

Liquidazione giudiziale n° 18/2024 LG

XXX XXXXX s.r.l.

Ill.mo Sig. G.D.: Dott.ssa Elisa TROTTA

Curatore: Avv. Roberto NOSENZO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI SITE
IN COMUNE DI BORGOSIESIA (VC)**

INCARICO

Il sottoscritto, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino e accreditato presso il Tribunale di Vercelli, venne nominato Perito estimatore nella Procedura di Liquidazione giudiziale epigrafata.

A seguito del mandato conferitogli, lo scrivente ha dato avvio all'attività peritale mediante preliminari ricerche ipotecarie e catastali su tutto il territorio nazionale e specifiche ispezioni ipotecarie presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in capo alla società XXX XXXXX s.r.l. accertando che - alla data di apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale - la predetta società era titolare di un laboratorio e di un annesso negozio ubicati in comune di Borgosesia (VC).

Dell'esito delle predette verifiche patrimoniali è stata resa edotta la Curatela con relazione illustrativa inviata in data 31 luglio 2024.

L'attività peritale è poi proseguita richiedendo l'espletamento di ulteriore attività riconducibile in particolare a:

- ✓ acquisizione di documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenchi dei subalterni assegnati, planimetrie e visure) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli Territorio;
- ✓ richiesta e successiva acquisizione di copia conforme del titolo di provenienza presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Novara;
- ✓ ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in capo alla dante causa della società in Procedura;
- ✓ verifiche sull'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Vercelli;
- ✓ accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Borgosesia con ricerca, richiesta e successivo esame di documentazione edilizia ed urbanistica tecnica inviata dall'Ente¹;
- ✓ interrogazioni del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), tutte finalizzate all'individuazione di eventuali attestati di prestazione energetica

¹ All'iniziale richiesta di accesso agli atti hanno dovuto necessariamente far seguito ben due richieste integrative in quanto l'Ufficio Tecnico comunale, contrariamente alla prassi usuale, ha demandato al sottoscritto l'onere di individuare le (possibili) pratiche edilizie attraverso il sistema di ricerca telematico disponibile sul sito internet comunale.

(APE) relativi alle entità immobiliari riconducibili alla società
in Procedura.

Completati tutti gli accertamenti presso i Pubblici Uffici, è stato infine effettuato un sopralluogo² all'interno del compendio immobiliare, finalizzato alla verifica delle caratteristiche e dello stato conservativo e manutentivo dei locali, oltreché all'esecuzione di rilievi geometrici delle consistenze (mediante tradizionale strumento laser manuale³) ed a riprese fotografiche.

All'esito degli accertamenti effettuati, lo scrivente procede alla seguente

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Borgosesia (VC) - Località Aranco - Corso Vercelli n. 199.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Porzione di fabbricato elevato a due piani fuori terra oltre piano seminterrato costituita da:

- laboratorio con ufficio e servizi igienici al piano terreno rialzato (1° f.t.), con una superficie catastale di metri quadrati 312;
- annesso e collegato negozio al piano terreno rialzato (1° f.t.) con ingresso dal predetto laboratorio e superficie catastale di metri quadrati 51,

formanti un corpo unico con accesso da scala e disimpegno in comune con

² In data 29 ottobre 2024.

³ Misuratore tipo LEICA DISTO A3 - s.n. 2070860019.

entità immobiliare confinante.

Le superfici sopra indicate sono state desunte da visure catastali e sono da intendersi calcolate secondo i criteri previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, computando i muri interni per intero, i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50 e i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Borgosesia con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 581, particella numero 58 (già 10)

- subalterno 45, corso Vercelli n. 199, piano T, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 4, consistenza metri quadrati 299, superficie catastale totale metri quadrati 312, rendita euro 710,33;
- subalterno 46, corso Vercelli n. 199, piano T, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza metri quadrati 48, superficie catastale totale metri quadrati 51, rendita euro 1.636,14,

risultando entrambe intestate a XXX XXXXX s.r.l. con sede in XXXXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

Come si rileva dall'esame delle allegate visure catastali storiche, gli attuali subalterni derivano da divisione del subalterno 37 in forza di Variazione del 30 luglio 2012 Pratica n. VC0083007 (n. 8702.1/2012), correlata alla Pratica edilizia n. 174/2012 di cui infra.

Il subalterno 37 era stato originato per divisione del subalterno 35 (Foglio 581, n. 10 sub 35) in forza di Variazione per divisione e diversa distribuzione del 4 ottobre 2007 Pratica n. VC0166235 (n. 20847.1/2007), successivamente

rettificata nel classamento in data 24 settembre 2008 Pratica n. VC0126445 (n. 12277.1/2008), alla quale fece seguito modifica dell'identificativo (Foglio 581, n. 58 sub 37) del 28 ottobre 2008 Pratica n. VC0146971 (numero 14966.1/2008).

L'identificativo Foglio 581, particella n. 10 subalterno 35 era stato originato dal Foglio 581, particella n. 10 subalterno 30 a seguito di Variazione per diversa distribuzione del 21 giugno 2005 Pratica n. VC0042077 (numero 11319.1/2005).

Infine il subalterno 30 era stato originato con Variazione per diversa distribuzione dei preesistenti subalterni 8 e 9 datata 20 marzo 2002 Pratica n. 29820 (n. 2623.1/2002), rettificata nel classamento con Pratica n. 29829 (n. 29820.1/2002).

Tenuto conto che la planimetria catastale del subalterno 45 non è risultata conforme allo stato dei luoghi oggi esistente, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, a rivolgersi a tecnico abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale previa rimozione delle opere realizzate in assenza e/o in difformità dai titoli abilitativi edilizi, così come evidenziato al capitolo "Situazione amministrativa e urbanistica" della presente relazione.

- COERENZE

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico catastale, le entità immobiliari, individuate in un solo corpo con i subalterni 45 e 46 della particella n. 58 del Foglio 581, presentano le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 1, unità immobiliare subalterno 36, area urbana subalterno 18 e unità immobiliare subalterno 7.

- TITOLO DI PROVENIENZA

Le entità immobiliari pervennero in piena proprietà alla società XXX XXXXX di XXXXXX XXXXX & C. - s.n.c., con sede in XXXXXXXX (XX) - Via XXXXX numero XXX, codice fiscale, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Vercelli e partita Iva XXXXXXXXXXXX per acquisto dalla società AA AAAA AAAAAA s.r.l. unipersonale avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Filippo Perna di Borgosesia del 29 novembre 2007, repertorio numero 179587/20042, registrato in Borgosesia il 3 dicembre 2007 al numero 2184 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 5 dicembre 2007 ai numeri 12507/8026.

Al suddetto atto fece poi seguito atto di cessione di quote e trasformazione di società a rogito Notaio Fabio Auteri di Novara del 29 marzo 2018, repertorio numero 55639/26489, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 12 aprile 2018 ai numeri 3175/2509, da cui risulta che la società assunse l'attuale denominazione sociale XXX XXXXX s.r.l., con la sede legale in XXXXXXXX (XX) - Corso XXXXX n. XX già trasferita nel 2013.

L'apertura della procedura di liquidazione giudiziale della società XXX XXXXX s.r.l. è stata dichiarata dal Tribunale di Vercelli con Sentenza depositata in data 8 luglio 2024.

- PATTI E CONDIZIONI/REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il titolo di provenienza in capo alla società in Procedura contiene un paragrafo denominato "Patti e condizioni" di cui di seguito riportano i contenuti:

“Le Parti Contraenti precisano e danno atto di quanto segue:

- il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni compravendute è stato costruito in virtù ed in conformità ai dettami della Convenzione Urbanistica stipulata tra la Società Venditrice ed il Comune di Borgosesia⁴ con atto [a rogito Notaio Filippo Perna] in data 21 febbraio 2002 n. 154.553/15.405 rep. (registrato a Borgosesia il 5 marzo 2002 al n. 218 Mod. I e trascritto a Vercelli il 21 marzo 2002 ai nn. 2802/2111), tutti i cui patti, clausole e condizioni si intendono qui riportati e ritrascritti e pertanto conosciuti;*
- la striscia di terreno di cui al sub. 28, destinata a strada, risulta adibita ad uso pubblico, in quanto concorre a formare il sito della strada corrente lungo il ‘Canale della Cartiera’, il tutto in forza dell’atto di vincolo stipulato dalla Società Venditrice a favore del Comune di Borgosesia con atto [a rogito Notaio Filippo Perna] in data 21 febbraio 2002 n. 154.554/15.406 rep. (registrato a Borgosesia il 5 marzo 2002 al n. 219 Mod. I e trascritto a Vercelli il 21 marzo 2002 ai nn. 2803/2112 e 2804/2113), cui si fa ogni più ampio riferimento;*
- la società ‘AA AAAA AAAAAA S.R.L. UNIPERSONALE’, come sopra rappresentata, con il presente atto, garantisce che il progetto di P.E.C.⁵ è conforme alle vigenti Leggi statali, regionali ed in particolare alle leggi urbanistiche e a tal fine si obbliga in proprio, a far fronte a tutti gli impegni ed oneri di natura fiscale e non, comprese garanzie fideiussorie, che competeranno alla società ‘XXX XXXXX DI XXXXXX XXXXX & C. - S.N.C.’ dalla stipula della Convenzione Urbanistica con il*

⁴ Per la ristrutturazione urbanistico-edilizia del complesso industriale in disuso “ex FFFF” mediante Piano di Recupero di iniziativa privata in sanatoria.

⁵ Piano Esecutivo Convenzionato.

Comune di Borgosesia;

- la società 'AA AAAA AAAAAA S.R.L. S.R.L. UNIPERSONALE', come sopra rappresentata, si riserva l'uso esclusivo delle pareti esterne afferenti l'unità immobiliare compravenduta, nonché il diritto di aprire a proprie spese, sui fabbricati che rimangono di proprietà della società 'AA AAAA AAAAAA S.R.L. UNIPERSONALE', finestre esterne parziali o totali, previo ottenimento di autorizzazione edilizia; la società 'AA AAAA AAAAAA S.R.L. UNIPERSONALE' come sopra rappresentata, potrà altresì installare sulle pareti esterne dell'edificio e/o sulla copertura dello stesso, cartellonistica pubblicitaria, con il rispetto della normativa di Legge:

- la società 'AA AAAAA AAAAAAAA S.R.L. UNIPERSONALE' come sopra rappresentata, avrà altresì la possibilità di apportare al progetto varianti in corso d'opera, che non modifichino sostanzialmente l'unità immobiliare compravenduta; in particolare potranno essere realizzati nuovi accessi verso le strade e/o proprietà esterne, nonché rampe di accesso al piano superiore addossate alle pareti esterne dell'immobile 'ex FFFF';

- la società 'AA AAAA AAAAAA S.R.L. UNIPERSONALE', come sopra rappresentata, potrà richiedere concessioni edilizie o altri atti urbanistici, ritirarli, rilasciarne quietanza anche per la società 'XXX XXXXX DI XXXXXX XXXXX & C. - S.N.C.' purché gli stessi non modifichino l'unità immobiliare acquisita in proprietà esclusiva dalla stessa;

- costituiscono parti comuni dell'intero complesso immobiliare, gli enti individuati con i subb. 21, 22, 23, 24, 26 e 27, adibiti rispettivamente a vano scala (i subb. 21, 22, 23 e 24), a passaggio (il sub. 26) ed a rampa e

- passaggio (il sub. 27), nonché i muri maestri perimetrali dell'intero complesso, i muri divisorii degli accessi delle scale e degli atrii, le coperture dei tetti, le adduzioni per gli impianti idrico, gas, telefonico ed elettrico, scarichi e collettori fognari generali, nonché tutti gli enti, vani, luoghi e spazi comuni (e su tutto quanto vi insiste), tali per legge, uso e destinazione, presunti a norma dell'art. 1117 e seguenti C.C., meglio individuati con colorazione gialla nell'allegato tipo planimetrico;*
- *l'accesso pedonale e carraio al complesso edilizio, verrà praticato direttamente dalla strada provinciale (Corso Vercelli), attraverso l'area cortilizia individuata con il sub. 1 e con colorazione gialla nell'allegato tipo planimetrico;*
 - *le unità immobiliari individuate con i subb. 4, 5 e 6, avranno accesso alle rispettive proprietà, utilizzando la strada, ubicata sul retro del complesso immobiliare, insistente, parte sull'area comune (sub. 1) e parte sulla strada di proprietà della società 'Cartiere Italiane Riunite', o aventi causa, a confine con il canale di proprietà di quest'ultima; nel sottosuolo di tale strada insistono le tubazioni (fognatura, gas, elettricità e telefono), collegate tramite la detta strada privata, alle condutture comunali e alle quali verranno collegate tutte le condutture del complesso edilizio, il tutto come previsto nel Regolamento di Condominio di cui infra;*
 - *i muri divisorii che separano le unità immobiliari, rimangono in comune fra le medesime”.*

La società acquirente, oggi in Procedura, si impegnò tra l'altro ad ottenere il “certificato di agibilità completo di tutta la documentazione richiesta a norma di Legge”, a “sostenere le spese condominiali sia ordinarie che

straordinarie” dalla data di stipula dell’atto, nonché ad assumersi tutti gli oneri ed obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica e dall’atto di vincolo in data 21 febbraio 2002 sopracitati, assumendo “a proprio carico tutti gli oneri e responsabilità assunti con il presente atto, con particolare riferimento a quelli di cui alla Convenzione Urbanistica ed all’atto di vincolo in data 21 febbraio 2002”.

Infine la società in Procedura si obbligò per sé, successori ed aventi causa, all’osservanza del Regolamento di Condominio (Complesso La Rotonda o La Nuova Rotonda) allegato al citato titolo di provenienza.

A tal proposito, nonostante il citato Regolamento di Condominio indichi:

- all’art. 4 che i diritti di ciascun condomino sulle cose comuni sono *“proporzionali ai valori delle rispettive proprietà individuali, se il titolo di acquisto non dispone altrimenti, valori che, ragguagliati a quello dell’intero immobile in condominio, sono indicati nella tabella allegata al presente regolamento”;*
- all’art. 17 che le spese fanno carico ai condomini *“in proporzione ai singoli valori millesimali”*,

nessuna tabella millesimale è stata rinvenuta né all’interno del documento, né in allegato ad esso. Parimenti, non sono state rinvenute - presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli - specifiche trascrizioni in tal senso. Sul punto, durante il sopralluogo non sono state rinvenute indicazioni utili a individuare un eventuale amministratore di condominio al quale richiedere informazioni sui criteri di ripartizione delle spese e sui relativi importi.

- TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI

La provenienza in capo alla società AA AAAA AAAAAA s.r.l.⁶ (sede in AAAAAAA, codice fiscale AAAAAAAA) risale a data anteriore al ventennio ed è costituita dall'atto di compravendita a rogito Notaio Filippo Perna del 16 novembre 2000, repertorio numero 147146/14296, registrato in Borgosesia il 21 novembre 2000 al numero 894 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 24 novembre 2000 ai numeri 8896/6634, in forza del quale AA AAAA AAAAAA s.r.l. acquistò dalla BBBB BB BBBB S.p.A. *“nel Comune di Borgosesia, con accesso pedonale e carraio da Corso Vercelli n. 199/201, complesso industriale costituito da stabilimento, uffici, portinerie, dipendenze e pertinenze, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, con annesso e pertinente terreno completamente cintato, in parte con muratura cieca e verso strada con cancellata in ferro, eretto su area in Catasto Terreni al foglio 84 mappali 58 (derivanti dalla fusione dei mappali 58, 411 'ex 73' e 383) e 412 (ex 73)”* censito in Catasto Fabbricati al Foglio 581, particella numero 10 subalterni da 2 a 20 oltre ad area urbana con superficie catastale di metri quadrati 270 censita in Catasto Fabbricati al Foglio 581, particella n. 45.

- DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta la trascrizione numeri 4769/3649 del 13 giugno 2001 di servitù sotterranea di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione S.p.A., gravante sul manufatto adibito a cabina elettrica censito in Catasto Fabbricati al Foglio 581 particella numero 10

⁶ Repertoriata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli come s.r.l., s.r.l. con socio unico e s.r.l. unipersonale.

subalterno 13, oggi Foglio 581, particella numero 58 subalterno 13, facente parte del medesimo complesso nel quale sono ubicate le entità immobiliari trattate nella presente relazione.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli, a tutto il 29 novembre 2024 sul compendio immobiliare risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate totalmente dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

- 1) Iscrizione numeri 882/93 del 31 gennaio 2024 di ipoteca giudiziale** per complessivi euro 25.000,00 (capitale euro 13.345,16), in forza di decreto ingiuntivo n. 2275/2023 emesso dal Tribunale di Treviso il 20 ottobre 2023, a favore di CCCCC CCCC srl unipersonale, con sede in CCCC CC CCCCCC (CC), codice fiscale CCCCCCCCC, contro XXX XXXXX srl, con sede in XXXXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXX.
- 2) Iscrizione numeri 4028/456 del 6 maggio 2024 di ipoteca giudiziale** per complessivi euro 60.000,00 (capitale euro 47.337,57), in forza di decreto ingiuntivo n. 40 emesso dal Tribunale di Treviso il 5 gennaio 2024, a favore di DDDD S.p.A., con sede in DDDDD (DD), codice fiscale DDDDDDDDD, contro XXX XXXXX s.r.l., con sede in XXXXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXX.
- 3) Trascrizione numeri 6706/5360 del 24 luglio 2024 di sentenza di apertura liquidazione giudiziale** rep. n. 28 emessa dal Tribunale di Vercelli l'8 luglio 2024, a favore di EEEE EEEEE srl, con sede in EEEEE (EE), codice fiscale EEEEEEEEE, contro XXX XXXXX srl, con

sede in XXXXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXX, *rettificata con la trascrizione elencata al successivo punto 4).*

4) Trascrizione numeri 7130/5710 del 5 agosto 2024 di sentenza di apertura liquidazione giudiziale, in rettifica⁷ di quella trascritta il 24 luglio 2024 ai numeri 6706/5360, a favore della massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale di XXX XXXXX srl, contro XXX XXXXX srl, con sede in XXXXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXX.

- STATO LOCATIVO

Al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato registrati dalla società in Procedura con qualifica di “dante causa”, ossia di locatore, lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Vercelli.

A Riscontro della predetta richiesta, l'Ufficio interpellato ha comunicato - con messaggio di posta elettronica certificata datato 14 agosto 2024 - l'inesistenza di “*contratti di locazione e/o comodato registrati presso l'Ufficio di Vercelli stipulati*” dalla società in Procedura.

Le entità immobiliari in esame risultano quindi nella disponibilità della Curatela che ne ha affidato le chiavi di accesso all'Istituto di Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte che provvederà a liberare i locali dagli svariati beni mobili attualmente presenti, da intendersi esclusi dal trasferimento.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato libero da formali vincoli locativi.

⁷ Su segnalazione che lo scrivente ha inoltrato al Curatore.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA e URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, il tecnico incaricato del Comune di Borgosesia ha inviato, a mezzo posta elettronica, la seguente documentazione:

Nulla Osta n. 8511 del 12 giugno 1961 (Pratica n. 112/61), rilasciato per “*ampliamento edificio industriale con costruzione per uso uffici e portineria*”, a seguito di domanda Prot. n. 7661 del 25 maggio 1961;

Licenza di Costruzione n. 11697 dell'8 luglio 1968 (Pratica numero 237/68), rilasciata per “*ampliamento edificio industriale*”, a seguito di domanda Prot. n. 10418 del 17 giugno 1968;

Licenza di Costruzione n. 17083 del 21 ottobre 1969 (Pratica numero 136/69), rilasciata per “*ampliamento di edificio industriale*”, a seguito di domanda Prot. n. 16225 del 6 ottobre 1969, con agibilità richiesta in data 5 aprile 1982 (Prot. n. 5735)⁸;

Autorizzazione Edilizia n. 531 del 15 dicembre 1987 (Pratica numero 275/87) rilasciata alla BBBBB BB BBBB S.p.A. per “*realizzazione di n. 5 uscite di sicurezza*”, a seguito di domanda Prot. n. 17289 del 23 ottobre 1987;

Concessione Edilizia n. 195 del 20 agosto 1999 (Pratica n. 172/99) rilasciata alla BBBBB BB BBBB S.p.A. per “*ristrutturazione edilizia di fabbricato industriale con realizzazione murature divisorie interne per creazione di unità produttive autonome - modifica aperture - costruzione servizi igienici - demolizione*”

⁸ Lo scrivente non ha rinvenuto, tra la documentazione inviata dal Comune di Borgosesia, il certificato di agibilità che, secondo il titolo di provenienza in capo alla società in Procedura, sarebbe stato rilasciato in data 6 aprile 1982.

fabbricato uso ufficio - ampliamento di cancello carraio - realizzazione nuova rampa sul lato cortile”, a seguito di domanda Prot. n. 10619 del 25 maggio 1999, con lavori iniziati in data 13 aprile 2000 (comunicazione Prot. n. 7925 del 13 aprile 2000);

Autorizzazione Edilizia n. 153 del 29 agosto 2000 (Pratica numero 196/00) rilasciata alla BBBBB BB BBBB S.p.A. per varianti al progetto assentito con il rilascio della citata Concessione Edilizia n. 195/99, consistenti in *“modifica rampa esterna - modifica distribuzione interna ed aperture - realizzazione nuovo vano scala - realizzazione nuovi locali (uffici e mensa) al piano seminterrato - creazione nuovi servizi igienici - demolizione vano condizionatori al piano seminterrato*”, a seguito di domanda Prot. n. 9243 datata 5 maggio 2000;

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34 del 24 giugno 2002 (Pratica n. 34/2002) rilasciata alla società AA AAAA AAAAAA s.r.l. per *“ristrutturazione e frazionamento fabbricato a destinazione produttiva*”, a seguito di domanda Prot. n. 3796 del 27 febbraio 2002, con lavori iniziati in data 23 giugno 2003 (comunicazione Prot. n. 11924 del 24 giugno 2003);

Permesso di Costruire n. 200 del 19 luglio 2006 (Pratica n. 200/2006) rilasciato a AA AAAA AAAAAA s.r.l. per ultimazione dei lavori di cui alla citata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34/2002, a seguito di domanda Prot. n. 11186 del 14 giugno 2006;

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 217 - Prot. n. 14060 del 25 luglio 2007 presentata per variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 34/2002 e al Permesso di Costruire numero

200/2006, relativamente al Lotto 8 al piano terreno e al Lotto 11 al piano primo (fine lavori e certificato di conformità non rinvenuti);

Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. n. 6751/2012 del 5 aprile 2012 (Pratica n. 174/2012) per cambio di destinazione d'uso per realizzazione di nuovo negozio (fine lavori e certificato di conformità non rinvenuti);

Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 170/2014 Prot. n. 4292/2014 del 25 febbraio 2014 presentata da XXXXXX Riccardo (nell'interesse della "ditta XXX XXXX Arredamenti") per opere interne consistenti nella realizzazione di pareti divisorie rimovibili in cartongesso, di controsoffittatura e di un soppalco rimovibile in legno.

Per completezza di trattazione, si segnala che a nome della società XXX XXXXX di XXXXXX Franco & C. risultano inoltre:

Pratica n. 193/2015 per opere di manutenzione straordinaria consistenti nell'installazione di un generatore di calore a biomassa solida;

Pratica n. 199/2017 per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella tinteggiatura rampa e facciata del negozio,

non acquisite dallo scrivente.

L'incaricato del Comune ha infine riferito "*che risulta mancante la pratica 2001-232 intestata a AA AAAA AAAAAA SRL*", inerente il Piano di Recupero in Sanatoria per il quale venne stipulata la Convenzione Urbanistica citata al capitolo "Patti e condizioni/regolamento di condominio" della presente relazione. Secondo il titolo di provenienza in capo alla società in Procedura:

- il predetto Piano venne presentato al Comune di Borgosesia nel luglio

dell'anno 2001;

- il relativo progetto venne poi esaminato dalla Commissione Edilizia in data 17 settembre 2001, ottenendo parere favorevole;
- la Giunta Comunale adottò il predetto Piano in data 28 settembre 2001.

Fatto salvo quanto non è possibile riferire a causa della mancanza del citato Piano di Recupero in Sanatoria, dal confronto tra i progetti assentiti da titolo edilizio e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo peritale si è rilevata una sostanziale conformità a meno:

- i. di imprecisioni grafiche e lievi scostamenti nelle misure;
- ii. della mancata realizzazione di alcune pareti in cartongesso;
- iii. della realizzazione di un varco di comunicazione con l'immobile confinante (di proprietà di terzi) censito in Catasto Fabbricati al Foglio 581, particella n. 58 subalterno 36.

Si segnala inoltre che una zona priva di specifica destinazione nel progetto di cui alla DIA n. 170/2014 è stata dotata di porta ed adibita ad ufficio.

All'esito di quanto rilevato, è' pertanto necessario che l'aggiudicatario provveda, a sue spese:

- ✓ alla chiusura del varco di comunicazione esistente con l'unità confinante;
- ✓ alla rimozione della porta non prevista nella DIA n. 170/2014;
- ✓ a rivolgersi a professionista abilitato alla presentazione di pratica di sanatoria e ad una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

I suddetti adempimenti oltre alla necessità di predisporre atti di aggiornamento catastale (cfr. capitolo "Individuazioni catastali" della presente relazione) comportano inevitabilmente l'assunzione di costi a

carico del futuro aggiudicatario di cui lo scrivente terrà conto mediante l'applicazione di una percentuale di riduzione sul valore stimato, comprensiva dell'alea correlata alla citata impossibilità di consultare il Piano di Recupero in Sanatoria.

Come si rileva dall'allegata documentazione, nel vigente P.R.G.C.⁹ del Comune di Borgosesia le entità immobiliari in esame ricadono in zona a destinazione commerciale denominata "B2" per la quale trovano applicazione gli articoli 7 e 12 delle N.T.A.¹⁰.

Nelle zone B2 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) viabilità;
- b) servizi ed attrezzature sociali di interesse comunale;
- c) servizi ed attrezzature sociali di interesse territoriale;
- d) impianti ed attrezzature tecniche e generali;
- f1) attività commerciali in genere (alimentari e non alimentari);
- f2) attività commerciali all'ingrosso;
- g) uffici, studi professionali, palestre;
- h) attività di credito e assicurazione;
- i) esposizioni, mostre e fiere;
- l) pubblici esercizi;
- m) attività alberghiere in genere;
- n) artigianato di servizio e produttivo,

nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,6 mq/mq;
- rapporto di copertura 60%:

⁹ Piano Regolatore Generale Comunale.

¹⁰ Norme Tecniche di Attuazione.

- altezza massima m 11.

oltre all'appartenenza a fascia di rispetto stradale.

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica del comune di Borgosesia (VC) che l'O.M.I.¹¹ individua con la sigla "D1", a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni civili.

Più precisamente è ubicato in un'area ricompresa tra la SP 299 ed il fiume Sesia risultando collocato al piano terreno rialzato (1° f.t.) di un fabbricato di non recente costruzione¹² racchiudente unità immobiliari a destinazione industriale, laboratori e negozi, caratterizzato da struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura rifinita ad intonaco, copertura a falde.

Costituisce il compendio un laboratorio con accesso da scala e da un disimpegno comune, all'interno del quale è stato realizzato - circa dodici anni fa - un negozio privo di accesso diretto e dotato unicamente di vetrina espositiva fronte via.

I locali possiedono le seguenti principali caratteristiche:

- altezza utile laboratorio cm 290÷420 circa;
- altezza utile negozio cm 280 circa;
- parziali controsoffittature in pannelli fonoassorbenti;
- pavimenti misti in parte in gres porcellanato, in parte in parquet prefinito;
- portone metallico;

¹¹ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

¹² Edificio edificato in lotti successivi a partire dagli anni 30 fino agli anni 70 (fonte: relazione tecnica della Pratica di Sanatoria n. 34/2002)

- serramenti esterni in PVC con specchiature in vetrocamera;
- bagno (h utile cm 265 circa) suddiviso in locale antibagno con lavabo e due servizi igienici ciechi dotati di ventilazione forzata, di cui uno attrezzato con vaso e lavabo e l'altro attrezzato con vaso e piccolo boiler elettrico Ariston;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia con dotazione di interruttori magnetotermici-differenziali;
- riscaldamento con stufe a pellet.

Come già indicato, tra il laboratorio e il locale adiacente (catastalmente individuato con il subalterno 36, di proprietà di terzi) è stato praticato un varco di comunicazione privo di serramento che l'aggiudicatario dovrà provvedere a chiudere assumendosi i relativi costi.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica alla quale si rimanda e che costituisce parte integrante della presente relazione.

- VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima - il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): "*l'importo*

- stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni";*
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione";*
 - International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari

Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

Alla luce di quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) delle entità immobiliari, avuto in particolar modo riguardo:

- ✓ all'ubicazione;
- ✓ all'età della costruzione;
- ✓ allo stato conservativo e manutentivo;
- ✓ alla tipologia delle finiture;
- ✓ alle dotazioni impiantistiche;
- ✓ alle altezze interne dei locali;
- ✓ alla mancanza di spazi di parcheggio e aree di stoccaggio materiale esclusivi;
- ✓ alla destinazione urbanistica;
- ✓ all'assenza di vincoli locativi,

lo scrivente ha individuato i seguenti parametri unitari ai quali rapportare le superfici delle varie porzioni:

€/mq 220,00 per il locale laboratorio;

€/mq 550,00 per il negozio.

Ne discende il seguente conteggio:

Laboratorio

mq 312 x €/mq 220,00 = € 68.640,00

Negozi

mq 51 x €/mq 550,00 = € 28.050,00

SOMMANO € 96.690,00

A tale importo viene poi applicata una riduzione del 5% per tenere conto dei futuri costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la rimozione delle difformità edilizie esistenti, per il conseguimento dell'agibilità dei locali oltreché per la predisposizione di atti di aggiornamento catastale tramite professionista abilitato, nonché dell'alea correlata all'indisponibilità, per la consultazione, del Piano di Recupero in Sanatoria.

E pertanto:

$$€ 96.690,00 \times 0,95 = € 91.855,50.$$

E pertanto in conclusione, con arrotondamento e valutazione da intendersi a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari ubicate in comune di Borgosesia (VC) - Corso Vercelli n. 199, nello stato di fatto e di diritto in cui si attualmente trovano, viene dallo scrivente individuato in

€ 90.000,00

(euro novantamila/00)

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate nella banca dati SIPEE¹³ è emersa l'esistenza dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica (APE):

APE numero 2022 309067 0126 inviato in data 17 ottobre 2022 e con scadenza al 17 ottobre 2032, riferito al subalterno 45;

APE numero 2022 309067 0127 inviato in data 17 ottobre 2022 e con scadenza al 17 ottobre 2032, riferito al subalterno 46,

dei quali non si dispone di copia.

¹³ Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

- CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione delle entità immobiliari vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare alla vendita del compendio immobiliare, si rimanda a quanto verrà specificato nel bando di vendita.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 29 novembre 2024

Il Perito

ELENCO ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale attuale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Copia conforme titolo di provenienza.
- Copia titolo di provenienza in capo alla dante causa.
- Ispezioni ipotecarie in capo alla società in Procedura.
- Ispezioni ipotecarie in capo a precedenti proprietari.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Stralcio N.TA.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣