesto un'ulteriore revisione/integrazione della perizia di stima redatta nell'anno 2019 e dell'aggiornamento per la valutazione della probabile perdita di valore degli immobili a causa del verificarsi del periodo di pandemia da virus COVID-SARS 19 redatta nell'anno 2021,




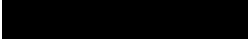
Il sottoscritto Perito Estimatore Immobiliare [REDACTED] professionista, regolarmente iscritto [REDACTED] è incaricato per la valutazione dei beni immobili di proprietà del fallimento di cui all'oggetto, vedasi la perizia di stima immobiliare asseverata presso la Cancelleria del Tribunale di Aosta il giorno 09 gennaio 201 [REDACTED] aggiornamento successivo del 2021, limitato al quesito della quantificazione dell'eventuale riduzione di valore commerciale con riferimento alla pandemia da COVID-SARS 19 , limitatamente ai beni immobiliari periziati siti in :

- 
- Comune di Issogne (AO) frazione Glair
 - Comune di Settimo Vittone (TO) frazione Torre Daniele

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente Perito aveva effettuato le necessarie ispezioni di rito presso i seguenti uffici (effettuati contestualmente alla stesura della perizia di stima originaria del 2019 ed a cui si rimanda la visione delle visure catastali ed ipotecarie allegata alla perizia del 2019) :

- Agenzia Entrate Territorio _ Uffici di Aosta e Torino (Catasto Terreni e Fabbricati) ;
- Agenzia Entrate Territorio _ Uffici di Aosta ed Ivrea - Servizio di Pubblicità Immobiliare ;
- Ufficio Tecnico del Comune di Issogne ;

aveva preso in esame tutta la relativa documentazione reperita, e preso in appropriata considerazione tutte le notizie in merito che gli erano state fornite dalla Curatrice Fallimentare  aveva inoltre esperito gli opportuni sopralluoghi, raccogliendo ed analizzando ogni elemento informativo atto alla valutazione analitica e complessiva dei beni, talchè aveva redatto la perizia con la precisazione che la determinazione delle superfici commerciali era stata effettuata sulla base dei dati tecnici riportati negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie ed a sopralluoghi e misurazioni di verifica effettuate in sito.

A seguito di nuova richiesta del Curatore Fallimentare  di aggiornare la presente stima in considerazione dell'acquisto da parte della Soc  mento in data successiva alla stesura ed asseverazione della prima perizia di stima (07.01.2019) del mappale sito in Comune di Issogne e riconoscibile in mappa al Foglio 3 particella n. 455 ed oggetto di contenzioso tra la  e la So  Fallimento;

A.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI:

- 1) - **Fabbricato artigianale** sito in Comune Censuario di Issogne (AO),
- 2) **Cabina elettrica** sita in Comune Censuario di Issogne (AO),
- 3) **Terreni agricoli** siti in Comune Censuario di Settimo Vittone (TO),

Si rimanda alla visione del precedente capitolo A. identificazione catastale e consistenza dei beni immobili

oggetto di stima principale (anno 2019)

4)– Terreno edificabile sito in Comune di Issogne

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicata in località Glair, in adiacenza della Strada Comunale di collegamento del Comune di Issogne con il Comune di Champdepraz,

Foglio N.	Mappale N.	qualità	classe	Superficie Mq.	Reddito dominicale	Reddito agrario
3	455	INCOLT PROD		229	€ 0,01	€ 0,01

B.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI AGGIORNAMENTO DELLA STIMA :

1) - **Fabbricato artigianale** sito in Comune Censuario di Issogne (AO),

2) **Cabina elettrica** sita in Comune Censuario di Issogne (AO),

3) **Terreni agricoli** siti in Comune Censuario di Settimo Vittone (TO),

Si rimanda alla visione del precedente capitolo B. descrizione delle unità immobiliari oggetto di stima principale (perizia anno 2019)

4)– Terreno edificabile sito in Comune di Issogne

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicata in località Glair, in adiacenza della Strada Comunale di collegamento del Comune di Issogne con il Comune di Champdepraz,

La destinazione urbanistica come emerge dalla visione del vigente PGRC Comunale è la seguente:

Il mappale in oggetto è ricadente al 100% nella Zona territoriale omogenea definita: Bb04*,- (Sistema misto fluviale-Urbano (artt. 14 e 18, commi 1, NAPTP) per tale zona vige la Normativa di PRGC di cui alla tabella di Sottozona: Bb04* Loc. Glair ;

Vincoli alla edificabilità:

Sulla suddetta particella in oggetto sussiste il seguente vincolo art. 35, c.1, L.R. 11/98 : F3

[REDACTED]

Sulla suddetta particella in oggetto sussiste il seguente vincolo art. 36, L.R. 11/98 : FASCIA C

Sulla suddetta particella in oggetto sussiste il seguente vincolo idrogeologico RDL 3267/1923

Sulla suddetta particella in oggetto sussiste il seguente vincolo art. 142, c.1, lettera b), DLgs 42/2004;

Trattasi del terreno inizialmente oggetto di contenzioso tra la Società [REDACTED] e la Società Graniti Verdi Srl in Fallimento ora superato dall'acquisto del presente bene immobile, con atto Notaio [REDACTED], consistente in un appezzamento a forma semi-rettangolare che impediva di fatto l'accesso carraio dalla Strada Comunale dal lato sud dell'area di pertinenza del fabbricato artigianale indicato punto 1) della perizia originaria (anno 2019);

C.1 PROVENIENZA

I beni immobili sopra descritti erano pervenuti alla Società graniti Verdi Srl :

- 1) - **Fabbricato artigianale** sito in Comune Censuario di Issogne (AO),
- 2) **Cabina elettrica** sita in Comune Censuario di Issogne (AO),
- 3) **Terreni agricoli** siti in Comune Censuario di Settimo Vittone (TO),

Si rimanda alla visione del precedente capitolo C. provenienza dei beni immobiliari oggetto di stima principale (perizia anno 2019)

- 4) **Terreno edificabile sito in Comune di Issogne (AO)**

La provenienza di tale immobile - terreno con capacità edificatoria - si è formalizzata con l'Atto di Compravendita del [REDACTED] del 07/05/2019 tale atto a favore della Società Graniti Verdi in Fallimento, con l'atto di acquisto a rogito Notaio [REDACTED] registrato a [REDACTED] al n. [REDACTED] serie 1T e Trascritto ad Aosta il [REDACTED] in forza di autorizzazione del Comitato dei Creditori in data 06.03.2019, di autorizzazione del Tribunale di Aosta Sezione Fallimenti in data 08.03.2019 ed in esecuzione del verbale di conciliazione in data 08.03.2019;

D.1 CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA ai sensi Legge 47 del 28.02.1985

Dall'esame della documentazione tecnico-urbanistica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Issogne era emerso quanto segue:

- 1) - **Fabbricato artigianale** sito in Comune Censuario di Issogne (AO),
- 2) **Cabina elettrica** sita in Comune Censuario di Issogne (AO),
- 3) **Terreni agricoli** siti in Comune Censuario di Settimo Vittone (TO),

Si rimanda alla visione del precedente capitolo D. Conformità urbanistica ai sensi della Legge 47 del 28.02.1958 (perizia anno 2019)

- 4) **Terreno edificabile sito in Comune di Issogne**

L'unità immobiliare oggetto di stima, è ubicata in località Glair, in adiacenza della Strada Comunale di collegamento del Comune di Issogne con il Comune di Champdepraz,

La destinazione urbanistica come emerge dalla visione del vigente PGRC Comunale è la seguente :

Il mappale in oggetto è ricadente al 100% nella Zona territoriale omogenea definita: Bb04*, (Sistema misto fluviale-Urbano (artt. 14 e 18, commi 1, NAPTP) per tale zona vige la Normativa di PRGC di cui alla tabella di Sottozona: Bb04* Loc. Glair;

Vincoli gravanti sull'immobile:


Sulla suddetta particella in oggetto sussiste il seguente vincolo art. 35 , c.1, L.R. 11/98 : F3

Sulla suddetta particella in oggetto sussiste il seguente vincolo art. 36 , L.R. 11/98 : FASCIA C

Sulla suddetta particella in oggetto sussiste il seguente vincolo idrogeologico RDL 3267/1923

Sulla suddetta particella in oggetto sussiste il seguente vincolo art. 142, c.1, lettera b), DLgs 42/2004;

E.0.1 CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

- 
- 1) **Fabbricato artigianale** sito in Comune Censuario di Issogne (AO),
 - 2) **Cabina elettrica** sita in Comune Censuario di Issogne (AO),
 - 3) **Terreni agricoli** siti in Comune Censuario di Settimo Vittone (TO),

E.1.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

Si rimanda alla visione del precedente capitolo E.1 Criteri di valutazione del fabbricato oggetto della stima principale (perizia anno 2019)

E.2.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

1 – **Fabbricato industriale (opificio)**

2 – **Cabina elettrica – sedime**

Importo stimato immobili 1) e 2)	€ 1.530.000,00
Comune di Issogne	

3 – **Terreni siti in Comune di Settimo Vittone (TO)**

Importo stimato terreni	€ 21.690,00
Comune di Settimo Vittone (TO)	

Si rimanda alla visione del precedente capitolo E.2 Criteri di valutazione dell'area oggetto di stima principale (perizia anno 2019)

Nel 2021 a causa della situazione economica conseguente al periodo di grave emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da contagio del virus SARS-COVID19, riguardante in particolar modo i fabbricati ad uso industriale/artigianale, il sottoscritto era stato chiamato a redigere una prima revisione stima di aggiornamento della perizia dell'anno 2019 ipotizzava che per gli immobili industriali/artigianali con area pertinenziale annessa per la perdita di valore che si era sia verificata nel periodo compreso tra la data di stesura della perizia originaria di stima (2019) e la data di prima revisione della perizia stessa (2021) stimava per il periodo compreso tra queste due annualità un deprezzamento del valore

[REDAZIONE]

commerciale stimato nel 2019 pari ad Euro 1.450.600,00 poteva essere stimato e ritenuto congruo nel 2021 con un valore aggiornato pari ad **Euro 1.380.000,00** (diconsi Euro un milione trecento ottanta mila / 00) ;

Facendo riferimento allo stesso periodo temporale (anno 2019-2021) e sempre a causa della situazione economica che si era venuta a creare per il periodo di grave emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da contagio del virus SARS-COVID19, per i terreni utilizzati a deposito scoperto e siti in Comune di Settimo Vittone (TO) il sottoscritto ipotizzava che negli ultimi due anni (periodo compreso tra la redazione della perizia di stima dell'anno 2019 sino all'attualità) si sia verificato un deprezzamento di valore commerciale stimato ovvero che il valore stimato nella precedente stima dell'anno 2019 pari ad Euro 21.690,00 (come citato nella pagina precedente) e che potesse essere stimato e reputato congruo nel 2021 con un importo pari ad **Euro 20.000,00** (diconsi Euro ventimila / 00);

4) - Terreno edificabile sito in Comune di Issogne (AO)

L'unità immobiliare oggetto di stima, terreno edificabile, è ubicata in località Glair, in adiacenza della Strada Comunale di collegamento del Comune di Issogne con il Comune di Champdepraz, ed è posto in parte all'interno dell'area destinata a spazi di posta e di manovra di pertinenza dell'opificio industriale, riconoscibile in mappa al Fg. 3 n. 437 (di cui al precedente punto 1) ed in parte ubicato all'esterno della recinzione di compartimentazione dell'area del complesso artigianale/industriale sopracitato ed e costituente una porzione dell'accesso principale, pedonale e carraio all'area artigianale posta sul lato sud del complesso stesso; Tale terreno risulta essere pavimentato mediante stesa di pavimentazione in conglomerato bituminoso di tipo carrabile; Data la particolarità del terreno in oggetto il valore commerciale, proprio per il fatto di costituire un elemento indispensabile a permettere l'unico accesso dalla strada comunale e fruibile da autocarri di grandi dimensioni ed auto-articolati (anche data la conformazione e la posizione sia del manufatto artigianale che delle corsie di marcia, delle aperture presenti nel complesso, e del cancello carraio posto sul lato sud dell'area artigianale/industriale di cui sopra dalla strada comunale;


Foglio N.	Mappale N.	Qualità	classe	Superficie Mq.	
3	455	INCOLTO PROD	2	229	



Superficie complessiva S.N.	229	80,00 €/mq	€ 18.320,00
------------------------------------	------------	-------------------	--------------------

Da cui emerge un valore stimato all'attualità in considerazione delle caratteristiche peculiari del terreno sopraccitato sito in Comune di Issogne (AO) possa essere stimabile con un valore congruo di mercato riassumibile in complessive € 18.320,00 arrotondate ad **€ 18.500,00** (diconsi Euro diciotto mila cinquecento / 00);

F.1.1 VALUTAZIONE DEI MACCHINARI E DELLE ATTREZZATURE

Nell'incarico per la perizia di stima del 07.01.2019 non era stato richiesto allo scrivente in qualità di Perito Estimatore Immobiliare, da parte della Curatrice Fallimentare  di effettuare un inventario dei macchinari ed attrezzature presenti nel capannone per una loro stima e valutazione, in quanto effettuato da altro tecnico, e pertanto anche nell'attualità il Curatore Fallimentare non ha richiesto tale integrazione alla stima originaria così come nella richiesta di aggiornamento del 2021 redatto per la quantificazione della riduzione del valore degli immobili a causa del verificarsi del periodo di pandemia dovuta al virus COVID-SARS 2019 suppletiva;

F.2.1 VALUTAZIONE SU ULTERIORI VINCOLI E PROBLEMATICHE GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI

OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

- Fabbricato n.1 e 2 – Comune di Issogne

Il sottoscritto tecnico nella redazione della perizia di stima del 2019 era venuto a conoscenza di problematiche e contestazioni gravanti sull'area pertinenziale dei fabbricati n.1 e 2 siti in Comune di Issogne , rimandando la loro descrizione alla lettura della 22-23 e 24 di tale perizia di stima originaria, aveva già quantificato un importo complessivo tali perdite valore, pertanto il sottoscritto tecnico ha tenuto in considerazione anche in questa sede di redazione dell'aggiornamento della perizia di stima, indicando pertanto un importo complessivo per gli immobili siti in Comune di Issogne che tiene già conto di tali problematiche, con il valore attualizzato stimato per gli immobili siti in Issogne era pari ad **Euro 1.380.000,00** nell'aggiornamento valori anno 2021 per riduzione COVID-SARS 19, che quindi considerano che le seguenti riduzioni non hanno più motivo di essere effettuate :

- [REDACTED]
- a) Perdita di valore immobile a causa del contenzioso con [REDACTED]
(ipotizzate pari al 3% dell'importo di cui sopra - Euro 45.900,00 a fronte di originarie Euro 1.530.000,00 - stima 2019 e nell'attualità pari ad ipotizzate **Euro 41.400,00**)
- b) Spesa ipotizzata per spostamento recinzione mappale n.455 Foglio 3 del Comune di Issogne
(ipotizzate pari ad Euro 16.500,00 - stima 2019 ed all'attualità pari ad ipotizzate **Euro 14.900,00**)
- c) Spesa ipotizzata per spostamento recinzione mappale n.577 Foglio 3 del Comune di Issogne
- d) Spesa ipotizzata per spostamento recinzione mappale n.480 Foglio 27 del Comune di Champdepraz
- Poiché le riduzioni di valore di cui ai punti a) e b) dovuti alla controversia tra la [REDACTED] e la Società Graniti Verdi Srl relativamente alla proprietà del terreno su cui insiste l'accesso carraio all'area produttiva sono stati risolti in via transattiva con l'acquisto della particella di terreno in oggetto (Foglio 3 particella n.455) mediante l'acquisto da parte della [REDACTED] allimento con atto di vendita del 07.05.2019 rogito Notaio [REDACTED];

G.1 CONCLUSIONI

In forza degli aggiornamenti sopraesposti, la stima complessiva lorda aggiornata all'attualità degli immobili emerge da quanto indicato nella tabella che segue:

Importo stimato fabbricati 1) e 2) - Comune di Issogne Fg 3 n 437 e n.1012 - aggiorn. anno 2021 (al netto delle deduzioni sopracitate : punti a)-b)-c)-d)	€ 1.380.000,00
A cui sommare la deduzione "decaduta" non più imputabile : a) Perdita di valore immobile a causa del contenzioso con [REDACTED]	€ 41.400,00
A cui sommare la deduzione "decaduta" non più imputabile : b) Spesa ipotizzata per spostamento recinzione mappale n.455 Foglio 3 del Comune di Issogne	€ 14.900,00
A cui sommare il valore lordo stimato dei terreni in Comune di Settimo Vittone (TO) Foglio 11 particelle n. 268 , 274 , 395 , 396 ; aggiornamento anno 2021	€ 20.000,00
A cui sommare il valore lordo stimato del terreno edificabile in Comune di Issogne (AO) Foglio 3 particella n. 455	€ 18.500,00
Valore lordo complessivamente stimato in	€ 1.474.800,00

Dalla sopracitata tabella emerge che i beni di cui alla presente relazione di aggiornamento di stima immobiliare sono valutati in complessivi € 1.474.800,00 arrotondato a complessive 1.475.000,00 (diconsi Euro un milione quattrocento settanta cinque mila / 00) al lordo delle ipoteche per riscossioni a ruolo ed ipoteche per mutui gravanti su tali beni immobili, e più precisamente dalle ispezioni ipotecarie telematiche (rif. allegato delle copie ispezioni ipotecarie) effettuate contestualmente alla redazione della perizia redatta dell'anno 2019 presso la Conservatoria dei RR.II. di Aosta (AO) ed Ivrea (TO) emergeva quanto segue:

Ipoteche gravanti sul fabbricato 1) Comune di Issogne Fg 3 n. 437

1	ISCRIZIONE del 24/04/2014 - Registro Particolare 511 Registro Generale 3873 - Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio [REDAZIONE] IPOTECA VOLONTARIA derivante da [REDAZIONE]	Importo capitale residuo : € 1.199.885,74
2	ISCRIZIONE del 13/04/2016 - Registro Particolare 410 Registro Generale 3338 - Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio [REDAZIONE] - IPOTECA [REDAZIONE]	Importo capitale : € 40.575,05 Importo a debito : € 81.150,10
3	ISCRIZIONE del 30/06/2016 - Registro Particolare 864 Registro Generale 6175 - Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio [REDAZIONE] - IPOTECA [REDAZIONE]	Importo capitale : € 79.753,48 Importo a debito : € 159.506,96
4	ISCRIZIONE del 23/01/2017 - Registro Particolare 82 Registro Generale 781 - Pubblico ufficiale [REDAZIONE] - [REDAZIONE]	Importo capitale : € 27.083,15 Interessi : € 1.000,00 Spese : € 1.916,85 Importo a debito : € 30.000,00
5	ISCRIZIONE del 07/06/2017 - Registro Particolare 767 Registro Generale 5216 - Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio [REDAZIONE] - IPOTECA [REDAZIONE]	Importo capitale : € 176.845,62 Importo a debito : € 353.691,24

Ipoteche gravanti sui terreni siti in Settimo Vittone (TO)

Foglio 11 particelle n. 268 – 274 – 395 – 396 ;



1	ISCRIZIONE CONTRO del 14/03/2017 - Registro Particolare 196 Registro Generale 1939 Pubblico ufficiale [REDACTED] (VR) Repertorio [REDACTED] derivante da [REDACTED]	Importo capitale : € 51.293,55
	SI PRECISA CHE L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER UN IMPORTO INFERIORE AL CAPITALE INGIUNTO	Importo a debito : € 18.000,00

Reputando di aver correttamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e si pone a disposizione per eventuali ulteriori integrazioni e/o chiarimenti.

In fede.

Saint-Vincent (AO), 22 febbraio 2023

Il perito



Elenco Allegati: (documenti reperiti contestualmente alla redazione della perizia dell'anno 2019)

Immobili siti in Issogne (AO)

A. Documentazione tecnico-urbanistica:

- copia estratti delle concessioni edilizie e permessi di costruire
- copia estratti dagli elaborati grafici di progetto

B. Documentazione catastale:

- copia degli estratti di mappa catastale
- copia delle planimetrie catastali
- copia delle visure catastali

B.1 Documentazione catastale: agg 13.02.2023 per mappale Comune di Issogne Fg.3 n. 455

- copia della planimetria catastale
- copia della visura catastale

C. Ispezioni ipotecarie:

- copia della ispezione ipotecaria

C.1 Ispezioni ipotecarie: agg 13.02.2023 per mappale Comune di Issogne Fg.3 n. 455

- copia delle ispezioni ipotecarie-

D. Documentazione PRGC – Tabelle OMI e grafica risultante dalle misurazioni effettuate :

- Estratti PRGC e cartografie dei vincoli alla edificazione
- Tabelle OMI di riferimento
- Rilievo generale dell'area artigianale industriale
- Rilievo della situazione attuale del capannone industriale

E. Documentazione fotografica :

- Servizio fotografico degli immobili oggetto di stima

Immobili siti in Settimo Vittone (TO)

F. Documentazione fotografica :

- Servizio fotografico degli immobili oggetto di stima

- Documentazione catastale

- copia degli estratti di mappa catastale
- copia delle planimetrie catastali
- copia delle visure catastali

- Documentazione PRGC

- Estratti PRGC e cartografie dei vincoli alla edificazione
- Tabelle valori di riferimento

G. Ispezioni ipotecarie :

- copia delle ispezioni ipotecarie