

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO
R.C.P. N° 8/2012

“ S.G.I. s.r.l. già FERMET srl ”

RELAZIONE TECNICA

INTEGRATIVA

Giudice Delegato	:	Dott.ssa Sara FARINI
Commissario Giudiziale	:	Dott. Stefano GARZELLA
Liquidatore giudiziale	:	Dott. Simone TORRE
Consulente Tecnico d'Ufficio	:	Arch. Eugenio GIANNETTI
Consulente Tecnico d'Ufficio	:	Arch. Luca MARTINI



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

Architetto Eugenio Giannetti
P.zza Pellerano n. 3 - 54100 Marina di Massa - Tel. Fax 0585 243541- Cell. 333 6429002
Email: egiannetti@tiscali.it



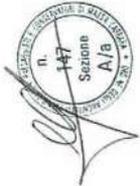
Architetto
MARTINI
Luca

Architetto Luca Martini
Via Marina Vecchia 4 - 54100 Massa - Tel. Fax 0585 45448 - Cell. 347 4760607
Email: archmartini@virgilio.it

INDICE

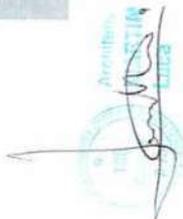
PREMESSA	pag. 2
1 – RISPOSTA AL PRIMO QUESITO	pag. 2
2 – RISPOSTA AL SECONDO QUESITO	pag. 3
3 – RISPOSTA AL TERZO QUESITO	pag. 4
4 – RISPOSTA AL QUARTO QUESITO	pag. 4

Architetto
GIANNETTI
Eugenio



ALLEGATI

- 1) Estratto di mappa con indicazione compendio industriale e terreno limitrofo
- 2) Fotografia area (estratto Google earth) con sovrapposizione mappa catastale
- 3) Aerofotogrammetria con sovrapposizione mappa catastale
- 4) Planimetria con stato di fatto recinzioni
- 5) Planimetria con progetto nuova recinzione
- 6) Planimetria stato sovrapposto delle recinzioni
- 7) Inquadramento territoriale con indicazione terreno limitrofo
- 8) Visura terreno mapp. 107 fg. 35
- 9) Estratto di PRG. Comune di Leini



PREMESSA

I sottoscritti:

- Dott. Arch. Eugenio Giannetti, libero professionista, con studio in Massa P.zza Pellerano n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa Carrara al n. 147, e
- Dott. Arch. Luca Martini, libero professionista, con studio in Massa Via Marina Vecchia n°4, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa Carrara al n°186,

Già Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Massa Carrara del Concordato S.G.I. SRL IN LIQUIDAZIONE (già FERMET SRL), in seguito all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Delegato Dr. Giovanni Sgambati, ricevevano comunicazione dal Liquidatore Giudiziale dott. Simone Torre, in data 24/07/2017, nella quale l'ill.mo G.D. d.ssa Sara Farina disponeva i seguenti chiarimenti ad integrazione della perizia di stima già agli atti del Concordato:

- 1) *Chiariscano fino a dove si estenda la proprietà dei terzi residenti all'interno dell'area industriale della controllata CIPEV sas, posta in loc. Leini (TO).*
- 2) *Indichino se effettivamente gli stessi residenti e/o altri vantano eventuali servitù di accesso stabilendo, in caso affermativo, se ciò debba avvenire mediante utilizzo dell'ingresso all'area medesima o altrove.*
- 3) *Precisino se la via sterrata di accesso alla proprietà sia di proprietà di CIPEV sas.*
- 4) *Evidenzino infine le eventuali riduzioni dei valori di stima originari derivanti dalle risposte fornite ai punti che procedono.*

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente trattazione sono stati reperiti dagli scriventi nel periodo temporale che va dal giorno 24/07/2017, data di inizio operazioni peritali, al giorno 05/12/2017, attraverso l'analisi della documentazione in atti e mediante esame di ulteriore documentazione fatta pervenire ai CTU, oltre che di una attenta ricognizione delle vedute fotografiche aeree dei luoghi disponibili in siti specializzati.

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

"Chiariscano fino a dove si estenda la proprietà dei terzi residenti all'interno dell'area industriale della controllata CIPEV sas, posta in loc. Leini (TO)".

Il complesso industriale di proprietà della soc. CIPEV srl è posto in Comune di Leini (TO), Via Lonna n.1 e n.3a, l'attività ivi svolta è il recupero di metalli ferrosi



e non ferrosi ed il trattamento meccanico degli stessi, lo stesso risulta costituito da un grande capannone con piazzale di manovra e depositi annessi, fabbricato di civile abitazione con accessori, macchinari necessari alle lavorazioni, varia strumentazione e mobilio d'ufficio.

Il compendio è composto dai mappali nn. 51-52-123-124-145-107 del fg. 35, riportati nell'Atto di "Cessione di quote" a rogito notaio G. Gianelli del 06/04/2011 rep. 132226 tra la soc. C.I.P.E.V. [REDACTED] (cedente) e la soc. Fermet s.r.l. (acquirente).

La proprietà risulta interamente recintata parte con muro e soprastanti pannelli prefabbricati in ca., parte con muro e soprastante cancellata metallica, parte con paletti e rete metallica.

Al fine di stabilire la presenza di proprietà di terzi all'interno del perimetro della recinzione dell'area industriale si è proceduto ad un esame comparativo tra le vedute aeree del compendio ricavate dal sito internet "Google Earth Pro" e l'estratto di mappa catastale.

L'esame ha evidenziato che effettivamente all'interno della recinzione esistente è compresa una parte del mappale n. 144 del fg. 35 che risulta essere area pertinenziale del fabbricato residenziale distinto sempre con il mappale n. 144, tale incongruenza tra lo stato di fatto e lo stato catastale probabilmente deriva dall'essere originariamente tale mappale (n. 144) ricompreso nella proprietà CIPEV e come tale dato in disponibilità nei vari titoli autorizzativi edilizi che hanno riguardato l'intero compendio industriale, conseguentemente le recinzioni sono state realizzate secondo le esigenze della proprietà.

L'attuale conformazione planimetrica del mappale n. 144 deriva dal frazionamento/tipo mappale prot. 775879 del 07/11/2002 , i CTU osservano che per una migliore e più definita individuazione delle dividenti catastali rispetto allo stato dei luoghi sarebbe necessario procedere con specifiche misurazioni strumentali.

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

"Indichino se effettivamente gli stessi residenti e/o altri vantino eventuali servitù di accesso stabilendo, in caso affermativo, se ciò debba avvenire mediante utilizzo dell'ingresso all'area medesima o altrove".

I proprietari/residenti che accedono al fabbricato residenziale di proprietà di terzi, distinto con il mappale n. 144 del fg. 35 attraversano per circa ml. 30,00 in maniera carrabile e per circa ml. 40,00 in maniera pedonale il piazzale dello

Architetto
GIANNETTI
Eugenio



Architetto
GIANNETTI
Eugenio

stabilimento CIPEV fino al cancello carrabile che introduce al compendio industriale.

Si rileva che gran parte del tracciato avviene sulla parte dello stesso mappale (n.144) posta all'interno della recinzione dello stabilimento e solo in piccola parte per una striscia di ca. ml. 7,5 x 5,00 (mq. 37,50 ca.) sulla proprietà CIPEV srl (mapp. n. 145), questa modesta area è ubicata in adiacenza al cancello carrabile che immette nello stabilimento e risulta che sia da sempre l'accesso anche al fabbricato di proprietà di terzi, perché come già detto nella risposta al primo quesito, fino alla vendita alla soc. Fermet s.r.l. del 2011 l'intera area apparteneva ad un unico proprietario che ne disponeva secondo le proprie necessità.

Si rileva che quanto indicato è la situazione dello stato di fatto, ma nell'atto di cessione di quote suindicato non si indica alcuna servitù di passo.

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

"Precisino se la via sterrata di accesso alla proprietà sia di proprietà di CIPEV sas".

L'accesso carrabile e pedonale allo stabilimento CIPEV attualmente avviene non dalla strada comunale denominata via Della Lonna posta nel lato Nord Ovest del compendio immobiliare, strada che risulta praticamente abbandonata ed impraticabile, bensì da una strada privata posta sul lato Nord Est, che si collega alla SP.3 e che risulta asfaltata anche se non in buone condizioni di manutenzione.

Dall'esame degli atti di provenienza (Atto di "Cessione di quote" del 06/04/2011) non risulta che tale viabilità sia di proprietà della soc. CIPEV srl.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

"Evidenzino infine le eventuali riduzioni dei valori di stima originari derivanti dalle risposte fornite ai punti che procedono"

A parere degli scriventi è sostenibile che la situazione di promiscuità che si presenta nell'area Nord-est dello stabilimento possa influire negativamente sul valore di mercato del compendio stesso. In effetti al fine di rendere indipendenti le due proprietà è necessario realizzare una opportuna recinzione tra le stesse di circa ml. 86 e spostare verso l'interno di circa 5,00 ml. il cancello di ingresso allo stabilimento, si evidenzia che la messa in opera di tale recinzione renderà estremamente difficoltoso se non impossibile l'accesso alla pesa a ponte per autocarri posta nel piazzale lato est del compendio immobiliare, rendendo

Architetto
GIANNETTI
Eugenio



necessario un suo spostamento in altra sede più facilmente accessibile, infine la distanza tra il capannone ed il confine lato est si ridurrà a circa ml. 6,00 rendendo più complicata la circolazione dei mezzi pesanti intorno al capannone stesso.

Per questi motivi si ritiene che il valore del complesso immobiliare di Leini debba essere ridotto di un coefficiente del 10% che tenga conto degli elementi negativi suindicati, pertanto il nuovo valore di mercato risulta :

-Complesso Immobiliare " C " , comune di Leini = 3.933.940,25 x 0,90 = €. 3.540.462,22 arrotondato in..... **€. 3.540.000,00**

Sempre in riferimento al valore dei beni immobili di proprietà di CIPEV srl siti in Leini, un'analisi più approfondita dell'atto di provenienza ha evidenziato che nella perizia redatta in data 01/07/2013 non era stato stimato un terreno posto in prossimità dello stabilimento distinto al N.C.T. con i seguenti dati catastali :

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D.
35	107	Prato irriguo	5	3.808	17,70

.A confini : mappalli nn. 45-44-106-69-154 tutti del foglio 35 s.s.a.

Tale terreno presenta forma regolare pressochè trapezoidale, giacitura completamente pianeggiante è recintato su di due lati con muro e soprastante rete metallica, attualmente incolto, ma già utilizzato per la coltivazione di Ontano nero a scopo commerciale. Dal punto di vista urbanistico il terreno ricade in zona " A1 area agricola normale " pertanto risulta inedificabile.

La stima del lotto avviene utilizzando lo stesso valore unitario al mq, già utilizzato per i terreni in zona A1 della perizia già agli atti :

Area agricola A1	Mq. 3.808	X €/mq. 10,00	= € 38.080,00
------------------	-----------	---------------	----------------------

Cifra da sommarsi al valore del compendio industriale suindicato per un valore complessivo dei beni di proprietà della soc. CIPEV srl in Leini pari a :

3.540.000,00 + 38.080,00 = 3.578.080,00 arrotondato a = **€. 3.578.000,00**

* * *

Con quanto sopra gli scriventi ritengono di aver adempiuto all'incarico assegnatogli, rimanendo a disposizione, per eventuali chiarimenti e/o precisazioni.

Massa, 19 Dicembre 2017

Il C.T.U.
Arch. Eugenio Giannetti



Il C.T.U.
Arch. Luca Martini

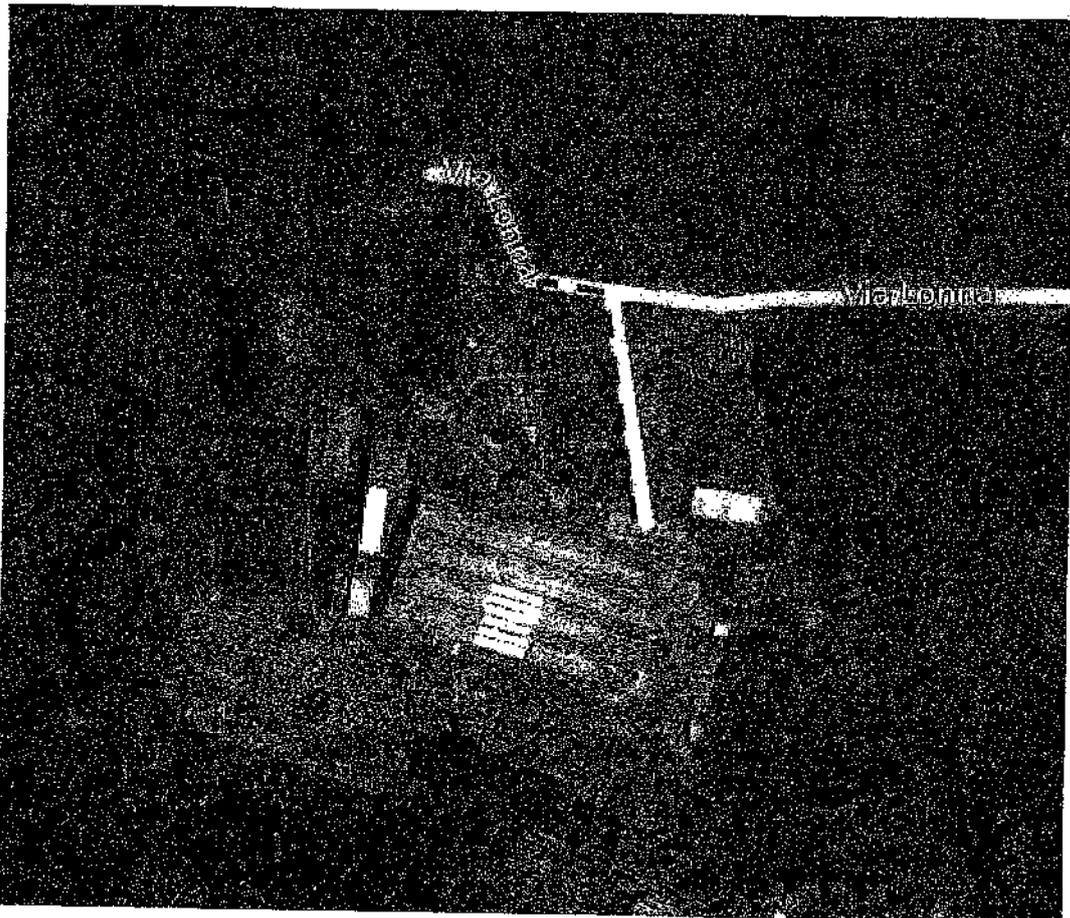


- C -

**COMPLESSO AZIENDALE
COMUNE DI LEINI'**

C 1. - DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

La società "FERMET srl" risulta socio accomandante, con una quota del 93%, della società denominata "C.I.P.E.V. S.a.S. [REDACTED]" proprietaria di un complesso industriale, situato nel Comune di Leini (TO) al civico n.1 e n. 3a di Via Lonna, formato da immobili con piazzale di manovra e depositi annessi, uffici, e fabbricato di civile abitazione con manufatto accessori, impianto industriale destinato al recupero di metalli ferrosi e non ferrosi ed al trattamento meccanico degli stessi mediante le attività di frantumazione di rottami con mulino meccanico e flottazione e separazione di scorie e rottami.



Vista aerea dell'Azienda "FERMET srl" sede [REDACTED]

Fonte: BING mappe

C 2. - INQUADRAMENTO ZONALE

L'azienda di cui trattasi occupa una ampia area pianeggiante nel Comune di Leini Via Lonna che include, al suo interno, un piccolo lago. L'ingresso al compendio industriale e al lotto residenziale avviene mediante una strada privata, di adeguata larghezza, che collega direttamente l'azienda alla viabilità pubblica costituita da Via Lonna e dalla S.P.3, strada Cebrosa/Via Torino, (vedi foto n° 2,3).

Il luogo dove è ubicata, sito a 5 Km dal centro di Leini, quasi in aperta campagna, estremamente isolato dalle principali arterie viarie extraurbane, può definirsi idoneo ad attività industriali rumorose di questo tipo. Infatti l'area circostante è caratterizzata da terreni agricoli e da costruzioni sparse con destinazione mista: edilizia residenziale e fabbricati industriali, quest'ultimi dalle caratteristiche simili a quello in esame per tipologia costruttiva.

Il compendio industriale è costituito da diversi immobili tra capannone industriale, magazzini, tettoie, locali tecnici, impianti tecnologici, uffici, servizi, fabbricato adibito a civile abitazione con relativi vani accessori, distintamente identificati nella planimetria generale con le lettere A; B; C; D; D1; D2; E; F; G; H; I; L; M; corredati di piazzale di stoccaggio e spazi di manovra e parcheggio (vedi foto n° 30,31,32).

C 3. - IL COMPENDIO IMMOBILIARE

Trattando nel dettaglio si può osservare che il compendio della CIPEV S.a.S. è costituito da un vasto appezzamento di terreno pianeggiante, di forma irregolare, della superficie catastale complessiva di mq. 55.931,00, interamente recintata, costituito dai seguenti mappale: 51;52;123;124;145.

In corrispondenza del mappale 145 sono stati realizzati vari immobili tra capannone industriale, magazzini, tettoie, locali tecnici, impianti tecnologici, uffici, servizi, fabbricato adibito a civile abitazione con relativi vani accessori, corredati di piazzale di stoccaggio e spazi di manovra e parcheggio, collegati da un'agevole viabilità interna.

Le attività industriali sono svolte in un ampio capannone (evidenziato nell'allegata planimetria con la lettera "D") e nelle tettoie circostanti ("G"; "H"; "I"; "L").

Il capannone posto al centro del compendio aziendale è adibito a lavorazione e deposito, con annessa cabina elettrica ("D1") e impianto di compressione ("D2"). Al suo interno sono presenti il blocco uffici, le centrali termiche e il blocco servizi-mensa.

Nell'area di pertinenza oltre al capannone e alle tettoie di dimensioni variabili, trovano posto depositi e magazzini ("F"), ("M"), la cabina F.E.M. ("C"), e una tettoia adibita a garage ("E"). Il fabbricato residenziale con i relativi vani accessori, sono ubicati in prossimità dell'ingresso, lungo la strada privata di accesso all'area aziendale ("A"; "B") (vedi allegato n° 5).

L'area in esame ha le seguenti destinazioni urbanistiche disciplinate dal PRGC approvato dalla Regione Piemonte in data 21/02/2000 con DGR n° 13-29387:

- fgl. 35 mappali 51, 123, 145 in parte: AREA AGRICOLA NORMALE "A1" (art. 11.13.1 delle N.T.A. del PRGC);
- fgl. 35 mappali 52,124,145 in parte: AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI IMPROPRI: ATTIVITA' PRODUTTIVE IN AREA AGRICOLA "II P2/1" (art. 11.19.2 delle N.T.A. del PRGC) (vedi allegati n° 9.1, 9.2).

C 4. - REFERENZE CATASTALI

Per fornire un quadro completo dei beni oggetto del compendio si rimette un prospetto indicante i dati sommari degli immobili, rimandando alle visure catastali allegare un più preciso e dettagliato riscontro.

Agenzia del Territorio della provincia di Torino
Comune di Leini (TO), Catasto **Fabbricati**:

Foglio	Mappale	Zona censuaria	Categoria	Classe	Rendita
35	145 sub. 1	-	D/1		€ . 27.630,44
35	145 sub. 2	-	A/7	2	€ . 712,71
35	145 sub. 4	-	C/2		€ . 228,48
35	145 sub. 5	-	C/7		€ . 506,18
35	145 sub. 6	-	C/7		€ . 247,12

Relativamente al sub. 4; 5; 6 non sono state rilasciate le relative planimetrie catastali in quanto non presenti.

Catastalmente gli immobili risultano intestati a:

CIPEV S.a.S. di [REDACTED]

Proprietà 1/1.

Agenzia del Territorio della provincia di Massa e Carrara

Comune di Leini (TO), **Catasto Terreni:**

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq
35	51	Seminativo	1	4.600
		Bosco misto		4.864
35	52	Bosco misto	2	3.794
35	123	Bosco misto	2	1.897
35	124	Seminativo	1	3.794
35	145	Ente urbano		36.982

Catastalmente gli immobili risultano intestati a:

CIPEV S.a.S. di [REDACTED]

Proprietà 1/1.

C 5. - CONFINI

CIPEV S.a.S. costituita dai mappali 51; 52; 123; 124 e 145 confina con:

Via Lonna, mapp. 149 e gora del Molino a nord, mapp.i 121;144;70;82;150 a est, mapp. 150 a sud, mappali 54;53;126;127;128;129;130;131 a ovest, salvo se altri.

C 6. - PROVENIENZA

Il complesso immobiliare descritto è pervenuto alla C.I.P.E.V. S.a.S. di [REDACTED], con atto pubblico Notaio Giannelli Giuseppe del 06/04/2011 Rep. 132226/35229, registrato a Torino (TO) il 28/04/2011 al n°10835.

C 7. - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

"A" FABBRICATO UNIFAMILIARE

Il fabbricato residenziale, adibito a civile abitazione, è posto all'interno di un piccolo lotto di terreno pianeggiante "indipendente" posto in prossimità dell'ingresso al compendio aziendale e si sviluppa su un unico livello fuori terra per una superficie complessiva di mq 178,48 (vedi foto n° 4,5). La struttura è rifinita esternamente, in parte con intonaco civile, in parte con rivestimento in pezzature irregolari di pietra. La copertura, a capanna, è realizzata con travi e tavolato di legno con sovrastanti lastre di Eternit. L'abitazione risulta indipendente su tutti e quattro i lati. L'ingresso principale è posto sul fronte nord, in corrispondenza del soggiorno, mentre sul fronte opposto si trova quello secondario, a cui si accede alla cucina. Il fronte sud è caratterizzato da un portico coperto realizzato con una struttura in montanti e travi in legno con sovrastante copertura in lastre di Eternit. L'abitazione si compone di soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto, oltre ad un locale cantina interrato a cui si accede da una rampa di scale posta all'esterno al di sotto del solaio del portico.

Da quanto potuto verificare l'abitazione è dotata di impianto elettrico, termico e idrico-sanitario; non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti previsti dalle attuali normative.

Da informazioni assunte l'immobile versa da tempo in stato di abbandono.

"B" LAVATOIO E CANTINE

Il manufatto posto nel giardino di pertinenza del fabbricato unifamiliare ("A"), lato sud, si sviluppa su un unico livello per una superficie complessiva di circa mq 102,86 (vedi foto n° 6,7,8).. Lo stesso è realizzato in bozze cementizie con copertura a capanna in travi e correnti in legno con sovrastanti lastre di Eternit.

Al suo interno sono ubicati alcuni vani accessori, quali un lavatoio e delle cantine.

Attualmente l'immobile ha uno stato di manutenzione scadente.

"C" CABINA F.E.M.

Si tratta di un piccolo manufatto di superficie complessiva di mq 29,93, posto al confine tra il lotto dell'abitazione e quello industriale, adibito a cabina F.E.M.

È realizzato in muratura intonacata e copertura piana (vedi foto n° 9).

"D" CAPANNONE INDUSTRIALE

L'immobile, posto al centro del compendio aziendale, si compone di quattro campate aventi un interasse di circa mt 15,00, per una superficie lorda complessiva di mq 6.811,31 e un'altezza massima di mt 8,96 (vedi foto n° 10,11,12,13). La struttura portante è costituita da travi e pilastri prefabbricati in C.A. vibrocompresso con tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati in cls, alternati a portoni carrabili sui lati lunghi, mentre in corrispondenza dei lati corti, le pannellature sono rivestite sull'esterno in mattoni faccia vista. Nella parte superiore delle pareti perimetrali sono presenti finestre a nastro.

La copertura è realizzata con capriate e correnti in cemento armato precompresso e sovrastanti lastre di Eternit intervallate da lucernai in lastre ondulate traslucide.

La pavimentazione è in battuto di cemento.

All'interno del capannone, oltre all'area adibita a deposito, sono presenti un corpo uffici (vedi foto n° 14), un blocco servizi-mensa (vedi foto n° 15,16) e due centrali termiche.

L'area uffici si sviluppa sull'angolo est del capannone per una superficie complessiva di circa mq 155,35 ed è costituita al suo interno da quattro locali con i relativi servizi igienici. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico e termico; non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti previsti dalle attuali normative. Il corpo servizi-mensa, posto sul lato sud del capannone, si sviluppa su due piani collegati da due distinte scale esterne in ferro zincato, al suo interno ospita, al piano terra, spogliatoi, wc e docce, al primo piano, la mensa e un box.

Attualmente l'immobile ha un normale stato di manutenzione.

"D1" CABINA ELETTRICA

Il manufatto, posto in adiacenza al capannone industriale sul lato nord, si sviluppa su un unico livello per una superficie complessiva di mq 44,41 e ospita al suo interno la cabina elettrica (vedi foto n° 17). È realizzato con pareti perimetrali in muratura e copertura piana con soletta in latero cemento.

Attualmente l'immobile ha normale stato di manutenzione

"D2" TETTOIA

La tettoia, posta in adiacenza al capannone industriale sul lato est, si sviluppa su un unico livello per una superficie complessiva di mq 30,36 e ospita l'impianto di compressione (vedi foto n° 18).

Si tratta di una tettoia con struttura in carpenteria metallica tamponata in parte con pannelli sandwich e caratterizzata da una copertura a falda, in parte, in lamiera grecata coibentata, in parte, in semplice lamiera grecata.

Attualmente l'immobile ha un normale stato di manutenzione.

"E" AUTORIMESSA

Il fabbricato, posto al confine est del compendio aziendale, consiste in un manufatto di forma rettangolare, suddiviso al suo interno in cinque locali, adibiti ad autorimessa, per una superficie complessiva di circa mq 105,04 (vedi foto n° 19).

La struttura portante è in carpenteria metallica con tamponatura in pannelli sandwich e copertura a falda in lamiera grecata coibentata.

Attualmente l'immobile ha un normale stato di manutenzione.

"F" DEPOSITI/MAGAZZINI

Si tratta di tre piccole strutture indipendenti, adibite a deposito e magazzino, con annessa tettoia, per una superficie complessiva di circa mq 105,94, posti sul confine est del compendio aziendale, in prossimità dell'autorimessa "E" (vedi foto n° 20,21).

Il deposito ha pareti perimetrali in muratura intonacata e una copertura a falda realizzata con travicelli in legno e sovrastanti lastre di Eternit.

I magazzini hanno pareti perimetrali in bozze cementizie e una copertura a falda con pannelli di lamiera grecata coibentata. Sul retro è presente una tettoia in carpenteria metallica con copertura a falda in lastre di lamiera grecata.

Il corpo adibito a deposito e quello dei magazzini sono collegati tra loro mediante una tettoia a falda con orditura lignea e sovrastanti lastre di Eternit, delimitata su tre fronti da pareti in bozze cementizie, adibita al deposito delle bombole di ossigeno, propano e acetilene.

Attualmente l'immobile ha un normale stato di manutenzione compatibilmente all'uso a cui è destinato.

"G" TETTOIA

La tettoia, posta nella parte ovest del compendio aziendale, occupa una superficie complessiva di circa mq 58,87, ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in ferro e una copertura a falda con orditura in travicelli di legno e sovrastanti lastre di lamiera grecata. La stessa risulta delimitata su tre lati da un muretto in cemento armato (vedi foto n° 22).

Attualmente l'immobile ha un normale stato di manutenzione compatibilmente alla sua destinazione.

"H" TETTOIA

La tettoia, posta nella parte ovest del compendio aziendale, occupa una superficie complessiva di circa mq 461,80, ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in ferro e una copertura a falda con orditura in travicelli in legno e sovrastanti lastre di lamiera grecata (vedi foto n° 23).

La tettoia realizzata a protezione di una delle attrezzature dell'azienda è dotata di impianto elettrico di cui non stati reperiti i certificati di conformità.

In adiacenza al fronte ovest è ubicata una cabina in muratura con copertura piana realizzata con una soletta in cemento armato e sovrastanti lastre di Eternit, che occupa una superficie complessiva di circa mq 5,80 (vedi foto n° 24).

"I" TETTOIA

Come la precedente anche questo manufatto è stato realizzato a protezione di un'altra delle attrezzature dell'azienda. Posta nella parte nord-ovest del compendio aziendale, occupa una superficie complessiva di circa mq 478,42, ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in ferro e una copertura a doppia falda con orditura in legno e sovrastanti lastre di lamiera grecata.

Su tre lati la tettoia è delimitata da una struttura in carpenteria metallica e vetro che poggiano su un muretto in cemento armato (vedi foto n° 25,26).

I locali sottostanti sono dotati di impianto elettrico di cui non stati reperiti i certificati di conformità previsti dalle attuali normative.

"L" TETTOIA

La tettoia, posta a nord del compendio aziendale in prossimità del lago sito al suo interno, occupa una superficie complessiva di circa mq 21,78, ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in ferro e una copertura a falda con orditura in legno e sovrastanti lastre di lamiera grecata. Su tre lati risulta delimitata da un muretto in cemento armato (vedi foto n° 27).

"M" MAGAZZINI

Si tratta di tre piccoli manufatti non comunicanti ma connessi tra loro, adibiti a magazzini, con annessa tettoia, per una superficie complessiva di circa mq

130,65, posti a nord del capannone industriale ("D"), realizzati con pareti perimetrali in bozze cementizie (vedi foto n° 28,29).

Il magazzino "1" ha una copertura a falda con soletta in cemento armato e sovrastanti lastre di Eternit; il magazzino "2" ha una copertura a doppia falda con orditura in legno e sovrastanti lastre di Eternit; il magazzino "3" ha una copertura a falda con orditura in legno e sovrastanti lastre di lamiera grecata.

In adiacenza al magazzino "3" è ubicata una piccola tettoia in travi e pilasti in ferro e copertura a falda con sovrastanti lastre di lamiera grecata.

AREA PERTINENZIALE

L'area di pertinenza del complesso aziendale misura una superficie catastale complessiva di mq 55.931,00, ed è classificata nel PRGC approvato dalla Regione Piemonte in data 21/02/2000 con DGR n° 13-29387, in parte minore (mq. 11.361,00), come AREA AGRICOLA NORMALE A1, e in gran parte (mq. 44.570,00) quale AREA DESTINATA AD INSEDIAMENTI IMPROPRI: ATTIVITA' PRODUTTIVE IN AREA AGRICOLA "II P2/1 (vedi allegati n° 9.1, 9.2).

Quest'ultima porzione di area, circostante i vari fabbricati e tettoie, è destinata in parte, a viabilità, spazi di manovra e parcheggio, e in parte a piazzale di deposito e lavorazione, ed è costituita da una pavimentazione in battuto di cemento rifinito al grezzo; è presente anche una zona pari a circa mq 5.600 di semplice terreno caratterizzata dalla presenza di un piccolo lago.

La proprietà è accessibile mediante due ampi cancelli carrabili posti lungo una strada privata, di adeguata larghezza, che collega direttamente l'azienda alla viabilità pubblica, costituita da Via Lonna e dalla S.P.3, strada Cebrosa/Via Torino. Tutta l'area risulta completamente delimitata da recinzione.

C 8. - LEGITTIMITA' URBANISTICA

L'esame degli atti rinvenuti presso il Comune di Leinì ha evidenziato che il compendio immobiliare in esame è stato oggetto di vari interventi edilizi risultato di costruzioni e ampliamenti che si sono succeduti nel tempo che di seguito si riassumono:

1. Licenza Edilizia n° 352/75 del 27 giugno 1975;

2. Pratica edilizia n° 241/88 del 16 novembre 1988;
3. Pratica edilizia n° 80/95 del 19 maggio 1995;
4. Concessione edilizia n° 116/96 del 20 maggio 1997;
5. DIA n° 138/01 del 12 settembre 2001;
6. Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985.

“A” FABBRICATO UNIFAMILIARE (fgl. 35 mapp. 145 sub. 2)

L'ultima pratica edilizia sull'immobile è il Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985 (vedi allegato n° 7.6).

“B” LAVATOIO e CANTINE (fgl. 35 mapp. 145 sub. 2)

L'ultima pratica edilizia sull'immobile è il Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985.

“C” CABINA F.E.M. (fgl. 35 mapp. 145 sub. 1)

La cabina appare per la prima volta nella domanda di condono n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985, ma non figura tra gli immobili evidenziati come oggetto del condono nel Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012.

“D” CAPANNONE INDUSTRIALE (fgl. 35 mapp. 145 sub. 1)

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n° 352/75 del 27 giugno 1975 (vedi allegato n° 7.1).

L'ultima pratica edilizia sull'immobile è la Pratica edilizia n° 138/01 del 12 settembre 2001 relativa ad alcune modifiche interne (vedi allegato n° 7.5).

Le pratiche edilizie relative al blocco uffici e al corpo servizi/mensa ubicati all'interno del capannone sono:

1. Pratica edilizia n° 138/01 del 12 settembre 2001 relativa ad alcune modifiche interne;
2. ultima pratica: Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985.

Il primo piano del blocco servizi-mensa non risulta presente in nessuna pratica edilizia.

"D1" CABINA ELETTRICA

L'ultima pratica edilizia sull'immobile è la Pratica edilizia n° 138/01 del 12 settembre 2001 per ampliamento della cabina elettrica.

Il manufatto non risulta accatastato.

"D2" TETTOIA

Non esistono pratiche edilizie.

Il manufatto non risulta accatastato.

"E" TETTOIA

Non esistono pratiche edilizie.

Il manufatto non risulta accatastato.

"F" DEPOSITI/MAGAZZINI

L'ultima pratica edilizia esistente riguarda il corpo adibito a deposito (fgl. 35 mapp. 145 sub. 1) - fabbricato a nord - è il Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985.

Per quanto riguarda le altre due strutture limitrofe, deposito bombole di ossigeno, propano e acetilene, e i magazzini, non esistono pratiche edilizie, sono quindi da ritenersi di natura abusiva.

Detti immobili non risultano accatastati.

"G" TETTOIA

Il fabbricato è stato realizzato con la Concessione edilizia n° 116/96 del 20 maggio 1997 relativa a opere accessorie esterne di allestimento ed adeguamento al servizio dell'attività produttiva esistente (vedi allegato n° 7.4).

Il manufatto non risulta accatastato.

"H" TETTOIA

Il progetto della tettoia compare per la prima volta nella Pratica edilizia n° 80/95 del 19 maggio 1995 per opere accessorie esterne di allestimento ed adeguamento

al servizio dell'attività produttiva esistente (vedi allegato n° 7.3); tale pratica viene però sospesa.

Successivamente la porzione nord della tettoia compare nella Concessione edilizia n° 116/96 del 20 maggio 1997 relativa a opere accessorie esterne di allestimento ed adeguamento al servizio dell'attività produttiva esistente, mentre la porzione sud è presente nel Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985.

L'ultima pratica edilizia relativa alla cabina posta sul lato ovest è il Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985.

In buona sostanza la tettoia necessita di essere regolarizzata nella sua totalità sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

"I" TETTOIA (fgl. 35 mapp. 145 sub. 1)

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n° 352/75 del 27 giugno 1975. L'ultima pratica edilizia sull'immobile è il Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985.

"L" TETTOIA

Il fabbricato è stato realizzato con la Concessione edilizia n° 116/96 del 20 maggio 1997 relativa a opere accessorie esterne di allestimento ed adeguamento al servizio dell'attività produttiva esistente.

Il manufatto non risulta accatastato.

"M" MAGAZZINI

Il magazzino "1" è stato realizzato con Pratica edilizia n° 241/88 del 16 novembre 1988 per installazione manufatti accessori ad immobile industriale (vedi allegato n° 7.2), ma non risulta accatastato.

L'ultima pratica edilizia relativa al magazzino "2" è il Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985 (fgl. 35 mapp. 145 sub. 1)

Il magazzino "3" è stato oggetto di Concessione edilizia n° 116/96 del 20 maggio 1997 relativa a opere accessorie esterne di allestimento ed adeguamento al

servizio dell'attività produttiva esistente; l'ultima pratica edilizia sull'immobile è il Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985.
Il manufatto risulta accatastato non correttamente, necessita di nuova planimetria.

La tettoia adiacente al magazzino "3" non risulta presente sia nelle pratiche edilizie visionate che in catasto.

C 9. - ANALISI TRA GLI STATI DI FATTO DEGLI IMMOBILI, RILEVATI DAI CTU, E GLI ULTIMI STATI CONCESSIONATI

"A" FABBRICATO UNIFAMILIARE

Dal punto di vista urbanistico la consistenza attuale del manufatto (vedi allegato n° 6.1) risulta conforme a quella riportata nel Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985.

"B" LAVATOIO e CANTINE

Si deve segnalare che dal confronto dell'ultimo atto urbanistico, Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985, e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (vedi allegato n° 6.1), si sono rilevate differenze nei prospetti, inoltre in detta pratica edilizia non compare l'ampliamento del fabbricato sul lato sud.

"C" CABINA F.E.M.

Dal punto di vista urbanistico il manufatto (vedi allegato n° 6.1) pur non figurando tra gli immobili evidenziati come oggetto del condono nel Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012, risulta conforme a quanto indicato nella planimetria generale.

"D" CAPANNONE INDUSTRIALE

Dal punto di vista urbanistico la consistenza attuale del manufatto (vedi allegato n° 6.2) è riportata nel Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985 e nella Pratica edilizia n° 138/01 del 12 settembre 2001 relativa ad alcune

modifiche interne. Tuttavia si evidenzia che la cabina F.M. interna al capannone pur presente nel Permesso di Costruire in sanatoria non risulta realizzata. Si sottolinea, inoltre, che il primo piano del blocco servizi-mensa risulta abusivo.

“D1” CABINA ELETTRICA

Dal punto di vista urbanistico la consistenza attuale del manufatto (vedi allegato n° 6.2) è riportata nella Pratica edilizia n°138/01 del 12 settembre 2001 relativa ad alcune modifiche interne. Il fabbricato, allo stato attuale, non risulta accatastato.

“D2” TETTOIA

L'immobile (vedi allegato n° 6.2) risulta di natura abusiva.

“E” TETTOIA

L'immobile (vedi allegato n° 6.3) risulta di natura abusiva.

“F” DEPOSITI/MAGAZZINI

Si deve segnalare che dal confronto dell'ultimo atto urbanistico, Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985, è stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (vedi allegato n° 6.3), l'unica struttura conforme è il deposito, mentre gli altri fabbricati risultano di natura abusiva.

“G” TETTOIA

Dal punto di vista urbanistico la consistenza attuale del manufatto (vedi allegato n° 6.4) è riportata nella Concessione Edilizia n° 116/96 del 20 maggio 1997 relativa a opere accessorie esterne di allestimento ed adeguamento al servizio dell'attività produttiva esistente.

Il fabbricato, allo stato attuale, non risulta accatastato.

“H” TETTOIA

Si deve segnalare che dal confronto delle pratiche edilizie relative all'immobile - Concessione edilizia n° 116/96 del 20 maggio 1997 relativa a opere accessorie esterne di allestimento ed adeguamento al servizio dell'attività produttiva esistente e Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985 - e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (vedi allegato n° 6.4), la porzione sud della

tettoia non risulta conforme alle dimensioni indicate nelle pratiche edilizie, mentre la consistenza attuale della porzione nord della tettoia e la cabina adiacente, è riportata correttamente.

L'immobile, allo stato attuale, risulta accatastato solo relativamente alla cabina.

"I" TETTOIA

Dal punto di vista urbanistico la consistenza attuale del manufatto (vedi allegato n° 6.4) è riportata il Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985. Si riscontra una porzione di tettoia in aggetto posta su parte del fronte est che non compare in nessuna pratica edilizia.

"L" TETTOIA

Si deve segnalare che dal confronto delle pratiche edilizie relative all'immobile, Concessione edilizia n° 116/96 del 20 maggio 1997 relativa a opere accessorie esterne di allestimento ed adeguamento al servizio dell'attività produttiva esistente, e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (vedi allegato n° 6.5), le dimensioni relative alla profondità della tettoia non corrispondono.

Il fabbricato, allo stato attuale, non risulta accatastato.

"M" MAGAZZINI

Dal punto di vista urbanistico la consistenza attuale dei manufatti (vedi allegato n° 6.5) è riportata nelle seguenti pratiche edilizie:

1. pratica n° 241/88 del 16 novembre 1988 per installazione manufatti accessori ad immobile industriale;
2. Concessione edilizia n° 116/96 del 20 maggio 1997 relativa a opere accessorie esterne di allestimento ed adeguamento al servizio dell'attività produttiva esistente
3. il Permesso di Costruire in sanatoria n° 23 del 3 agosto 2012 a seguito di domanda di condono prot. n° 10648 n° progr. 23 del 13 dicembre 1985.

Si segnala che la tettoia adiacente al magazzino tre risulta abusiva.

Il magazzino "1" e la tettoia, allo stato attuale, non risultano accatastati.

C 10. - CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Riguardo ai criteri di stima si rimanda a quanto già relazionato al precedente paragrafo **A10** (pag. 24), ricordando comunque alcuni elementi di rilievo come ad esempio la presenza all'interno dell'azienda di materiale da smaltire; bonifica quantificata in €. 884.565,00 come da specifica perizia presente nella documentazione allegata alla richiesta di Concordato preventivo, e che questo sito ha caratteristiche ambientali diverse dalle sedi aziendali Apuane, infatti l'azienda risulta inserita in una zona periferica, quasi in aperta campagna, con scarsa edificazione di tipo mista residenziale industriale. Ciò premesso si prosegue la presente trattazione con la valutazione immobiliare riportando le tabelle relative i fabbricati e l'area di pertinenza; le tabelle conterranno solo il dato finale, omettendo tutti quei criteri utilizzati per estrapolare il valore unitario attribuito.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

"A" FABBRICATO UNIFAMILIARE

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Abitazione	mq. 134,49	€. 1.000	1,00	€. 134.490
Veranda	mq. 43,99		0,25	€. 10.997,50
Cantina	mq. 33,32		0,50	€. 16.660
Valore complessivo immobile				€. 162.147,50

"B" LAVATOIO e CANTINE

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Lavatoio	mq. 17,62	€. 200	1,00	€. 3.524
Cantine	mq. 85,24			€. 17.048
Valore complessivo immobile				€. 20.572

"C" CABINA F.E.M.

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Cabina F.E.M.	mq. 29,93	-----	-----	-----
Valore complessivo immobile				-----

"D" CAPANNONE INDUSTRIALE

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Capannone industriale	mq. 6.498,59	€ 300	1,00	€ 2.043.393
Uffici	mq. 155,35			
Servizi	p.t. mq. 77,91			
Mensa	p1°. mq. 38,71			
Box	mq. 18,27			
Centrali termiche	mq. 7,76+14,72			
Valore complessivo immobile				€ 2.043.393

"D1" CABINA ELETTRICA

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Cabina elettrica	mq. 44,41	€ 300	1,00	€ 13.323
Valore complessivo immobile				€ 13.323

"D2" TETTOIA

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Deposito	mq. 30,36	€ 300	1,00	€ 9.108
Valore complessivo immobile				€ 9.108

"E" MANUFATTO

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Magazzino/garage	mq. 105,04	€ 200	1,00	€ 21.000
Valore complessivo immobile				€ 21.000

"F" FABBRICATO

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Dep./Magazzino	mq. 70,05	€ 300	1,00	€ 21.015
Tettoia	mq. 35,89		0,25	€ 2.691,75
Valore complessivo immobile				€ 23.706,75

"G" TETTOIA

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Tettoia	mq. 58,87	€. 250	1,00	€. 14.717,50
Valore complessivo immobile				€. 14.717,50

"H" TETTOIA

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Tettoia	mq. 461,80	€. 250	1,00	€. 115.450
Cabina	mq. 5,79			€. 1.447,50
Valore complessivo immobile				€. 116.897,50

"I" TETTOIA

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Tettoia	mq. 478,42	€. 250	1,00	€. 119.605
Valore complessivo immobile				€. 119.605

"L" TETTOIA

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Tettoia	mq. 21,78	€. 250	1,00	€. 5.445
Valore complessivo immobile				€. 5.445

"M" MAGAZZINI

Destinazione	Superfici lorde di riferimento	Valore unitario/mq.	Coefficiente	Valore totale
Magazzini	mq. 116,30	€. 200	1,00	€. 23.260
Tettoia	mq. 14,35		0,50	€. 1.435
Valore complessivo immobile				€. 24.695

TOTALE VALORE FABBRICATI.....€. 2.574.610,25

AREE DI PROPRIETA'

DESCRIZIONE ANALITICA

Superficie totale catastale (Fgl. 35 Mapp.51;52;123;124;145)	mq. 55.931,00	
Consistente in :		
<i>Superfici Aree Agricole normali "A1"</i> per una sup. stimata pari al 27,3% - Terreno semplice (Fgl. 35 Mapp. 51; 123)	mq. 11.361,00	mq. 11.361,00
<i>Superfici Aree dest. a insediamenti impropri</i> (Attività produttive in area agricola "II P 2/1") per una sup. stimata pari al 72,7% - Area pertinenza fabbricati (Fgl. 35 Mapp. 52; 124; 145)	mq. 44.570,00	
di cui		
Piazzale (Fgl. 35 Mapp. 52;124)	mq. 7.588,00	mq. 7.588,00
Area urbana (Fgl. 35 Mapp. 145)	mq. 36.982,00	mq. 36.982,00
Suddivisa in:		
Superfici edificate circa	mq. 8.527,00	
Superficie terreno e lago (2.000 + 3600)	mq. 5.600,00	
Superficie effettiva pertinenza	mq. 22.855,00	
		mq. 55.931,00

AREE DI PROPRIETA'

Destinazione	Superfici di riferimento	Valore unitario/mq.	Valore totale
Superfici Aree Agricole normali "A1"	mq. 11.361,00 terreno	€. 10	€. 113.610
Superfici Aree dest. a insediamenti impropri (Fgl. 35 Mapp. 52;124)	mq. 7.588,00 piazzale	€. 40	€. 303.520
Superfici Aree dest. a insediamenti impropri. Area urbana (mapp 145)	mq. 22.855,00 piazzale	€. 40	€. 914.200
	mq. 5.600,00 circa sup. terreno con lago	€. 5	€. 28.000
Valore complessivo area di pertinenza			€. 1.359.330

RIEPILOGO VALUTAZIONI

TOTALE VALORE FABBRICATI.....	€. 2.574.610,25
TOTALE VALORE AREA DI PROPRIETA'.....	€. 1.359.330,00
TOTALE VALORE BENI IMMOBILI.....	€. 3.933.940,25