

**DOTT. ING. GAETANO MAISANO**  
Consulente Tecnico del Giudice

*Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari*  
*Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920*  
*[gaemaisa@tin.it](mailto:gaemaisa@tin.it); [gaetano.maisano@ingpec.eu](mailto:gaetano.maisano@ingpec.eu)*  
*Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI AOSTA**

### **Sezione Fallimenti**

**Fallimento n. 1/2019**

**Giudice Delegato : dott. Marco Tornatore**

**Curatore : dott. Filippo Canale**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato perito estimatore del Fallimento in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi si pregia di presentare la seguente

### **PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA**

### **STABILIMENTO PER LA PRODUZIONE DI CIOCCOLATO**

### **IN PONT SAINT MARTIN (AO)**

\* \* \* \* \*

#### **A) PREMESSA**

L'attività aziendale della Società AAAAA riguardava il settore alimentare per la produzione e la commercializzazione del cioccolato.

L'attività aziendale, esercitata nello stabilimento di proprietà, sito in Pont Saint Martin (AO), via Cascine n. 32, si avvaleva in gran parte dell'esperienza del personale già impiegato nelle precedenti aziende sostanzialmente riconducibili a BBBBB, che hanno esercitato l'attività produttiva nel medesimo opificio, impiegando prevalentemente i medesimi impianti, macchinari ed apparecchiature, con tecnologia in gran parte risalente al secolo scorso.

Al fine di semplificare il processo estimativo la valorizzazione delle attività mobiliari ed immobiliari sono state riassunte in due componenti:

- 1) Complesso immobiliare;
- 2) Patrimonio mobiliare.

Le attività mobiliari immateriali (avviamento, clientela, know-how, ecc.), anche per l'andamento dell'ultimo periodo di gestione che ha portato al fallimento, non hanno evidenziato rilevanze concrete ai fini estimativi. Alle immobilizzazioni tecniche sono stati attribuiti valori di stima "in potenziale esercizio".

Alle scorte di magazzino non è stato attribuito alcun valore in quanto costituito da prodotti scaduti e/o di prossima scadenza.

Al fine di ottemperare al mandato, sono stati effettuati sopralluoghi e rilievi per l'individuazione, per la determinazione della consistenza, per l'accertamento dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni nonché della loro disponibilità. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperire la documentazione amministrativa, tecnica ed ipo-catastale.

Nella determinazione del valore venale sono stati utilizzati criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto conto delle potenzialità produttive in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni.

\* \* \* \* \*

## **B) COMPLESSO IMMOBILIARE**

### **B 1) UBICAZIONE, COERENZE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il complesso immobiliare sito in Pont Saint Martin (AO), Via Cascine n. 32, è ubicato in zona decentrata a destinazione industriale in prossimità del fiume Dora Baltea e dello svincolo autostradale della Torino – Aosta.

Lo stabilimento, insistente su terreno di 26.675 m<sup>2</sup> catastali, distinto nella mappa del Catasto Terreni (allegato n.3) al Foglio 4 mappali nn. 82, 67, 68, 70, 71, 72, 211 e Foglio 6 mappale 140, rappresentato nell'elaborato planimetrico dell'allegato n. 4, è costituito da due capannoni con interposta tettoia, uno (sub.4) destinato a reparti di produzione e uffici, l'altro (sub.5) prevalentemente destinato a magazzino, nonché da tre fabbricati accessori

(magazzino sub. 6, centrale termica, cabina elettrica) e tettoie; l'area esterna è a piazzale e/o a verde. Il complesso industriale, rappresentato nell'estratto di mappa catastale dell'allegato n. 3, insistente su terreni distinti rispettivamente al Foglio 4 mappali nn. 82,67, 68, 70, 71, 72, 211 e al Foglio 6 mappale 140, in un sol corpo, è alle coerenze: Via Cascine, Foglio 4 mappale n. 240, strada lungo Dora Baltea, sedime autostradale (Foglio 4 n.55).

Il capannone, destinato a produzione ed uffici, distinto con il sub 4 nell'elaborato planimetrico dell'allegato n. 4, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 5, è costituito da due corpi di fabbrica:

- a) un corpo ad un piano fuori terra di circa 5.330 m<sup>2</sup>, adibito a reparti di produzione, magazzini, celle refrigeranti, spogliatoi e servizi igienici con annesso basso fabbricato a magazzino;
- b) un corpo a due piani fuori terra per complessivi 1.204,00 m<sup>2</sup> circa (602 m<sup>2</sup>/piano), collegati da scala interna destinato sostanzialmente ad uffici, archivio, sala esposizione e servizi igienici.

Il capannone destinato a magazzino prodotti della superficie coperta di 3.125 m<sup>2</sup> circa, distinto con sub 5 nell'elaborato planimetrico dell'allegato n. 4, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 6, è costituito da tre piani collegati da scale e da un montacarichi e precisamente :

- piano terreno (1° f.t.), di 3.125 m<sup>2</sup> circa, destinato a magazzini, mensa, uffici, servizi igienici e guardiola;
- piano primo (2° f.t.), di 2.160 m<sup>2</sup> circa, destinato a magazzini, uffici e servizi sanitari;
- piano seminterrato, di 1.410 m<sup>2</sup> circa, destinato a magazzini e locali tecnici.

È afferente una tettoia di 80 m<sup>2</sup> circa in prossimità della scala a chiocciola esterna per l'accesso al piano primo.

Fra i due capannoni sopra menzionati è interposta una tettoia di 618 m<sup>2</sup> circa, ricompresa catastalmente nel sub.4, rappresentata nell'elaborato planimetrico dell'allegato n. 4 e nella planimetria catastale dell'allegato n. 5.

Il fabbricato accessorio di 375 m<sup>2</sup> circa, destinato a sgombero, distinto con il sub 6 nell'elaborato planimetrico dell'allegato n. 4, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 7, è costituito da tre locali.

Sono afferenti all'edificio: una tettoia di 60 m<sup>2</sup> circa, distinta con il sub 7 nell'elaborato planimetrico dell'allegato n. 4, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato n. 8, ed una tettoia precaria e abusiva riportata indicativamente in rosso nella planimetria dell'allegato n. 7.

Il fabbricato a centrale termica con portico, di 180 m<sup>2</sup> circa, ricompreso catastalmente nel sub 4, è rappresentato nell'elaborato planimetrico dell'allegato n. 4 e nella planimetria catastale dell'allegato n. 5.

Il fabbricato a cabina elettrica di 60 m<sup>2</sup> circa, ricompreso catastalmente nel sub 4, è rappresentato nell'elaborato planimetrico dell'allegato n. 4 e nella planimetria catastale dell'allegato n. 5.

Al Catasto, il tutto intestato alla Società fallita, è censito (allegati n. 2) al:

Catasto Fabbricati:

- Foglio n. 4, n. 82, sub 4, Via Cascine n. 32, piano T - 1, categoria D/1, rendita € 42.652,00;
- Foglio n. 4, n. 82, sub 5, Via Cascine n. 32, piano S1 - T - 1, categoria D/1, rendita € 32.894,00;
- Foglio n. 4, n. 82, sub 6, Via Cascine n. 32, interno 3, piano T, categoria D/7, rendita € 742,00;
- Foglio n. 4, n. 82, sub 7, Via Cascine n. 32, piano T interno 4, categoria C/7, classe U, consistenza 59 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 62 m<sup>2</sup>, rendita € 60,94.

### Catasto Terreni:

- Foglio n. 4, particella n. 67, prato irriguo classe 4, are 02.37, Reddito domenicale € 0,43, Reddito agrario € 0,92;
- Foglio n. 4, particella n. 68, prato irriguo classe 4, are 03.19, Reddito domenicale € 0,58, Reddito agrario € 1,24;
- Foglio n. 4, particella n. 70, prato irriguo classe 4, are 0.84, Reddito domenicale € 0,15, Reddito agrario € 0,33;
- Foglio n. 4, particella n. 71, prato irriguo classe 4, are 0.81, Reddito domenicale € 0,15, Reddito agrario € 0,31;
- Foglio n. 4, particella n. 72, prato irriguo classe 4, are 0.95, Reddito domenicale € 0,17, Reddito agrario € 0,37;
- Foglio n. 4, particella n. 211, prato irriguo classe 4, are 01.05, Reddito domenicale € 0,19, Reddito agrario € 0,41;
- Foglio n. 6, particella n. 140, prato irriguo classe 3, are 0.43, Reddito domenicale € 0,19, Reddito agrario € 0,18.

Si evidenzia che il mappale n. 82 del Foglio 4, censito al Catasto Urbano, al Catasto Terreni risulta Ente Urbano di m<sup>2</sup> 25.711.

\*\*\*\*\*

## **B 2) DESCRIZIONE**

Il complesso industriale, insistente su terreno di 26.675 m<sup>2</sup> catastali, è ubicato in prossimità del fiume Dora Baltea e dello svincolo autostradale della Torino – Aosta, in zona decentrata a destinazione industriale. Realizzato alla fine degli anni '60 del secolo scorso, successivamente ampliato, è costituito da due capannoni con interposta tettoia di collegamento, da tre fabbricati accessori (magazzino a sgombero, centrale termica, cabina elettrica), da tettoie e da area esterna a piazzale e/o a verde.

Il capannone a reparti di lavorazione ed uffici (sub 4) è una costruzione in cemento armato avente prevalentemente tetto a shed con copertura in eternit,

tamponamenti con mattoni a vista internamente intonacati. La porzione a due piani fuori terra, presenta: solai in latero – cemento, tamponamenti in muratura intonacati e tinteggiati internamente ed esternamente rivestiti con spaccatelle ceramiche. Il capannone presenta tramezzature di vario tipo (muratura, vetrate, mobili e/o pareti d'arredo d'ufficio), soffitti a nudo tetto e/o controsoffittati con pannelli e plafoniere incassate, pavimenti di vario tipo (piastrelle di gres con rattoppi in resina, linoleum, marmo, parquet), serramenti metallici e/o tipo legno, servizi dotati di lavabi, vasi wc e docce. L'impianto di condizionamento è limitato ad alcuni reparti di produzione e/o deposito prodotti. L'impianto di riscaldamento è limitato alla palazzina uffici. Sono addossati al capannone un basso fabbricato ed una tettoia, abusivi (foto nn. 9 e 10), riportati indicativamente in rosso nella planimetria catastale di cui all'allegato n.5.

Il capannone (sub 5), adibito a magazzino prodotti, è una costruzione avente struttura in cemento armato prefabbricato, tetto a falde contrapposte con copertura in eternit, tamponamenti in c.a.p. in parte finestrati, granigliati esternamente e lisciati internamente, pavimenti in piastrelle di ceramica e/o in battuto di cemento, serramenti metallici, soffitti allo stato grezzo, pareti in parte tinteggiate, servizi con lavabi e vasi wc. Al capannone sono afferenti un basso fabbricato destinato a guardiola ed una tettoia in prossimità della scala a chiocciola esterna.

Tra i citati capannoni (sub 4 e sub 5), al piano calpestio, è interposta una piattaforma di cemento coperta da tettoia metallica in parte abusiva.

Il fabbricato (sub 6), utilizzato a sgombero, è una costruzione in scarso stato d'uso, avente struttura in acciaio con tetto a falde contrapposte ricoperte da lastre di eternit in parte ammalorate (foto n. 16), tamponamenti e tramezzature in mattoni, pavimento in battuto di cemento, serramenti metallici.

Addossate all'edificio insistono due tettoie in acciaio con copertura in lamiera di cui una abusiva, quest'ultima riportata indicativamente in rosso nella planimetria catastale dell'allegato n. 7.

I fabbricati a centrale termica e a cabina elettrica sono costruzioni in cemento armato, con tetti in lamiera e/o impermeabilizzati, tamponamenti in mattoni faccia vista, serramenti metallici. Nel fabbricato a centrale termica è posto un pozzo per la derivazione di acqua.

L'area esterna, delimitata da recinzione metallica e da cancello carrabile motorizzato, è destinata a piazzale asfaltato e/o a verde.

L'area esterna a servizio dello stabilimento, al fine di agevolare le manovre dei mezzi articolati, include una porzione dell'area compresa fra lo stesso immobile e la rampa di accesso al cavalcavia "Le caschine" di proprietà di CCCCC, come previsto dalla scrittura privata di convenzione del 14/09/1981, registrata ad Aosta il 23/09/1981 al n. 1510.

L'impiantistica a servizio dei fabbricati riguarda soprattutto:

- impianto di illuminazione e di forza motrice erogata dalla cabina elettrica di trasformazione MT/BT;
- impianto di riscaldamento alimentato da due caldaie a gas metano con radiatori e/o ventilconvettori negli uffici, nonché impianto di condizionamento in alcuni reparti di lavorazione e di deposito-prodotti, giusta la presenza di UTA e gruppi frigo e torri evaporative all'esterno;
- generatore a cogenerazione alimentato a gas metano per l'erogazione autonoma di energia termica ed elettrica;
- impianto idrico alimentato da pozzo (posto nel locale centrale termica) per il fabbisogno dell'acqua e per l'impianto antincendio a naspi dotato di serbatoio in resina posto nel piazzale.

Lo stabilimento, di cui si riportano riprese fotografiche nell'allegato n. 1, si presenta globalmente in discreto stato di conservazione e di manutenzione, ad eccezione del fabbricato accessorio a sgombero in pessimo stato d'uso.

\*\*\*\*\*

### **B 3) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE – ATTESTATI AUTORIZZAZIONI - CERTIFICAZIONI**

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dal Certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 10), cui si rimanda per maggior dettaglio, emerge che l'immobile nel vigente PRGC ricade per i mappali di cui al:

- Foglio 4 nn. 67, 68, 72 e 211, in parte in zona Eh3\* - Dora Baltea – Sottozona caratterizzata dalla contestuale presenza di attività agro-silvo-pastorali ed attività di interesse generale ed in parte in zona Da1\* - Cascine Lys – Sottozona completamente edificata o di completamento destinata ad attività industriali;
- Foglio 4 nn. 70, 71, in zona Eh3\* - Dora Baltea – Sottozona caratterizzata dalla contestuale presenza di attività agro-silvo-pastorali ed attività di interesse generale;
- Foglio 4 n. 82, in parte in zona Eh3\* - Dora Baltea – Sottozona caratterizzata dalla contestuale presenza di attività agro-silvo-pastorali ed attività di interesse generale, in parte in zona Bc2\* - Area industriale – Sottozona già completamente edificata o di completamento destinata prevalentemente ad attività industriali ed in parte in zona Da1\* - Cascine Lys – Sottozona completamente edificata o di completamento destinata ad attività industriali;
- Foglio 6 n. 140, in zona Da1\* - Cascine Lys – Sottozona completamente edificata o di completamento destinata ad attività industriali.

Il complesso immobiliare è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 65/A del 23/12/1971 per costruzione capannone;

- Licenza edilizia n. 384/A del 04/04/1974 per sistemazione interna edificio;
- Licenza edilizia n. 632/A del 04/06/1977 per sistemazione interna edificio;
- Concessione edilizia n. 715 del 07/12/1978 per ampliamento edificio;
- Concessione edilizia n. 725 del 20/02/1979 per variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 715/78;
- Concessione edilizia n. 1015 del 26/07/1983 per ampliamento fabbricato esistente e costruzione di tettoia;
- Concessione edilizia n. 1259 del 26/07/1988 e successive varianti in corso d'opera n. 1326 del 23/12/1989 e n. 1374 del 10/01/1991, per le quali è stato rilasciato il Certificato di agibilità prot. n. 3724 del 29/04/1991 (allegato n. 12);
- Concessione edilizia n. 1433 del 02/04/1992 per nuova centrale termica;
- Concessione edilizia n. 1444 del 14/05/1992 per parziale sopraelevazione e cambio di destinazione d'uso, ampliamento locali adibiti ad uffici;
- Concessione edilizia n. 1445 del 14/05/1992 per cambio di destinazione d'uso da portineria e alloggio custode a reparto di produzione;
- Concessione edilizia n. 1446 del 14/05/1992 per costruzione basso fabbricato da adibire a portineria;
- Concessione edilizia n. 1473 del 15/12/1992 per variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 1444/92;
- Concessione edilizia n. 1476 del 18/01/1993 per variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 1433/92;
- Concessione edilizia n. 1547 del 25/05/1994 per cabina elettrica.

#### **Difformità edilizie**

In merito alla regolarità edilizia non è possibile esprimere un giudizio esaustivo in quanto per il capannone sub. 4 non è stata rinvenuta nell'Archivio edilizio comunale la pratica della Licenza edilizia n. 65/A del 23/12/1971. Dal raffronto

dello stato dei luoghi con i premessi sopra menzionati sono state riscontrate le seguenti marginali difformità edilizie:

- a) Basso fabbricato e tettoia abusivi addossati al capannone sub 4, riportati indicativamente in rosso nella planimetria catastale dell'allegato n.5;
- b) Ampliamento abusivo della tettoia di collegamento (catastalmente ricompresa nel sub.4) tra i due capannoni principali riportato indicativamente in rosso nella planimetria catastale dell'allegato n.5;
- c) Mancata realizzazione e/o spostamento di pareti mobili ai piani terreno e primo del capannone sub.4, previste dalla Concessione Edilizia n. 1444/92;
- d) Balconcino abusivo al piano 1° del capannone sub. 5, riportato indicativamente in rosso nella planimetria catastale dell'allegato n.6;
- e) Diversa disposizione dei locali e tamponamento di aperture nel fabbricato a sgombero, riportati in rosso e in giallo nella planimetria di progetto di cui all'allegato n. 9;
- f) Tettoia abusiva, precaria, addossata al fabbricato a sgombero, riportata indicativamente in rosso nella planimetria catastale dell'allegato 7.

### **Irregolarità catastali**

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari sostanzialmente rappresentano lo stato dei luoghi eccetto:

- Basso fabbricato e tettoia, abusivi, addossati al capannone sub 4, riportati indicativamente in rosso nella planimetria catastale dell'allegato n.5;
- Ampliamento abusivo della tettoia di collegamento (catastalmente ricompresa nel sub.4) tra i due capannoni principali riportato indicativamente in rosso nella planimetria catastale dell'allegato n.5;
- Balconcino abusivo al piano 1° nel capannone sub. 5, riportato indicativamente in rosso nella planimetria catastale dell'allegato n.6;
- Tettoia abusiva, precaria, addossata al fabbricato a sgombero, riportata indicativamente in rosso nella planimetria catastale dell'allegato n.7;

- Mancata rappresentazione di porzione (assentita) della tettoia di collegamento tra i due capannoni principali riportata indicativamente in verde nella planimetria catastale dell'allegato n.5;
- Mancata rappresentazione del portico (assentito) afferente il fabbricato della centrale termica riportato indicativamente in verde nella planimetria catastale dell'allegato n.5;
- Mancata rappresentazione della tettoia (assentita) afferente il capannone sub. 5, riportata indicativamente in verde nella planimetria catastale dell'allegato n. 6.

\*\*\*\*\*

#### **Attestati - Autorizzazioni - Certificazioni**

I capannoni (subalterni nn. nn. 4 e 5) ricadono in classe energetica "E" come d'Attestato di Prestazione Energetica - codice G 854 685 I 001 del 04/07/2016 (allegato n. 11).

Il pozzo, posto all'interno dello stabilimento, è stato oggetto di denuncia in data 29/07/1994 giusta la documentazione reperita presso il Comune di Pont Saint Martin dove è stata protocollata il 03/08/1994 al n. 7242 (allegato n. 17). Da informazioni assunte presso l'ufficio Gestione Demanio Idrico della Regione l'allora proprietaria dello stabilimento, la società DDDDD, per il pozzo presentò Domanda di riconoscimento del diritto di derivazione d'acqua ex art. 34 legge 36/1994, protocollata il 14/02/1997 al n. 7507/5 LL.PP. - Cod. n. 52/024.

L'allora Servizio Gestione Demanio e Risorse Idriche, con Nota Prot. 13614/DDS del 20/12/2010, richiedeva l'integrazione documentale per il rilascio della concessione, che non ha avuto seguito.

Inoltre l'attività aziendale esercitata nel detto stabilimento è stato oggetto di:

- a) Certificato di prevenzione incendi del 05/09/1990, prot. 1061, del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Aosta, volturato alla società

fallita (in allora S.p.A. anziché S.r.l.), come da comunicazione l'08/09/2016 con prot. 4336/VF (allegato n. 13);

- b) Autorizzazione Unica Ambientale, AUA n. 8/2017 SU – Fascicolo n. 2082/17 di cui si rimanda allo stralcio dell'allegato n.14;
- c) Notifiche sanitarie relative ai fascicoli n. 4729 del 10/02/2017 e n. 24648 del 09/10/2017, di cui si allegano stralci (allegato n.15).

\*\*\*\*\*

#### **B 4) PROPRIETÀ – PROVENIENZA – SERVITÙ**

Alla data (08/03/2019) della Trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento, la piena proprietà del compendio immobiliare distinto al Catasto fabbricati al Foglio 4 n. 82 subalterni 4, 5, 6 e 7 ed al Catasto Terreni al Foglio 4 nn. 67, 68, 70, 71, 72, 211 e Foglio 6 n. 140 apparteneva alla società fallita cui pervenne con atto di trasformazione di società a rogito notaio Silvia Galliano di Aosta del 19/03/2018, repertorio n. 2430/1695, trascritto il 27/03/2018 al n. 2063/1695, dalla società EEEEE con sede in Pont Saint Martin. Alla società EEEEE, il compendio immobiliare pervenne con atto di compravendita a rogito notaio Giampaolo Marcoz di Aosta del 28/7/2016, repertorio n. 14335/10859, trascritto il 29/07/2016 ai nn. 7228/5463, da BBBBB in liquidazione con sede in Milano.

Alla società BBBBB, il compendio immobiliare pervenne con atto di compravendita a rogito notaio Giampaolo Marcoz di Aosta del 28/7/2016, repertorio n. 14333/10858, trascritto il 29/07/2016 ai nn. 7227/5462, dalla società FFFFF con sede in Milano (già GGGGG e/o HHHHH);

A FFFFF (derivante da GGGGG), la porzione del compendio immobiliare, distinto al Foglio 4 n. 82 sub 4, 6,7, Foglio 4 n. 82, 67, 68, 70, 71, 72, 211 e F. 6 n. 140, (con esclusione quindi del subalterno Foglio 4 n.82 sub.5) pervenne con atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Favre di Donnas del 28/06/2005, repertorio n. 170426/30597, trascritto il 21/07/2005 al n. 8435/6274, dalla

società IIIII con sede in Torino.

A FFFFF (derivante da GGGGG), la porzione del compendio immobiliare distinto al Foglio 4 n. 82 sub 5 pervenne con Decreto di trasferimento del 22/04/2005 repertorio n. 7004 del Tribunale di Brescia, trascritto il 09/09/2005 al n. 10293/7536, da LLLLL con sede in Salò.

A IIIII, la porzione del compendio immobiliare distinto al Foglio 4 n. 82 sub 4 e F. 4 n. 82, 67,68, 70, 71, 72, 211 e Foglio 6 n. 140, pervenne con Decreto di trasferimento del 28/04/2005 repertorio n. 231/2005 del Tribunale di Aosta, trascritto il 10/05/2005 al n. 5295/3925, dalla società BBBBB con sede in Pont Saint Martin.

A BBBBB, la porzione del compendio immobiliare distinto al Foglio 4 n. 82 sub 4 (derivante per frazionamento dal sub. 3), Foglio 4 n. 82, 67,68, 70, 71, 72, 211 e Foglio 6 n. 140 (con esclusione del Foglio 4 n.82 sub. 5) pervenne con atto di compravendita a rogito notaio Guido Marcoz di Aosta del 30/07/2003, repertorio n. 153687/47518, trascritto il 06/08/2003 al n. 8546/6207, da HHHHH con sede in Milano.

A LLLLL, la porzione del compendio immobiliare, distinto al Foglio 4 n. 82 sub 5 (derivante per frazionamento dal sub.3), pervenne con atto di compravendita a rogito notaio Guido Marcoz di Aosta del 30/07/2003, repertorio n.153686/47517, trascritto il 06/08/2003 al n. 8545/6206, da HHHHH con sede in Milano.

A HHHHH con sede in Milano, il compendio immobiliare per l'intero (in allora distinto al Foglio 4 n. 82 sub 3 e Foglio 4 n. 82, 67,68, 70, 71, 72, 211 e Foglio 6 n. 140) pervenne con atto di compravendita a rogito notaio Guido Marcoz di Aosta del 02/11/1999, rep. n.138547, trascritto il 18/11/1999 al n. 13240/10629, da LLLLLL .

A LLLLLL, il compendio immobiliare per l'intero (in allora distinto al Foglio 4 n. 82 sub 3 e Foglio 4 nn. 82, 67,68, 70, 71, 72, 211 e Foglio 6 n. 140) pervenne con atto di compravendita a rogito notaio Guido Marcoz di Aosta del 02/11/1999,

repertorio n.138543, trascritto il 18/11/1999 al n. 13239/10628, da DDDDD con sede in Pont Saint Martin.

A DDDDD, il compendio per l'intero pervenne con atto di mutamento di denominazione sociale a rogito notaio Luciano Severini di Milano del 13/12/1995, rep. n.145493, trascritto il 15/01/1996 al n. 472/388, da MMMMM con sede in Pont Saint Martin.

A MMMMM il compendio immobiliare per l'intero pervenne con atto di fusione di società per incorporazione a rogito notaio Luciano Severini di Milano del 13/12/1995, rep. n.145493, trascritto il 15/01/1996 al n. 471/387, da DDDDD (già S.r.l.) con sede in Pont Saint Martin.

A DDDDD il compendio immobiliare per l'intero pervenne con atto di conferimento a rogito notaio Roberto Pozzo di Biella del 20/12/1980, rep. n. 80855/19253, trascritto il 15/01/1981 ai nn. 322/262, rettificato con atto del medesimo notaio del 13/4/1981, repertorio n. 81702/19389, trascritto il 29/04/1981 ai nn. 2918/2304, da MMMMM con sede in Pont Saint Martin, alla quale i terreni, su cui vennero edificati i fabbricati, pervennero in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Gian Maria Soudaz di Ivrea del 09/02/1968, rep. 2371/1204, trascritto il 07/03/1968 ai nn. 1244/1004.

\* \* \* \* \*

Il complesso immobiliare, come riportato nel quadro D della nota di trascrizione del 21/07/2005 nn. 6274 RP – 8435 RG (allegato 18), è oggetto delle seguenti servitù attive e passive e/o atti d'obbligo:

- Servitù d'elettrodotto per la linea a 66 kV "Montjovet – Ivrea" giusta scrittura privata autenticata dal notaio Gian Maria Soudaz del 05/08/1968, trascritta il 05/12/1968 ai nn. 6974/5565;
- Servitù di oleodotto come da scritture private autenticate dal notaio Gian Maria Soudaz del 05/08/1968, repertorio n. 2691, trascritta il 18/06/1970

ai nn. 3370/2757, e del 09/07/1969, repertorio n. 3383, registrata in Ivrea il 25/11/1969 al n. 1637 vol. 174;

- Atto d'obbligo con scrittura privata autenticata dal notaio Giovanni Favre di Donnas del 18/02/1994, repertorio n. 95523, trascritta il 18/03/1994 al n. 1968/1416, a favore di NNNNN rimuovere a proprie cure e spese e senza pretendere alcun rimborso, a giudizio insindacabile dell'Ente proprietario dell'autostrada, la centrale termica realizzata alla distanza minima di 15 metri dal confine con la proprietà autostradale; nonché a vincolare il fabbricato alla destinazione di centrale termica;
- Uso di parte dell'area compresa fra lo stesso immobile e la rampa di accesso al cavalcavia "Le cascine" di proprietà da CCCCC, per agevolare le manovre dei mezzi articolati diretti allo stabilimento, come da scrittura privata di convenzione del 14/09/1981, registrata ad Aosta il 23/09/1981 al n. 1510.

\* \* \* \* \*

## **B5) VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

Dalle indagini svolte sulla località in merito al mercato immobiliare è emersa una notevole offerta a fronte di una domanda scarsa, sia per la compravendita sia per la locazione.

Nello specifico settore dei capannoni industriali, la domanda è limitata alle esigenze particolari di locali imprenditori del settore produttivo o di operatori del mercato immobiliare, quest'ultimi aventi finalità prevalentemente speculative. Si assiste, pertanto, a transazioni con prezzi di realizzo sovente inferiori ai valori intrinseci e/o ai costi di costruzione dei beni medesimi, come peraltro avviene, da qualche anno, nelle procedure concorsuali dopo reiterate aste deserte.

Dalle informazioni, anche di tipo confidenziale, assunte in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili industriali di medio taglio e tenuto conto delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, sono stati

determinati mediamente i più probabili valori unitari di mercato riportati nel seguente prospetto estimativo. Le superficie commerciali, che hanno tenuto conto soltanto delle entità assentite, riportate nel medesimo prospetto sono state determinate considerando pertinenza l'area esterna. Per quanto attiene la presenza delle coperture in cemento-amianto si è ritenuto opportuno effettuare una detrazione forfetaria di € 450.000,00.

### PROSPETTO ESTIMATIVO

<i>Tipologia immobile</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Valore unitario [€/m<sup>2</sup>]</i>	<i>Valore Totale [€]</i>
<b>Capannone Produzione - Uffici</b>	<b>Terreno</b>	<b>5.932</b>	<b>225</b>	<b>1.334.700,00</b>
	<b>Primo</b>	<b>602</b>	<b>350</b>	<b>210.700,00</b>
<b>Capannone Magazzino Prodotti</b>	<b>Seminterrato</b>	<b>1.410</b>	<b>175</b>	<b>246.750,00</b>
	<b>Terreno</b>	<b>3.125</b>	<b>350</b>	<b>1.093.750,00</b>
	<b>Primo</b>	<b>2.160</b>	<b>275</b>	<b>594.000,00</b>
	<b>Tettoia afferente</b>	<b>Terreno</b>	<b>80</b>	<b>75</b>
<b>Tettoia di collegamento</b>	<b>Terreno</b>	<b>618</b>	<b>100</b>	<b>61.800,00</b>
<b>Magazzino a sgombero</b>	<b>Terreno</b>	<b>375</b>	<b>100</b>	<b>37.500,00</b>
<b>Tettoia afferente</b>	<b>Terreno</b>	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>3.000,00</b>
<b>Cabina elettrica</b>	<b>Terreno</b>	<b>60</b>	<b>175</b>	<b>10.500,00</b>
<b>Centrale termica</b>	<b>Terreno</b>	<b>180</b>	<b>175</b>	<b>31.500,00</b>
<b>Detrazione per copertura in eternit</b>				<b>-450.000,00</b>
<b>Totale Valore Complesso Immobiliare</b>				<b>3.180.200,00</b>

In considerazione dell'ipotesi di stima liquidatoria con immediato realizzo, della notevole consistenza dell'immobile (fabbricati della superficie commerciale di oltre 14.000 m<sup>2</sup> insistenti su terreno di 26.675 m<sup>2</sup> catastali, che lo pongono in un segmento di mercato ristretto), della regolarizzazione amministrativa posta a cura ed a carico dell'aggiudicatario, si è ritenuto applicare ragionevolmente la

riduzione di valore del 15%.

Pertanto si ha :

Valore complesso immobiliare = € 3.180.200,00 x 0,85 = € 2.703.170,00

Tale valore, arrotondato a **€ 2.700.000,00 (Euro duemilionesettecentomila/00)** si indica come il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare nello *statu quo* a corpo e non a misura, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

\* \* \* \* \*

## **B6) ELENCO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Per l'immobile non stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.) ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli riportate nella documentazione ipotecaria (allegato n. 18) del sito telematico dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Aosta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- 1) In data 08/03/2019 ai nn. 1730/2304, Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento;
- 2) In data 29/07/2016 ai nn. 7232/1020, Iscrizione di ipoteca volontaria da mutuo per € 5.250.000,00;
- 3) In data 29/07/2016 ai nn. 7233/1021, Iscrizione di ipoteca volontaria da mutuo per € 750.000,00;
- 4) In data 26/11/2018 ai nn. 1492/11225, Iscrizione di ipoteca giudiziale per € 10.000,00.

\* \* \* \* \*

## **C) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE**

La descrizione e la stima analitica dei cespiti materiali è riportata nell'allegato n. 19, che non ricomprende l'impiantistica in dotazione degli immobili. Il compendio mobiliare è costituito principalmente dalle seguenti linee di produzione:

- Linea di tostatura fave di cacao;
- Linea di tostatura nocciole;
- Linea uova Fag;
- Linea cremino Delver;
- Linea di miscelazione, raffinazione e concaggio Petrin;
- Linea modellaggio 275 Carle & Montanari;
- Linea modellaggio 750 Mazzetti;
- Linee di confezionamento.

Pur tralasciando ogni considerazione in merito ad ipotetici valori di "avviamento commerciale" data l'oggettiva realtà fallimentare, per la valutazione del patrimonio mobiliare, si è tenuto conto del valore aggiuntivo, incremento dovuto alle spese di progettazione, installazione, montaggio e posa in opera, ecc., che i beni facenti parte di un'iniziativa imprenditoriale acquisiscono e conservano per il semplice fatto di essere componenti di un complesso industriale in "potenziale esercizio". Difatti gli impianti ed i macchinari, seppure in parte piuttosto "datati", appaiono funzionali all'interno di un complesso produttivo articolato e specifico. Particolare attenzione è stata rivolta alla determinazione dell'apparente stato d'uso e della vita "utile" media residua dei beni, compatibili con le mancate prove di funzionamento.

I valori dei beni, si riferiscono nello *statu quo*, ponendo a cura ed a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese di adeguamento e di certificazione previste dalla normativa vigente. Gli arredi e le apparecchiature d'ufficio sono di modesto pregio e valore. Per i beni senza pregio e di consistenza economica irrilevante, al posto del loro valore di stima, è stato indicato "SVC" (Senza valore commerciale). Ai beni inventariati e stimati analiticamente nell'allegato n. 19 compete un valore complessivo di € 301.550,00.

Tale importo, arrotondato a **€ 300.000,00**, si assume come il valore più probabile del patrimonio mobiliare nello *statu quo* e nell'ipotesi di rilascio *in loco*

per l'eventuale ripresa dell'attività.

Nell'ipotesi di vendita dei beni a saldo e stralcio con smontaggio ed asportazione dai locali, il valore sopra determinato potrà subire una consistente riduzione atteso che sono stati attribuiti valori giustificati nell'attuale lay-out aziendale, che si riducono notevolmente in un riutilizzo in contesti produttivi diversi. In tal caso, inoltre, alcuni beni piuttosto vetusti, a seguito delle opere di smantellamento, possono essere anche suscettibili di ricavi marginali (rottami metallici, ecc.) e/o di oneri per lo smaltimento.

\* \* \* \* \*

#### **D) DISPONIBILITÀ DEL COMPLESSO INDUSTRIALE**

Lo stabilimento industriale, costituito dal compendio dei beni mobili ed immobili, è commercialmente "libero".

\* \* \* \* \*

#### **E) CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto relazionato per l'attività aziendale sono stati determinati i seguenti valori:

1) Patrimonio immobiliare	€ 2.700.000,00
2) Patrimonio mobiliare	€ <u>300.000,00</u>
<b>Valore totale stabilimento industriale</b>	<b>€ 3.000.000,00</b>

Pertanto, l'importo di € **3.000.000,00 (Euro tremilioni/00)** si assume come il più probabile valore di mercato, nello *statu quo*, dello Stabilimento industriale per la produzione del cioccolato, sito in Pont Saint Martin (AO), via Cascine n. 32.

\* \* \* \* \*

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 20 maggio 2019

Il Perito Estimatore  
(ing. Gaetano Maisano)

**ALLEGATI:**

- 1) Fotografie;
- 2) Visure catastali;
- 3) Estratto di mappa Foglio 4 e Foglio 6;
- 4) Elaborato planimetrico;
- 5) Planimetrie catastali capannone sub 4;
- 6) Planimetria catastale capannone sub 5;
- 7) Planimetria catastale fabbricato sub 6;
- 8) Planimetria catastale tettoia sub 7;
- 9) Planimetria di progetto fabbricato di sgombero;
- 10) Certificato di destinazione urbanistica;
- 11) Attestato di prestazione energetica;
- 12) Certificato di agibilità;
- 13) Voltura CPI;
- 14) Pratica AUA - Fascicolo n. 2082/2017;
- 15) Notifiche sanitarie;
- 16) Atto di provenienza;
- 17) Denuncia pozzo;
- 18) Documentazione ipotecaria;
- 19) Stima beni mobili.