

Liquidazione giudiziale n° 14/2023 LG

XXXX s.r.l.

Ill.mo Sig. G.D.: Dott. Daniele DAGNA

Curatore: Dott. Ivano PAGLIERO

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI UNA
ENTITA' IMMOBILIARE SITA
IN COMUNE DI VIGLIANO D'ASTI (AT)**

INCARICO

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Asti, venne nominato Perito estimatore nella Procedura di Liquidazione giudiziale epigrafata.

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha dato avvio all'attività peritale con preliminari ricerche ipotecarie e catastali su tutto il territorio nazionale in capo alla società XXX[REDACTED] accertando che - alla data di apertura della Procedura - la predetta società era titolare di un compendio immobiliare a destinazione produttiva ubicato nel comune di Vigliano d'Asti (AT).

Dell'esito delle verifiche patrimoniali è stata prontamente resa edotta la Curatela con relazione illustrativa nella quale sono state riportate le

individuazioni catastali del compendio immobiliare in proprietà e le formalità pregiudizievoli su di esso gravanti.

L'attività peritale ha poi richiesto:

- acquisizione di documentazione catastale (estratto di mappa, elaborati planimetrici, visure e planimetrie) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Asti Territorio;
- verifiche sull'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Asti;
- accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vigliano d'Asti con predisposizione di richiesta di accesso agli atti e di certificato di destinazione urbanistica e successiva disamina di quanto trasmesso dall'Ente.

Su richiesta della Curatela è stata inoltre predisposta la trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione giudiziale presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti.

Si precisa infine, per completezza di trattazione, che non sono state richieste, né effettuate, indagini di tipo ambientale su suolo e su sottosuolo dell'entità immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa.

Completati tutti gli accertamenti presso i Pubblici Uffici, è stato infine effettuato un sopralluogo sul compendio immobiliare, finalizzato alla verifica delle caratteristiche costruttive, della tipologia delle finiture e delle dotazioni impiantistiche delle varie porzioni nonché del loro stato conservativo e manutentivo, oltreché all'esecuzione di rilievi geometrici delle consistenze (mediante tradizionale strumento laser) ed a riprese

fotografiche¹.

All'esito del sopralluogo sulla località e riesaminata la documentazione acquisita presso i pubblici uffici, lo scrivente ha rilevato la necessità di provvedere:

- ✓ ad attività di regolarizzazione catastale;
- ✓ alla predisposizione di attestati di prestazione energetica (APE),

coadiuvando la Procedura nella ricerca di un professionista abilitato all'espletamento della predetta attività, poi individuato nella persona del Geom. Alberto Fasano, il quale in data 26 novembre 2024 ha completato l'attività per la quale è stato specificamente nominato.

All'esito degli accertamenti documentali, del sopralluogo e dell'attività svolta dal Geom. Fasano, lo scrivente procede alla seguente

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Vigliano d'Asti (AT) - Via Asti Mare n.ri 4/A - 4/B.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricato elevato in parte a un piano, in parte a due piani fuori terra, insistente su terreno avente una superficie catastale pari a metri quadrati 2.810 in parte destinato alla pubblica viabilità e a parcheggio pubblico, articolato in:

¹ I rilievi geometrici e le riprese fotografiche dei locali al piano primo sono stati effettuati da professionista nominato dalla Procedura, come infra indicato, il quale ha potuto accedervi in sicurezza con l'ausilio di piattaforma aerea.

Piano terreno (sub 9):

- locali lavorazione e magazzino h=cm 515 con superficie di mq 405 circa;
- locale lavorazione h=cm 450 con superficie di mq 315 circa;
- spogliatoio con servizi igienici, con superficie di mq 21 circa;
- ufficio con superficie di mq 34 circa;
- tettoia aperta con superficie di mq 122 circa.

Piano primo (sub 10)²:

- unità abitativa composta di ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio, due bagni, due balconi e locale di sgombero, con superficie catastale di mq 286 circa³;

Piano primo (sub 5)⁴:

- unità abitativa composta di ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio, due bagni e due balconi, con superficie catastale di metri quadrati 146 circa.

La misura delle superfici è stata desunta da visure catastali ed è stata conteggiata applicando i criteri previsti dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, ossia computando:

- i muri interni per intero;
 - i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
 - i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25,
- con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra

² Attualmente privo di scala di accesso.

³ Di cui circa mq 150 riferiti all'alloggio con balconi (in superficie ragguagliata) e circa mq 136 riferiti al locale di sgombero.

⁴ Attualmente privo di scala di accesso.

nel computo della superficie catastale.

La superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
 - del 25% qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:
 - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La misura della superficie del terreno è stata desunta dalla visura catastale e non è stata oggetto di verifiche strumentali.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Il compendio immobiliare è censito in Catasto Fabbricati del Comune di

Vigliano d'Asti con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1, particella n. 134

- subalterno 9 (*già 7 parte*), via Asti Mare n. 4/B, piano T, categoria D/7, rendita euro 2.941,80⁵;
- subalterno 10 (*già 7 parte*), via Asti Mare n. 4/B, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 286 (totale escluse aree scoperte mq 279), rendita euro 336,21⁶;
- subalterno 5, via Asti Mare n. 4/A, piano 1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6.5, superficie catastale totale mq 146 (totale escluse aree scoperte mq 140), rendita euro 312,20⁷,

intestati a XXXX ■■■■ sede in XXXXX XXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1, oltre a bene comune non censibile individuato con il subalterno 11 (*già 8*)⁸, ed insistono su terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Vigliano d'Asti con i seguenti identificativi:

Foglio 1, particella n. 134 di are 28.10, ente urbano senza reddito già classato come "prato" in forza di Variazione d'Ufficio in atti dal 31 luglio 1983 (n. 4179) e poi classato come "ente urbano" con Variazione d'Ufficio in atti dal 30 aprile 1986 (n. 27185). A quest'ultima hanno fatto seguito:

- Tipo Mappale del 22 marzo 2002 Pratica numero 41119 (numero

⁵ Derivante da Variazione per divisione e demolizione parziale del 22 novembre 2024 Pratica n. AT0056734 (n. 56734.1/2024).

⁶ Derivante da Variazione per divisione e demolizione parziale del 22 novembre 2024 Pratica n. AT0056734 (n. 56734.1/2024).

⁷ Derivante da Variazione per esatta rappresentazione grafica del 22 novembre 2024 Pratica n. AT0056735 (n. 56735.1/2024).

⁸ Derivante da Variazione del 25 novembre 2024 Pratica n. AT0056939 in atti dal 26 novembre 2024 (n. 56939.1/2024).

530.1/2002);

- Tipo Mappale del 22 giugno 2006 Pratica numero AT0053886 (numero 53886.1/2006);
- Tipo Mappale dell'11 novembre 2024 Pratica numero AT0053959 (numero 5359.1/2024).

Il subalterno 7 era derivato dai preesistenti subalterni 4 e 6 in forza di Variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 18 luglio 2006 Pratica n. AT0062051 (n. 9905.1/2006).

In origine le entità immobiliari erano censite in Catasto Fabbricati al Foglio 1, particella n. 134 suddivisa in:

- sub 1: bene comune non censibile comune a tutti i subalterni
- sub 2: negozio e deposito articoli da campeggio al piano terreno
- sub 3: laboratorio al piano terreno
- sub 4: alloggio abitazione al piano primo
- sub 5: alloggio abitazione al piano primo

I subalterni 2 e 3 vennero poi soppressi a seguito di Variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni dell'8 agosto 2002 Pratica numero 127809 (n. 2660.1/2002), originando il subalterno 6.

Quest'ultimo venne soppresso, unitamente al subalterno 4, originando i nuovi identificativi:

- sub 7, poi diviso negli attuali subalterni 9 e 10;
- sub 8, poi divenuto l'attuale sub 11.

Il subalterno 5 rimase invece immutato nell'identificativo, sebbene variato per esatta rappresentazione grafica a seguito dell'attività posta in essere dal professionista incaricato dalla Procedura (cfr. "Premessa" alla presente relazione).

- COERENZE

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, il corpo di fabbrica e l'area circostante, distinti in un solo corpo con la particella numero 134 del Foglio 1, presenta le seguenti coerenze: Via Asti Mare, particella numero 784 a due lati e particella numero 806 del Foglio 1.

- TITOLO DI PROVENIENZA

La costruzione venne realizzata su terreno originariamente pervenuto alla società XXXX-XXXXX di XXXXX-XXa & C. ■■■■■. per acquisto da:

- AAAA AAA AAAA, nato a AAAAA AAA l'AA AAAAA AAA;
- AAAA AAA, nato a AAAAA AAA il AA AAAAA AAA;
- BBBBBB BBBB, nata aBBBBB BBB il BBBBBB BBBB,

avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sergio Pinca di Asti del 22 settembre 1982, repertorio numero 78062/12880, registrato in Asti il 6 ottobre 1982 al numero 5876 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti l'8 ottobre 1982 ai numeri 7184/5742.

Nella relativa nota per trascrizione, l'entità immobiliare venne descritta come *“appezzamento di terreno nudo in Programma di PRG come ‘zona artigianale per piccole industrie con indice di copertura di 1/3 della superficie’ in VIGLIANO D’ASTI Regione Santa Deliberata censito in C.T. PARTITA 1543 fo. 1 mapp. 134 (già 134/a) Prato cl. II di are 28,10”*.

Successivamente:

- con scrittura privata autenticata dal Notaio Piergiorgio Amici Ceva di Nucetto, notaio in Portacomaro, in data 18 dicembre 1995, rep. 30104, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 9 gennaio 1996 ai numeri 169/124, la società mutò la ragione sociale in

XXXX XXXXXX XXXXX XXXXX di XXXXX XXXXX e XXXXXX
XXXX [REDACTED]⁹;

- con atto a rogito Notaio Andrea Battaglia di Canelli del 4 maggio 2006, repertorio numero 14206, registrato in Canelli il 9 maggio 2006 al numero 162 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti il 29 maggio 2006 ai numeri 5903/4007, la società XXXX XXXXX XXXX XXXXX s.n.c. mutò la ragione sociale in XXXX [REDACTED]¹⁰

Alla data di apertura della Liquidazione giudiziale la società XXXX [REDACTED] aveva sede in XXXXXX XXXX (XX) - Strada XXXXX n. X, con numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Asti, codice fiscale e partita Iva XXXXXXXXXXXX.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, a tutto il 27 novembre 2024 sul compendio immobiliare in esame risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli che verranno cancellate dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

- 1) Iscrizione numeri 11079/1997 del 7 novembre 2008 di ipoteca volontaria** per complessivi euro 1.300.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario ventennale di euro 650.000,00, atto a rogito Notaio Marco Camusso di Asti del 4 novembre 2008, repertorio numeri 44243/22111, a favore della CCCC CC CCCCC CCCCC CCCCC CCCCCCCC, con sede in CCCC (CC), codice fiscale CCCCCCCCC, contro XXXX [REDACTED], con

⁹ Nella relativa nota per trascrizione il compendio immobiliare venne descritto con i dati identificativi del Catasto Fabbricati Foglio 1, particella numero 134 subalterni 2, 3, 4 e 5.

¹⁰ Nella relativa nota per trascrizione il compendio immobiliare venne descritto con i dati identificativi del Catasto Fabbricati Foglio 1, particella numero 134 subalterni 4, 5 e 6.

sede in XXXXXX XXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXX, annotata per “atto integrativo di mutuo fondiario” in data 16 novembre 2009 ai numeri 10721/1304.

2) Trascrizione numeri 2680/2077 del 25 marzo 2024 di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 17/2023 emessa dal Tribunale di Asti il 29 aprile 2023, a favore della massa dei creditori della Liquidazione Giudiziale XXXX ■, contro XXXX ■ con sede in XXXXXX XXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXXX.

- STATO LOCATIVO

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale Asti - Ufficio Territoriale di Asti al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o di comodato riguardanti l'entità immobiliare di cui trattasi.

A riscontro della predetta richiesta, l'Ufficio interpellato ha trasmesso copia del contratto di immobile ad uso artigianale stipulato in data 18 settembre 2019 tra XXXX ■ e DDD DDDDDDD ■. (sede legale in DDDDD DDD, c.f. DDDDDDDDD), registrato in Asti l'11 ottobre 2019 al numero 7022 serie 3T, con durata di anni 6+6, con decorrenza dal 1° gennaio 2020 e termine al 31 dicembre 2025¹¹.

Il canone di locazione annuo venne consensualmente determinato dalle parti come segue:

- per i primi 6 anni (01.01.2020÷31.12.2025) in 6.000,00 euro oltre Iva da corrispondere in dodici rate mensili anticipate di 500,00 euro oltre Iva ciascuna;

¹¹ Indicato 31.12.2026 sul contratto

- a partire dal settimo anno in 24.000,00 euro oltre Iva da corrispondere in dodici rate mensili anticipate di 2.000,00 euro oltre Iva ciascuna.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi, con conseguente applicazione di una percentuale di riduzione al valore stimato.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, il Comune di Vigliano d'Asti ha trasmesso la seguente documentazione:

- ✚ Concessione edilizia n. 4/82 (Prot. n. 1121) del 25 settembre 1982 rilasciata per la *“costruzione di un capannone prefabbricato ad uso artigianale”*;
- ✚ Concessione edilizia n. 5/83 (Prot. n. 205) del 6 giugno 1983 rilasciata per *“variante a concessione edilizia n° 47/82 per la costituzione di n° 2 alloggi al piano primo del capannone artigianale”*, ciascuno dei quali provvisto di scala esterna di accesso;
- ✚ Autorizzazione all'Usabilità del 30 novembre 1985, preceduta da certificato di collaudo del 25 novembre 1983;
- ✚ Richiesta Prot. n. 2364 del 12 dicembre 1987 per l'installazione (collocazione) di un box auto mt 4x5 in lamiera prefabbricata¹²;
- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 24 - Prot. n. 2300 del 25 luglio 1996 per *“ridistribuzione interna con trasformazione di parte dei locali esposizione a piano terreno in uffici al servizio dell'attività artigianale”*, con lavori dichiarati ultimati in data 30 dicembre 1997, come risulta da comunicazione di avvenuta ultimazione lavori e

¹² Presumibilmente previsto in rimozione nelle SCIA n. 100/2019.

con contestuale dichiarazione di conformità datata 30 dicembre 1997;

- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 146 - Prot. n. 2852 del 16 dicembre 1997 presentata per “*completamento e adeguamento di impianto di smaltimento fognario con interposizione di fossa biologica di tipo Imhoff e di impianto di depurazione a fanghi attivi*”, con lavori dichiarati ultimati in data 30 dicembre 1997, come risulta da comunicazione di avvenuta ultimazione lavori e con contestuale dichiarazione di conformità datata 30 dicembre 2000;
- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. n. 2505 del 28 agosto 2004 presentata per opere di manutenzione straordinaria consistenti nella tinteggiatura esterna del capannone (comunicazione di ultimazione lavori e dichiarazione di conformità non rinvenute);
- ✚ Permesso di Costruire n. 9 del 10 settembre 2005 e Provvedimento conclusivo del Procedimento Unico SUAP n. 19/2005 del 20 settembre 2005, relativi ad “*ampliamento attività produttiva esistente*” consistente nella realizzazione di un laboratorio con superficie coperta di 310,28 metri quadrati e di una tettoia aperta con superficie coperta di 188,81 metri quadrati;
- ✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) Prot. n. 1252 del 6 maggio 2006 presentata per “*variante finale al Permesso n. 19/05 del 20/09/2005 ai sensi dell’art. 22 del D.P.R. 380/2001 relativa a modifiche delle aperture*”, con lavori dichiarati ultimati in data 30 ottobre 2006, come risulta da comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori e con dichiarazione di conformità delle opere eseguite Prot. n. 2981

del 2 novembre 2006;

✚ Richiesta di Certificato di Agibilità Prot. n. 2982/2006 del 2 novembre 2006, relativa agli interventi eseguiti in forza di Permesso di costruire n. 19/2005 e di DIA Prot. n. 1252/06, corredata da¹³:

- ✓ dichiarazione di conformità alle opere ai progetti approvati;
- ✓ collaudo delle strutture in c.a. e a struttura metallica;
- ✓ ricevuta di avvenuta variazione catastale;
- ✓ dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- ✓ dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento;

✚ Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 19/2010 - Prot. n. 2579 del 27 settembre 2010 presentata per cambio di destinazione d'uso da locale ufficio a locale vendita (comunicazione di ultimazione lavori e dichiarazione di conformità non rinvenute);

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 100/2019 - Protocollo n. 1067 del 24 ottobre 2019 presentata per interventi di manutenzione straordinaria, bonifica del manto di copertura in amianto e successiva ricopertura, demolizione di tettoie;

✚ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 63/2020 – Prot. n. 1819/2020 del 6 maggio 2020 presentata in variante alla SCIA n. 100/2019 per *“mantenimento di una campata della tettoia sul prospetto posteriore dell'edificio che nel precedente progetto si intendeva rimuovere, eliminazione di una porta sul prospetto posteriore dell'edificio e spostamento di una porta interna”*.

¹³ Per quanto consta allo scrivente, alla richiesta non hanno fatto seguito richieste di integrazioni. Sussistono dunque i presupposti per la formazione del silenzio-assenso di cui all'art. 26 del T.U. dell'Edilizia.

Sulla base della documentazione trasmessa dalla PA, il compendio immobiliare può ritenersi conforme ai titoli abilitativi edilizi sopra elencati, fatta eccezione per alcune modifiche alla distribuzione interna degli alloggi al piano primo e delle relative aperture verso il locale di sgombero posto al medesimo piano oltre alla destinazione di alcuni locali.

In attesa che venga data piena attuazione al Decreto-Legge 29 maggio 2024, n. 69 (decreto Salva-Casa), convertito con modificazioni dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105, lo scrivente ritiene che l'attuale stato di fatto, da considerarsi eseguito in assenza di SCIA, potrà essere regolarizzato rivolgendosi a tecnico abilitato mediante un accertamento di conformità semplificato ai sensi dell'articolo 36-bis del T.U. dell'Edilizia¹⁴.

L'aggiudicatario dovrà inoltre provvedere, a sua cura e spese:

- alla realizzazione di idoneo accesso alle unità abitative e al locale di sgombero posti al piano primo, attualmente accessibili unicamente con scala a pioli o piattaforma aerea;
- all'apposizione di recinzione sul lato sud al confine con il fondo attiguo di proprietà di terzi (particella n. 784 del Foglio 1).

- SITUAZIONE URBANISTICA

Come si rileva dall'esame dei contenuti del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Vigliano d'Asti in data 28 settembre 2023¹⁵, nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con D.G.R. n. 12-29602 del 6 marzo 2000 e successive varianti, il compendio immobiliare ricade:

¹⁴ Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

¹⁵ Il CDU, valido per un anno dalla data di rilascio, verrà aggiornato prima della stipula dell'atto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario.

- per il 65,16% in Aree d3 di Riordino e Completamento infrastrutturale a prevalente destinazione produttiva;
- per il 14,69% in Aree per Parcheggi Pubblici;
- per il 14,28% in Aree destinate alla pubblica viabilità;
- per il 5,87% in Aree per spazi a parco, per il gioco e lo sport.

Si rinvia ai contenuti dell'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) richiamato dal predetto CDU.

Inoltre il compendio immobiliare ricade interamente nella Buffer Zone A Unesco Nizza Monferrato e Barbera e, per il 26,59%, in Fascia di rispetto da acque pubbliche vincolate ai sensi della Legge n. 431/85.

Infine sotto il profilo della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, il compendio ricade in Classe II - Art.11-12 Aree di dissesto.

- DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato in comune di Vigliano d'Asti, piccolo comune di circa 800 abitanti appartenente alla regione delle Colline del Belbo e del Tiglione, distante circa 15 da Asti. La zona viene definita dall'O.M.I.¹⁶ come extraurbana ed è individuata con la sigla "R1". Più precisamente è posto al confine con il territorio comunale di Montegrosso d'Asti, in arretramento dalla Strada Provinciale n. 456 del Turchino¹⁷ che collega il territorio piemontese a quello ligure.

Forma il compendio un corpo di fabbrica elevato a due piani fuori terra con pianta rettangolare di circa mt 31,00x15,00 realizzato negli anni Ottanta e ampliato negli anni Duemila con la costruzione di un capannone elevato

¹⁶ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

¹⁷ Verso la quale affaccia un cancello metallico automatizzato.

ad un solo piano fuori terra, insistente su terreno pianeggiante di forma pressoché regolare pavimentato in masselli e battuto di cls.

La proprietà è risultata recintata su tre lati (nord, est e ovest), prevalentemente in rete metallica infissa su muretto, mentre sul quarto lato, a sud, la recinzione è stata realizzata solo per un breve tratto, talché il compendio è posto in comunicazione diretta con il confinante fondo distinto nella mappa catastale con la particella n. 784 riconducibile al medesimo soggetto che occupa le entità immobiliari trattate nella presente relazione¹⁸.

L'originaria costruzione possiede struttura portante prefabbricata in c.a., solai misti, tamponamenti in pannelli di cls, copertura in capriate di c.a.p. a falde e racchiude:

- ✓ al piano terreno un locale lavorazione e un magazzino, entrambi con altezza utile di cm 515 circa, all'interno dei quali sono stati realizzati un ufficio con un'altezza utile di cm 310 circa adibito dall'attuale conduttore a locale espositivo oltre ad un locale spogliatoio/servizi igienici con altezza utile di cm 385;
- ✓ al piano primo due unità abitative tra loro separate da un locale di sgombero, attualmente accessibili unicamente tramite scala a pioli dai balconi.

La porzione in ampliamento è stata realizzata con struttura portante in c.a., tamponamenti in pannelli di cls e copertura a tetto piano con interposti lucernai.

All'originaria costruzione è addossata una tettoia in struttura metallica con copertura in pannelli metallici coibentati tipo sandwich.

¹⁸ Il dislivello tra i due fondi è colmato da una rampa con paratie metalliche.

I locali produttivi possiedono pavimentazioni in battuto di cls liscio, serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera, porte tagliafuoco e portoni metallici, impianto elettrico per forza motrice e distribuzione, impianto di riscaldamento¹⁹ dichiarato alimentato da n. 3 caldaie. In alcune porzioni dei locali di epoca meno recente è stata realizzata una controsoffittatura in pannelli fonoassorbenti.

Le due unità abitative, allo stato originario, possiedono:

- pavimenti misti in piastrelle di materiale ceramico e in moquette;
- serramenti interni in legno con vetro interposto;
- serramenti esterni in alluminio anodizzato;
- avvolgibili in PVC;
- balconi pavimentati in piastrelle di gres;
- servizi igienici con pareti parzialmente rivestite in piastrelle e corredati degli usuali apparecchi sanitari;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con diffusione del calore a mezzo caloriferi tradizionali;
- impianto citofonico.

Le due unità abitative sono tra loro separate da un locale di sgombero con caratteristiche simili ai sottostanti locali produttivi.

Dalla documentazione messa a disposizione dall'incaricato del Comune di Vigliano d'Asti, sussisterebbe inoltre l'impianto di smaltimento fognario con interposizione di fossa biologica di tipo Imhoff oltre all'impianto di

¹⁹ A pavimento nel locale di più recente realizzazione, con ventilconvettori nei locali di epoca meno recente.

depurazione a fanghi attivi.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica.

- 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), avuto in particolar modo riguardo:

- ✓ all'ubicazione;
- ✓ alla tipologia e all'età delle costruzioni;
- ✓ alla qualità delle finiture interne;
- ✓ alle dotazioni impiantistiche;
- ✓ alla consistenza dell'area esterna pertinenziale;
- ✓ alla destinazione urbanistica;
- ✓ ai vincoli e alle fasce di rispetto,

lo scrivente è pervenuto alle seguenti determinazioni estimative:

Locali produttivi

$$\text{mq } (405+315) \times \text{€}/\text{mq } 200,00 = \quad \text{€ } 144.000,00$$

Ufficio e spogliatoio/wc

$$\text{mq } (34+21) \times \text{€}/\text{mq } 300,00 = \quad \text{€ } 16.500,00$$

Tettoia

$$\text{mq } 122 \times \text{€}/\text{mq } 50,00 = \quad \text{€ } 6.100,00$$

Alloggi piano 1°

$$\text{mq } (150+146) \times \text{€}/\text{mq } 350,00 = \quad \text{€ } 103.600,00$$

Locale di sgombero piano 1°

$$\text{mq } 136 \times \text{€}/\text{mq } 150,00 = \quad \underline{\text{€ } 20.400,00}$$

$$\text{SOMMANO } \text{€ } 287.000,00$$

con la precisazione che in ciascun parametro è ricompresa l'incidenza dell'area esterna pertinenziale.

In relazione a quanto sopra esposto, a tale importo viene poi applicata una riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia e per la realizzazione degli accessi ai locali posti al piano primo, pervenendo così a un valore di € (287.000,00 x 0,90) = € 258.300,00.

Viene infine applicata un'ulteriore riduzione del 5% in considerazione dello stato locativo in corso, con particolare riferimento al canone pattuito e alla residua durata contrattuale, pervenendo così ad una valutazione conclusiva di € (258.300,00 x 0,95) = 245.385,00.

E pertanto in conclusione, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale del compendio immobiliare sito in comune di Vigliano d'Asti

(AT), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in

€ 245.000,00

(euro duecentoquarantacinquemila/00)

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito dell'attività espletata dal Geom. Alberto Fasano (cfr. "Premessa") risultano i seguenti attestati di prestazione energetica (APE):

🚩 APE n. 2024 209909 0025 relativo al subalterno 5, inviato al SIPEE²⁰ in data 25 novembre 2024 e valido fino al 25 novembre 2034;

🚩 APE n. 2024 209909 0026 relativo al subalterno 9, inviato al SIPEE in data 25 novembre 2024 e valido fino al 25 novembre 2034;

🚩 APE n. 2024 209909 0027 relativo al subalterno 10, inviato al SIPEE in data 25 novembre 2024 e valido fino al 25 novembre 2034,

che si accludono alla presente relazione.

- 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.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

²⁰ Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica.
- Documentazione di regolarizzazione catastale.
- Estratto di mappa.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Ispezioni ipotecarie in capo alla società in Procedura.
- Duplo nota per trascrizione sentenza di apertura della Procedura.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate su stato locativo.
- Copia pratiche edilizie.
- Certificato di destinazione urbanistica.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Stralcio N.T.A.
- Attestati di Prestazione Energetica.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 30 novembre 2024

Il Perito