

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

FALLIMENTO



(N. 13/2022)

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ELISA TROTTA  
CURATORE FALLIMENTARE: RAG.RA CINZIA MARNATI

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
DI BENI IMMOBILI

PERITO ESTIMATORE: GEOM. GIULIO CAMBIERI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

---

INDICE

---

Premessa .....	3
Descrizione sommaria degli immobili .....	3
Ubicazione degli immobili.....	3
Proprietà.....	3
Identificazione catastale .....	4
Confini .....	4
Descrizione dei beni .....	5
Sussistenza di pericoli e/o inquinanti .....	6
Caratteristiche dimensionali .....	6
Vincoli ed oneri .....	7
Trascrizioni, iscrizioni, pignoramento ed altre pregiudizievoli .....	7
Inquadramento in regime condominiale .....	8
Inquadramento e regolarità edilizia ed urbanistica .....	9
Stato di possesso degli immobili.....	9
Formazione di lotti .....	10
Metodo di stima .....	10
Stima .....	11
Considerazioni finali.....	12

Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione ipotecaria

## PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giulio Cambieri con studio a Novara in via G. Carducci n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Novara al n. 2752, a seguito di incarico professionale ricevuto in data 26 settembre 2022 dalla rag.ra Cinzia Marnati, curatrice del fallimento di [REDACTED] in liquidazione (di seguito denominato "Fallimento") con sede a [REDACTED], espletate le dovute indagini e sopralluoghi e raccolta la documentazione necessaria, relaziona quanto segue.



## DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente perizia sono tutti gli immobili in proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] costituenti di fatto un compendio produttivo sito in Lenta (VC) in via per Gattinara n. 44; fabbricato in cui veniva svolta l'attività imprenditoriale della società fallita di produzione e vendita di salumi ed affini.

## UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio risiede in una porzione periferica del piccolo comune di Lenta (VC) posta sulla circonvallazione urbana costituita di fatto dalla SP. 594 di collegamento fra il capoluogo provinciale di Vercelli e la Val Sesia; strada provinciale che costituisce inoltre il collegamento con il più vicino casello autostradale di Greggio posto sulla Autostrada A4 Milano – Torino che dista ad una distanza di circa 10 km.

## PROPRIETÀ

Tutti gli immobili di cui in oggetto risultano oggi in piena proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] fatta eccezione sul fabbricato destinato a cabina elettrica su cui insiste un diritto superficario a favore di E-Distribuzione S.p.A. (c.f. 05779711000).



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare sopraccitato al Catasto Terreni del Comune di Lenta (VC) risulta così censito:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
20	353	----	Ente Urbano	----	32 mq	----	----
20	365	----	Ente Urbano	----	7.718 mq	----	----
20	387	----	Ente Urbano	----	1.080 mq	----	----

La parte edificata risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lenta (VC) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
20	353	----	D/1	----	----	€ 103,29
20	365	----	D/7	----	----	€ 27.868,00
20	387	----	F/1	----	1.080 mq	----

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si riscontrano delle lievi irregolarità nelle Planimetrie depositate al Catasto Fabbricati; si ritiene comunque che le difformità riscontrate non richiedano l'obbligo di variazione della planimetria catastale in quanto non incidono sullo stato, la consistenza e l'attribuzione di categoria e classe, così come previsto dalla Circolare Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010.

## CONFINI

Il compendio immobiliare, formante corpo unico, confina (da Nord in senso orario) con i seguenti Mappali del Foglio 20 di Lenta (VC): altro foglio 17, canale irriguo, 297, 5, via pubblica per Gattinara.

Si specifica che all'interno dell'area sopraccitata risulta intercluso il mappale 364 non in proprietà della Fallita e di cui si darà conto nei successivi paragrafi.

## DESCRIZIONE DEI BENI

Oggetto della presente perizia è un compendio immobiliare a prevalente destinazione d'uso produttiva eretto su un'area avente superficie totale catastale di 8.830 mq.

L'area, totalmente recintata, è accessibile dalla via per Gattinara per tramite di un ampio cancello carraio che consente il transito anche di mezzi pesanti; all'interno dell'area, con affaccio sulla pubblica via, è presente un altro fabbricato a destinazione d'uso residenziale che costituiva di fatto la residenza del Titolare dell'azienda e che ancora oggi è nella disponibilità dello stesso; tale fabbricato ha diversi accessi sia pedonali che carrai per tramite della proprietà di cui in oggetto; maggior dettaglio verrà dato nel successivo capitolo "Vincoli o oneri".

Si specifica che sul lato est la proprietà non termina in corrispondenza della recinzione esistente ma comprende anche la strada vicinale adiacente alla recinzione e la sponda verso il canale irriguo.

La porzione edificata è frutto di successivi ampliamenti di un fabbricato originale risalente ai primi anni '70; nella prima metà degli anni 2000 è stata poi realizzata una considerevole espansione che ha portato di fatto alla situazione attuale.

La porzione di primo impianto è costituita da strutture in cemento armato realizzato in opera e tamponamenti in murature di laterizio; la seconda e più importante espansione è stata invece realizzata con tecnologia in prefabbricato di cemento armato e pannelli di tamponamento anch'essi prefabbricati.

Il fabbricato è prevalente disposto su un unico piano terra fatta eccezione per quanto riguarda una porzione posta sopra all'ingresso principale che si sviluppa su due livelli ed una parte di cantinato; oltre al fabbricato principale vi sono poi due fabbricati accessori l'uno contenete vani tecnici e l'altro la cabina elettrica.

Nel fabbricato principale si sviluppa una porzione destinata ad uffici, una porzione che era destinata alla produzione e altre consistenti porzioni che erano destinate alla stagionatura ed alla conservazione dei prodotti.

Nel complesso il fabbricato versa ancora in buono stato manutentivo e presenta caratteristiche architettoniche di gradevole fattura.

Di fatto nel compendio veniva svolta, nella maggior parte della superficie, attività alimentaristica pertanto tutte le finiture e le impiantistiche sono prevalentemente adeguate a tali scopi con pavimenti completamente lavabili e dotati raccolta acque; impiantistica elettrica di servizio ai macchinari adeguata ed in esercizio; impianto di condizionamento aria; impianto di distribuzione gas alimentari, impianto di distribuzione aria compressa ed idrolavaggio ad alta pressione. A collegamento verticale di tutti i tre piani è esistente inoltre un impianto ascensore/montacarichi di considerevoli dimensioni.

Sempre al pianoterra vi erano allocati anche gli uffici aziendali ed altri locali di servizio all'attività quali spogliatoi, servizi, locali di imballaggio, spedizioni, ecc.

Al termine della proprietà trova posto anche un fabbricato contenente la cabina elettrica per la quale E-Distribuzione ne ha diritto superficario.

## SUSSISTENZA DI PERICOLI E/O INQUINANTI

Nel compendio, durante il sopralluogo svolto, il sottoscritto non ha visivamente notato situazioni che possano far presupporre delle manifestazioni di pericolo e/o inquinamento ambientale; si segnala esclusivamente la possibile presenza di materiale contenente amianto nella parte di copertura del fabbricato di primo impianto.

## CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

### Compendio industriale

	<i>Superficie lorda</i>
Locali destinati ad uffici, servizi, ecc.	324 mq
Locali principali di produzione	3.692 mq
Locali accessori*	89 mq
Tettoie	230 mq
Locali cantinati	332 mq
Area esterna libera	5.325 mq

Si precisa che le misurazioni di cui sopra potrebbero essere suscettibili di variazione in quanto il sottoscritto non ha a disposizione tavole grafiche corrispondenti al preciso stato di fatto pertanto, per effettuare l'esatta determinazione delle superfici, a seguito di dettagliato rilievo, necessiterebbe di una restituzione grafica non espressamente richiesta nell'incarico.

*\* All'interno del calcolo dei locali accessori non è stata conteggiata la superficie relativa alla cabina elettrica in quanto gravata da diritto superficario di E-Distribuzione.*

## VINCOLI ED ONERI

Sugli immobili in oggetto, non si rilevano particolari vincoli o oneri gravanti sugli stessi, fatta eccezione per:

- servitù sotterranea di elettrodotto derivante da atto notaio Quaglino rep. 57546 del 31/01/1969;
- evidente servitù di passo istituita per “destinazione del padre di famiglia” contro il compendio di cui in oggetto ed a favore del lotto di cui al mappale 364 che ha accesso sia carraio e pedonale (di tale peso vi è menzione, come patto speciale, nell’atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vercelli N.G. 6434 N.P. 5025 del 14/08/1998).

## TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, PIGNORAMENTO ED ALTRE PREGIUDIZIEVOLI

Sul compendio di cui in oggetto, con situazione aggiornata alla data del 06/12/2022 risulta in essere quanto segue:

*Gravanti sul mappale Catasto Fabbricati foglio 20 ex mappale 283 ora fuso unitamente al mappale 387*

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE del 07/01/2000 reg. part. n. 11; reg. gen. n. 178; Pubblico Ufficiale Romano Rebuffo notaio in Vigone (TO) rep. n. 46752 del 19/11/1999;

Restrizione beni.

Soggetti:

A favore:

Contro:

*Gravanti sul mappale Catasto Fabbricati foglio 20 mappale 365*

- ISCRIZIONE CONTRO del 24/04/2007 reg. part. n. 1055; reg. gen. n. 4571; Pubblico Ufficiale Filippo Perna rep. n. 178750/19594 del 18/04/2007;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Capitale: € 1.350.000,00

Tasso interesse annuo: 5,638%

Interessi: € 1.350.000,00

Totale: € 2.700.000,00

Importi variabili: Si

Durata: 9 anni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Soggetti:

A favore:

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

Contro:

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

Successiva Annotazione del 10/06/2008 reg. part. n. 663; reg. gen. n. 5249;

Riduzione di somma.

Capitale: € 1.000.000,00

*Gravanti sui mappali Catasto Fabbricati foglio 20 mappali 353, 365 e altri estranei ai beni di cui in oggetto.*

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2012 reg. part. n. 515; reg. gen. n. 5203;  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vercelli rep. n. 331 del 15/06/2012;  
Ipoteca giudiziale per Decreto ingiuntivo.

Capitale: € 79.820,32

Totale: € 70.000,00

Soggetti:

A favore:

Per il titolo di: Proprietà per 1/1 per il mappale 365

Per il titolo di: Proprietà dell'area per 1/1 per il mappale 353

Contro:

Per il titolo di: Proprietà per 1/1 per il mappale 365

Per il titolo di: Proprietà dell'area per 1/1 per il mappale 353

*Gravanti sui mappali Catasto Fabbricati foglio 20 mappali 365 e 387*

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2012 reg. part. n. 593; reg. gen. n. 5822;  
Pubblico Ufficiale Giudice di pace di Thiene rep. n. 156/2012 del 09/05/2012;  
Ipoteca giudiziale per Decreto ingiuntivo.

Capitale: € 4.616,58

Totale: € 9.000,00

Soggetti:

A favore:

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

Contro:

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

## INQUADRAMENTO IN REGIME CONDOMINIALE

Gli immobili di cui in oggetto non ricadono in regime condominiale.

## INQUADRAMENTO E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'area su cui sorge il compendio è individuata nel P.R.G.C. vigente come area denominata "Zone produttive esistenti" di cui all'art. 18 delle N.T.A.

Per ulteriori specifiche urbanistiche e definizione di eventuali vincoli si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C., nonché del PPR regionale.

Per quanto attiene la verifica dello stato legittimo dell'immobile il sottoscritto, previo inoltro di istanza, ha rinvenuto nel fascicolo edilizio del Comune di Lenta i seguenti titoli:

- Nulla osta n. 58 del 07/11/1967 per costruzione edificio industriale;
- Certificato di Agibilità n. 24 del 17/04/1969 per fabbricato industriale;
- Licenza di costruire n. 77 del 18/08/1969 varianti al precedente nulla osta n. 58/67;
- Concessione edilizia n. 19 del 11/08/1992 per adeguamento laboratorio;
- Autorizzazione Edilizia n. 39 del 20/06/2000 per demolizione di fabbricato;
- Autorizzazione Edilizia n. 66 del 16/02/2001 per manutenzione di recinzione;
- Permesso di Costruire n. 34 del 20/10/2003 per ampliamento di fabbricato produttivo.

Reperita invece per mani del sig. [REDACTED] quale titolare della Fallita, è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Certificato di Agibilità n. 5 del 02/12/2005 per edificio produttivo.

Dal confronto degli elaborati grafici allegati ai titoli di cui sopra e lo stato di fatto riscontrato in loco si evidenziano alcune difformità prevalentemente di distribuzione interna. Si ritiene che la regolarizzazione del compendio possa essere ottenuta mediante la presentazione di domanda in Sanatoria ai sensi del combinato disposto degli art. 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985.

Si è rilevata inoltre la presenza di due piccoli avancorpi non licenziati (realizzati in pannelli sandwich) che contengono impiantistica tecnica; a giudizio dello scrivente tali manufatti possono essere considerati fra le opere contemplate nella Circolare n. 1918 del 16/11/1977 e pertanto non assoggettati a rilascio di titolo edilizio.

## STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Tutti gli immobili di cui in oggetto alla data odierna risultano liberi, fatta eccezione per la presenza di beni mobili sempre riconducibili alla Procedura, e nella completa disponibilità della Fallita.

## FORMAZIONE DI LOTTI

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene che il compendio immobiliare in oggetto sia formante corpo unico pertanto tutti i beni verranno ricompresi in un unico lotto.

## METODO DI STIMA

Preso atto della tipologia di immobili trattati, il sottoscritto ritiene che la metodologia di stima più corretta sia quella per comparazione in quanto ritenuta la più efficace al fine di individuare un'esatta estimazione.

Il valore di mercato verrà pertanto calcolato mediante una moltiplicazione della superficie denominata "commerciale" per il valore unitario al mq di riferimento.

La superficie commerciale è misurata secondo il criterio di cui al D.P.R. n. 138/98 - Allegato C e comunque secondo usi e costumi locali.

Per quanto attiene l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alla superficie commerciale, il sottoscritto ha attinto diverse fonti di informazione; in primis dati di libere contrattazioni ed a seguire quanto contenuto nella banca dati OMI emanata dall'Agenzia delle Entrate con riferimento alla specifica zona, alla tipologia di edilizia in esame e lo stato conservativo di riferimento. I dati così ottenuti sono poi stati dal sottoscritto vagliati e ponderati in considerazione delle caratteristiche specifiche del bene stesso.

Ulteriore considerazione va posta in riferimento alla condizione manutentiva degli immobili; tale considerazione verrà valutata mediante un apprezzamento o deprezzamento percentuale del valore su calcolato.

La stima prosegue poi in conseguenza di particolari situazioni che richiedono un intervento straordinario al fine di una regolarizzazione urbanistica e/o catastalmente o riferita a lavori di messa in pristino. Tale considerazione avviene mediante lo scorporo dei costi ipotizzabili necessari alla regolarizzazione delle situazioni.

Un'ultima considerazione viene poi posta in considerazione dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti che non sono ad oggi visibili e/o riscontrabili; tale considerazione avverrà mediante un abbattimento forfettario.

## STIMA

### *Calcolo superficie commerciale*

- Superficie uffici, servizi, ecc. al lordo di murature mq 324 x 150%	mq	486,00
- Superficie vani principali al lordo di murature mq 3.692 x 100%	mq	3.692,00
- Superficie vani accessori, tettoie, ecc. al lordo di murature mq 319 x 50%	mq	159,50
- Superficie vani interrati al lordo di murature mq 332 x 25%	mq	83,00
- Area esterna libera mq 5.325 (mq 4.016 x 10% + mq 1.309 x 2%)	mq	427,78
Totale superficie commerciale	mq	4.848,28
Arrotondato a	mq	4.850,00

### *Calcolo valore di riferimento*

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	4.850
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	250
Valore totale	€	1.212.500
- Apprezamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Neutra + 0% (Qui compresa eventuale manutenzione straordinaria per possibile presenza di manto di copertura contenente amianto)		
(€ 1.212.500 x + 0%)	€	0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	- 10.000
Totale	€	1.202.500

- Abbattimento forfettario del 20% causato dall'assenza di garanzia per possibili vizi occulti (€ 1.202.500 x -20%)	€	- 240.500
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>962.000</b>

*(Novecentosessantaduemila/00 Euro)*

## CONSIDERAZIONI FINALI

La presente stima formula il valore di mercato degli immobili di cui in oggetto senza considerare particolari eventi, effetti od opportunità che si possono manifestare indipendentemente dalle considerazioni oggettive del mercato.

Tanto dovevo in base all'incarico conferito.

In fede.

Novara, li 12/12/2022.

