

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**Fallimento SIBA SOCIETA' ITALIANA BITUMI E AFFINI SRL in liquidazione**  
**(R.G. n. 24/2020)**

**Giudice Delegato** : **Dott.ssa Francesca laquinta**  
**Curatore fallimentare** : **Rag. Giovanni Borrini**

**RELAZIONE PERITALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Premessa.**

Il sottoscritto Arch. Alberto Perego libero professionista in Novara in Via Claudio Monteverdi n. 11, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC delle Province di Novara e VCO al n. 484 e iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale e della Procura di Novara, ricevuta nomina da parte del Curatore fallimentare incaricato Rag. Giovanni Borrini di predisporre relazione peritale relativa al complesso immobiliare sito in Novara nel Quartiere di Sant'Agabio e collocato, a sommaria perimetrazione, tra le Vie Antonio Pigafetta, Giovanni Bovio, Martino Della Torre e Strada Privata Due Ponti, in capo alla fallita Società SIBA Srl oltre che a eventuali ulteriori proprietà nella disponibilità della medesima Società fallita, a seguito di ripetuti accessi alle proprietà, misurazioni e comparazioni, verifiche presso gli uffici competenti, è in grado di fornire le seguenti indicazioni.

**Stato dei luoghi e inquadramento urbanistico.**

Il complesso immobiliare di Novara (**all. 1**) ha una destinazione urbanistica legata all'attività produttiva del sito industriale quindi coerente con le lavorazioni in essere prima della sospensione della produzione; è presente all'interno del sedime in questione, verso l'asse stradale di Via Martino della Torre, una previsione pianificatoria di PRGC comprendente una fascia viabilistica e la possibilità edificatoria di un "mix urbano" con destinazioni d'uso che spaziano dal residenziale al direzionale (**all. 2**) a fronte della realizzazione di standard pubblici o ad uso pubblico, a verde e parcheggi.

Il complesso immobiliare in parola ha una superficie fondiaria di oltre 25.000 metri quadrati e si presenta organizzato al proprio interno con una viabilità e con accessi carrai e pedonali da Via Pigafetta, da Via Bovio e da Via Martino della Torre.

La proprietà è interamente perimetrata rispetto alla viabilità pubblica e alle proprietà limitrofe attraverso i propri manufatti, aggettanti su suolo pubblico o con recinzioni in muratura in buono stato di manutenzione.

I cancelli carrai di dimensioni importanti, data la tipologia di produzione e di mezzi d'opera utilizzati, sono in lamiera di ferro verniciata e dotati di elettrificazione.

All'interno del sito si sviluppano ampi spazi cortilizi e di manovra tutti facilmente accessibili dalla viabilità interna che risulta finita superficialmente con un manto di asfalto sufficientemente mantenuto; su tali spazi e sugli assi stradali sorgono una serie di manufatti finalizzati alla produzione oltre a destinazioni d'uso di compendio a tali attività.

Il complesso immobiliare, ancorché allo stato attuale si presenti totalmente abbandonato per gli aspetti legati alla produzione, mentre risultano occupati una serie di stabili con destinazioni direzionali e residenziali, è collegato alle reti pubbliche e ai sottoservizi comunali.

Esiste un'illuminazione esterna di tali superfici e sono presenti canalizzazioni e vasche di prima pioggia per la parziale raccolta delle acque meteoriche oltre a una rete antincendio non in buone condizioni di manutenzione.

Gli impianti per la produzione del bitume e dei derivati, puntualmente descritti e classificati dai Tecnici nominati dal fallimento, Ingegneri Marco Bosio e Gianni Belletti, sono collocati all'interno di tettoie che pur avendo una classificazione edilizia e catastale, rappresentano, a giudizio del sottoscritto Architetto, una semplice modalità di protezione di tali apparecchiature ma non rappresentano una "vita propria".

Riguardo e solamente per tali manufatti, da verifiche documentali e visive effettuate, non sempre vi è una perfetta rispondenza plano-volumetrica tra lo stato di fatto e quanto depositato in atti.

Esistono invece una serie di capannoni utilizzati sia per la produzione ma soprattutto per lo stoccaggio dei materiali prodotti.

Sono fabbricati per la stragrande maggioranza datati, costruiti a partire dagli anni '50 del secolo scorso in maniera tradizionale con scheletro strutturale in c.a. e tamponamenti in laterizio o blocchetti in cls, senza l'utilizzo della prefabbricazione.

Esistono corpi di fabbrica trasformati in uffici e fabbricati a destinazione d'uso residenziale collocati fisicamente all'interno del sito industriale.

E' inoltre presente una palazzina direzionale sviluppantesi su due livelli funzionali, un fabbricato di due piani f.t. con laboratori di analisi e uffici tecnici, un volume di un piano f.t. dedicato alla mensa dei dipendenti con annessi spogliatoi e servizi.

Tutti i fabbricati saranno di seguito descritti e classificati secondo il loro stato di conservazione, la regolarità urbanistica e catastale e la loro destinazione d'uso.

#### **Lotti funzionali.**

Va evidenziato, come del resto la procedura chiede al sottoscritto Architetto che "tecnicamente" è possibile predisporre, anche se solo parzialmente, lotti funzionali di vendita.

Significa individuare e quindi attribuire una serie di superfici pertinenziali ai singoli fabbricati e ai potenziali lotti di vendita per poter sostenere una sorta di "autonomia funzionale" di tali lotti.

In alcune modalità non è possibile procedere in quanto il complesso edilizio è stato edificato e impostato proprio per essere "un tutt'uno" in termini produttivi e distributivi.

In ogni caso il sottoscritto Architetto procederà con la stima di ogni singolo manufatto tenendo conto delle criticità e delle peculiarità riscontrate.

#### **Manufatti edilizi del complesso immobiliare.**

Oltre all'individuazione plano-volumetrica, il sottoscritto Architetto valuterà lo stato dei luoghi, le finiture, la regolarità edilizia e catastale dei singoli immobili secondo i parametri e i valori commerciali previsti dal B.I.N. – Borsino Immobiliare Novarese – edizione 2020 e considerando ulteriormente le proiezioni degli attuali valori immobiliari di mercato, sentiti Operatori immobiliari locali.

Le aree esterne ai fabbricati ma collocate all'interno della perimetrazione della proprietà, non saranno valorizzate in quanto pertinenziali ai manufatti nel loro complesso.

Il sottoscritto Architetto, nell'ottica di predisporre lotti funzionali di vendita, ha predisposto, di seguito, due lotti distinti; il primo (lotto A – **all. 3**), si riferisce alla valutazione degli immobili con destinazione d'uso produttiva, direzionale, residenziale e di supporto all'attività produttiva, ricompresi nel sedime tra la Via Bovio, Via Martino della Torre, Strada Privata Due Ponti e Via Pigafetta.

Il secondo lotto (lotto B – **all. 4**), ricomprende le proprietà della fallita SIBA Bitumi Srl sviluppantesi nell'area con accesso carraio al civico n. 16 di Via Bovio con destinazione d'uso direzionale, residenziale, commerciale e produttiva in parte locate a Società e privati.

Si precisa che nella Nota di Trascrizione in Tribunale, viene individuata un'area, identificata come immobile "n.28", accatastata al **Nuovo Catasto Terreni del Comune di Novara al Foglio 76, Particella n. 525.**

Tale particella risulta essere un reliquato esterno all'unità produttiva insistente sul tracciato stradale della Strada Privata Due Ponti, allo stato attuale completamente interclusa al traffico e chiusa sui suoi estremi da recinzioni.

Il sottoscritto Architetto ritiene che tale particella debba essere ceduta o comunque acquisita, a titolo gratuito, dal Comune di Novara, essendo parte integrante di viabilità urbana individuata sulla cartografia di PRGC vigente.

A tale area, il sottoscritto Architetto non ritiene di attribuire alcun valore commerciale.

### **Regolarità edilizia del compendio immobiliare.**

Dalla verifica presso gli Uffici comunali delle Concessioni e della documentazione progettuale depositata, il sottoscritto Architetto è in grado di dichiarare quanto segue:

alla presente relazione sono allegate una notevole quantità di Istanze di Concessione, di autorizzazioni e di collaudi che riguardano sostanzialmente la storia edilizia e urbanistica della Società fallita.

I primi documenti risalgono al dopoguerra, precisamente all'anno 1946 e riguardano Concessioni di ampliamento e di sopralzo di manufatti insistenti sulla Via Martino della Torre; da questo fatto si deduce che sul sito in questione già insistevano a quell'epoca delle costruzioni ma non vi è traccia presso gli archivi di documenti ulteriormente datati.

I documenti analizzati si riferiscono alla totalità dei manufatti presenti sul sito. Alcune autorizzazioni sono state rilasciate ma la Proprietà non ha dato seguito alle modificazioni.

Le comunicazioni più recenti, risalenti agli ultimi anni prima del dichiarato fallimento, si riferiscono a parziali bonifiche delle coperture dei manufatti contenenti pannelli in cemento-amianto.

Come in seguito si farà presente la bonifica delle coperture non è stata completamente effettuata.

Alla luce delle verifiche effettuate in situ e dal confronto della documentazione in atti, è possibile sostenere la regolarità edilizia e urbanistica del sito industriale.

Le modeste discrepanze rilevate riguardano il posizionamento di porzioni di tavolati divisorii in qualche unità produttiva ma alcunché di rilevante.

### **Regolarità catastale del compendio immobiliare.**

Dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico Erariale dell'Agenzia delle Entrate delle schede e delle planimetrie catastali registrate, il sottoscritto Architetto è in grado di dichiarare quanto segue:

si accerta la congruenza catastale dell'unità produttiva; nel corso della relazione peritale, modeste incongruenze catastali saranno evidenziate con la necessità di ri-accatastare alcuni manufatti.

### **Lotto A – Unità produttiva.**

#### **1/A. Palazzina uffici direzionali – (all. 5)**

La palazzina uffici direzionali ha accesso diretto dalla Via Giovanni Bovio al civico n. 28 ed è collocata a ridosso del cancello carraio al civico n. 8. Si sviluppa su tre piani direttamente collegati da una scala interna di cui due adibiti a uffici e il terzo, il livello seminterrato, è destinato a autorimessa, magazzini, cantine e locali di servizio.

Internamente al lotto di proprietà, la palazzina si affaccia su un giardino piantumato di dimensioni contenute ma che separa fisicamente gli ambienti in questione dalle aree di produzione.

All'interno del volume della palazzina uffici direzionali, è individuata un'unità immobiliare residenziale che era utilizzata dalla famiglia del custode.

Le finiture esterne dello stabile edificato negli anni '70 del secolo scorso, prevedono un rivestimento di tutte le superfici in tessere ancora in buone condizioni di manutenzione; i

serramenti sono in alluminio anodizzato e le pavimentazioni degli ambienti e degli spazi comuni sono prevalentemente in piastrelle di pietra naturale.

La palazzina è dotata di balconi sviluppati sia sulla Via Bovio che internamente verso il piccolo giardino.

Gli ambienti sono divisi da pareti mobili in parte vetrate fissate alla pavimentazione e i locali sono finiti con intonaco e tinteggiati.

Gli impianti presenti nello stabile, seppure datati, sono in buone condizioni di manutenzione; con opportune verifiche possono essere rimessi in condizioni di funzionare regolarmente.

L'intera struttura si presenta agibile e regolarmente distribuita da un punto di vista catastale.

Il piano seminterrato, per via delle destinazioni d'uso, non presenta le medesime finiture degli uffici ma risulta comunque decoroso e sufficientemente mantenuto.

Inquadramento catastale: l'identificazione catastale del bene è inserita nella più ampia scheda catastale riferentesi all'intera unità produttiva; il riferimento catastale specifico, per tale bene, andrebbe modificato per identificare correttamente la destinazione d'uso direzionale; le planimetrie catastale attuali che risultano corrette, possono essere mantenute.

N.C.E.U.: Foglio 76, particella 16, sub. 6, D1 – opifici, piano T.  
Foglio 76, particella 16, sub. 7, A/3 – abitazione di tipo economico, 4 vani, piano T.

|   |   |            |
|---|---|------------|
| <u>Consistenza:</u> piani rialzato e primo (uffici) | = | mq. 471,28 |
| piano rialzato (abitazione custode)                 | = | mq. 82,32  |
| piano seminterrato (box, magazzini e accessori)     | = | mq. 277,30 |
| balconi   | = | mq. 73,20  |

Valutazione commerciale:

|                     |                  |                |   |              |
|---------------------|------------------|----------------|---|--------------|
| uffici:             | mq. 471,28       | x € 500,00/mq. | = | € 235.640,00 |
| p. seminterrato:    | mq. 277,30 x 40% | x € 500,00/mq. | = | € 55.460,00  |
| balconi:            | mq. 73,20 x 20%  | x € 500,00/mq. | = | € 7.320,00   |
| abitazione custode: | mq. 82,32        | x € 350,00/mq. | = | € 28.812,00  |

TOTALE valutazione commerciale della palazzina uffici direzionali: € 327.232,00.

A fronte delle considerazioni precedentemente espresse a proposito della difformità catastale da sanare, in considerazione del fatto che l'immobile, pur disimpegnato rispetto al complesso immobiliare fa pur sempre parte dell'unità produttiva nel suo insieme funzionale, in considerazione della eventuale presenza di vizi occulti non rilevabili a livello di relazione peritale, il sottoscritto Architetto ritiene di effettuare una decurtazione percentuale del 5% sul valore commerciale rilevato:

€ 327.232,00: valore commerciale rilevato;

€ 16.361,60: decurtazione percentuale effettuata;

€ 310.870,40: valore commerciale decurtato:

*arrotondamento:*

**valore commerciale sub nn. 6 e 7:**

**€ 311.000,00.**

## **2/A. Palazzina residenziale – (all. 6).**

Si tratta di intero fabbricato a destinazione residenziale con ingresso pedonale dalla Via Antonio Pigafetta al civico n. 5 composto da quattro alloggi di cui due disposti al piano rialzato e due al piano primo oltre a locali accessori e due autorimesse posti al piano seminterrato.

Il fabbricato è stato edificato sempre negli anni '70 del secolo scorso e ospitava, all'origine, alcune famiglie di dipendenti dell'azienda.

L'aspetto esteriore presenta un'architettura semplice ma piacevole anche se lo stato di conservazione risulta ai limiti dell'agibilità.

Le facciate sono compromesse da un punto di vista dei rivestimenti e la copertura è in lastre di eternit in uno stato particolarmente degradato.

I quattro alloggi sono abitati e locati a quattro nuclei famigliari.

Le parti comuni condominiali sono mantenute decorosamente anche se presentano un avanzato degrado che però, a giudizio del sottoscritto Architetto, non sembra compromettere la struttura portante dell'immobile.

Gli appartamenti si presentano in condizioni sufficientemente decorose anche se gli infissi perimetrali, ancora originari dell'epoca di costruzione dello stabile nella stragrande maggioranza dei casi, non presentano più alcuna tenuta agli agenti atmosferici.

Le finiture interne di pavimenti e rivestimenti sono di livello essenziale anche se in alcune porzioni degli appartamenti sono stati effettuati modesti interventi di manutenzione straordinaria.

Il riscaldamento centralizzato con caldaia a gasolio è stato dismesso da tempo e ogni singolo appartamento è riscaldato con stufe "a pellet".

Tutti gli impianti dello stabile non sono più conformi alle normative vigenti e dovrebbero essere rivalificati.

La distribuzione interna degli alloggi è conforme alle schede catastali in atti tranne l'unità immobiliare al piano rialzato, identificata con il sub. 9, dove non fu disegnato un serramento esistente nel locale cucina.

Si tratta, a giudizio del sottoscritto Architetto, di una dimenticanza in fase di redazione della scheda catastale in quanto tale apertura è presente dall'origine.

E' possibile sanare tale situazione attraverso la presentazione di pratica edilizia ai sensi dell'art.34 bis del DPR n. 380/01 e s.m.i. - Testo Unico Edilizia e quindi ri-accatastare l'unità immobiliare in questione.

Fanno parte della palazzina anche due autorimesse collocate al piano seminterrato e accessibili da una rampa posta all'interno del sedime del complesso immobiliare in parola.

L'accesso dall'esterno è attraverso i due portoni carrai su Via Pigafetta.

Le due autorimesse sono in condizioni di manutenzione al limite della fatiscenza e l'autorimessa sub. 12, non risulta più fisicamente divisa dal locale caldaia (locale comune condominiale).

Anche per questa circostanza vale il criterio di sanatoria e ri-accatastamento sopra individuato.

A giudizio del sottoscritto Architetto le due autorimesse vanno considerate pertinenti ad almeno due appartamenti della palazzina e quindi alienate unitamente alle superfici residenziali individuate.

Inquadramento catastale:

N.C.E.U.:

## **Foglio 76, particella 16, sub. 8, A/3 – abitazione di tipo economico, 5 vani, piani S1/T.**

Unità immobiliare locata a Guzman Reyes Eudenis Crisannys, unitamente a autorimessa sub.13, per un canone mensile pari a €. 207,75.

1° scadenza contrattuale: 31.01.2022

2° scadenza contrattuale: 31.01.2026.

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <u>Consistenza:</u> appartamento al piano rialzato | = | mq. 91,62 |
| cantina al piano seminterrato                      | = | mq. 22,78 |
| balcone  | = | mq. 1,90  |

Valutazione commerciale:

|             |  |      |            |   |    |           |
|-------------|--|------|------------|---|----|-----------|
| abitazione: | mq. 91,62  | x €. | 200,00/mq. | = | €. | 18.324,00 |
| cantina:    | <i>locale pertinenziale all'unità residenziale</i> |      |            | = | €. | 0,00      |
| balcone:    | mq. 1,90 x 20%                                     | x €. | 200,00/mq. | = | €. | 76,00     |

TOTALE valutazione commerciale dell'unità sub. 8: €. 18.400,00.

**N.B.:** si rileva che nella Nota di Trascrizione R.G. n.13475 – R.Part. n.9592 del 29.10.2002 n.6, l'inquadramento catastale è registrato con indirizzo in Via Bovio n. 28; in realtà tale subalterno, come del resto la rimanente componente della palazzina, insiste nel fabbricato con ingresso da Via Pigafetta n. 5.

A fronte delle considerazioni precedentemente espresse a proposito della difformità edilizia e catastale da sanare, in considerazione del fatto che l'unità fa parte di un condominio ai limiti della fatiscenza, in considerazione della eventuale presenza di vizi occulti non rilevabili a livello di relazione peritale, il sottoscritto Architetto ritiene di effettuare una decurtazione percentuale del 10% sul valore commerciale rilevato:

€. 18.400,00: valore commerciale rilevato;

€. 1.840,00: decurtazione percentuale effettuata;

€. 16.560,00: valore commerciale decurtato:

*arrotondamento:*

**valore commerciale sub. 8:**

**€. 17.000,00.**

**Foglio 76, particella 16, sub. 9, A/3 – abitazione di tipo economico, 5 vani, piani S1/T.**

Unità immobiliare locata a Duymaz Gulsever unitamente a autorimessa sub.12, per un canone mensile pari a €. 92,22.

1° scadenza contrattuale: 28.02.2022

2° scadenza contrattuale: 28.02.2026.

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <u>Consistenza:</u> appartamento al piano rialzato | = | mq. 71,63 |
| cantina al piano seminterrato                      | = | mq. 20,48 |
| balcone  | = | mq. 1,68  |

Valutazione commerciale:

|             |  |      |            |   |    |           |
|-------------|--|------|------------|---|----|-----------|
| abitazione: | mq. 71,63  | x €. | 200,00/mq. | = | €. | 14.326,00 |
| cantina:    | <i>locale pertinenziale all'unità residenziale</i> |      |            | = | €. | 0,00      |
| balcone:    | mq. 1,68 x 20%                                     | x €. | 200,00/mq. | = | €. | 67,20     |

TOTALE valutazione commerciale dell'unità sub. 9: €. 14.393,20.

A fronte delle considerazioni precedentemente espresse a proposito della difformità edilizia e catastale da sanare, in considerazione del fatto che l'unità fa parte di un condominio ai limiti della fatiscenza, in considerazione della eventuale presenza di vizi occulti non rilevabili a livello di

relazione peritale, il sottoscritto Architetto ritiene di effettuare una decurtazione percentuale del 10% sul valore commerciale rilevato:

€. 14.393,20: valore commerciale rilevato;

€. 1.439,32: decurtazione percentuale effettuata;

€. 12.953,88: valore commerciale decurtato:

*arrotondamento:*

**valore commerciale sub. 9:**

**€. 13.000,00.**

**Foglio 76, particella 16, sub. 10, A/3 – abitazione di tipo economico, 5 vani, piani S1/1.**

Unità immobiliare locata a Attia Salah Gharib Mohamed per un canone mensile pari a €. 200,00.

1° scadenza contrattuale: 30.06.2022

2° scadenza contrattuale: 30.06.2026.

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <u>Consistenza:</u> appartamento al piano rialzato | = | mq. 91,62 |
| cantina al piano seminterrato                      | = | mq. 17,65 |
| balcone  | = | mq. 1,90  |

Valutazione commerciale:

|             |  |                 |   |              |
|-------------|--|-----------------|---|--------------|
| abitazione: | mq. 91,62  | x €. 200,00/mq. | = | €. 18.324,00 |
| cantina:    | <i>locale pertinenziale all'unità residenziale</i> |                 | = | €. 0,00      |
| balcone:    | mq. 1,90 x 20%                                     | x €. 200,00/mq. | = | €. 76,00     |

TOTALE valutazione commerciale dell'unità sub. 10: €. 18.400,00.

A fronte delle considerazioni precedentemente espresse e riguardo al fatto che l'unità fa parte di un condominio ai limiti della fatiscenza, in considerazione della eventuale presenza di vizi occulti non rilevabili a livello di relazione peritale, il sottoscritto Architetto ritiene di effettuare una decurtazione percentuale del 10% sul valore commerciale rilevato:

€. 18.400,00: valore commerciale rilevato;

€. 1.840,00: decurtazione percentuale effettuata;

€. 16.560,00: valore commerciale decurtato:

*arrotondamento:*

**valore commerciale sub. 10:**

**€. 17.000,00.**

**Foglio 76, particella 16, sub. 11, A/3 – abitazione di tipo economico, 5 vani, piani S1/1.**

Unità immobiliare locata a Luciano De Rojas Lupe Reyes per un canone mensile pari a €. 207,75.

1° scadenza contrattuale: 08.01.2022

2° scadenza contrattuale: 08.01.2026.

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <u>Consistenza:</u> appartamento al piano rialzato | = | mq. 71,64 |
| cantina al piano seminterrato                      | = | mq. 15,16 |
| balcone  | = | mq. 1,68  |

Valutazione commerciale:

|             |  |                 |   |              |
|-------------|--|-----------------|---|--------------|
| abitazione: | mq. 71,64  | x €. 200,00/mq. | = | €. 14.328,00 |
| cantina:    | <i>locale pertinenziale all'unità residenziale</i> |                 | = | €. 0,00      |

balcone: mq. 1,68 x 20% x € 200,00/mq. = € 67,20

TOTALE valutazione commerciale dell'unità sub. 11: € 14.395,20.

A fronte delle considerazioni precedentemente espresse a proposito della difformità edilizia e catastale da sanare, in considerazione del fatto che l'unità fa parte di un condominio ai limiti della fatiscenza, in considerazione della eventuale presenza di vizi occulti non rilevabili a livello di relazione peritale, il sottoscritto Architetto ritiene di effettuare una decurtazione percentuale del 10% sul valore commerciale rilevato:

€ 14.395,20: valore commerciale rilevato;

€ 1.439,52: decurtazione percentuale effettuata;

€ 12.955,68: valore commerciale decurtato:

*arrotondamento:*

**valore commerciale sub. 11:**

**€ 13.000,00.**

**Foglio 76, particella 16, sub. 12, C/6, piano S1.**

**Foglio 76, particella 16, sub. 13, C/6, piano S1.**

- Autorimessa sub. 12 locata a Duymaz Gulsever.

1° scadenza contrattuale: 28.02.2022

2° scadenza contrattuale: 28.02.2026.

- Autorimessa sub. 13 locata a Guzman Reyes Eudenis Crisannys.

1° scadenza contrattuale: 31.01.2022

2° scadenza contrattuale: 31.01.2026.

Consistenza: mq. 25,00 cadauna

Valutazione commerciale:

autorimessa: *valutazione "a corpo"* = € 4.000,00

TOTALE

valutazione commerciale dell'unità sub. 12: € 4.000,00

valutazione commerciale dell'unità sub. 13: € 4.000,00

A fronte delle considerazioni precedentemente espresse a proposito delle difformità edilizie e catastali da sanare, in considerazione del fatto che le unità sono da considerarsi pertinentziali a un condominio ai limiti della fatiscenza, in considerazione della eventuale presenza di vizi occulti non rilevabili a livello di relazione peritale, il sottoscritto Architetto ritiene di effettuare una decurtazione percentuale del 10% sul valore commerciale rilevato:

€ 8.000,00 : valore commerciale rilevato;

€ 800,00: decurtazione percentuale effettuata;

€ 7.200,00: valore commerciale decurtato:

**valore commerciale sub. 12:**

**€ 3.500,00**



**valore commerciale sub. 13:  
€. 3.500,00.**

**3/A. Due villette indipendenti – (all. 7)**

Si tratta di due fabbricati residenziali bi-familiari indipendenti con accessi carraio (al civico n. 10) e pedonale prospettanti sulla Via Martino della Torre rispettivamente al civico n. 8 e al civico n. 12.

I due fabbricati, edificati presumibilmente negli anni '50 del secolo scorso, hanno un'architettura lineare ma sicuramente piacevole soprattutto se contestualizzata nel sito in cui sono collocati.

Si trattava di abitazioni che per l'epoca di costruzione dovevano essere di livello medio e lo si può notare da quello che rimane delle finiture interne.

Oltre all'accesso fronte-strada da Via Della Torre, è possibile entrare nell'atrio comune attraverso gli ingressi prospettanti su di un piccolo cortile che divide i due immobili.

Le costruzioni sono disabitate presumibilmente da decenni e sono in uno stato di totale abbandono.

Lo scheletro strutturale degli immobili sembra resistere ma è necessario intervenire dal rifacimento integrale della copertura fino alle fondamenta.

Come accennato, le due villette bi-familiari, tipologicamente molto simili tra loro, prevedono, ciascuna, un androne d'ingresso comune e una scala interna che disimpegna due comodi appartamenti sviluppantisi ai piani rialzato e primo.

Esiste anche un piano seminterrato adibito a locali accessori agli appartamenti sovrastanti.

A giudizio del sottoscritto Architetto l'unico aspetto negativo, oltre allo stato di conservazione degli stabili, è rappresentato dal fatto che entrambe le ville non godono di sufficiente superficie libera pertinenziale per via dell'incombenza, alle loro spalle, di un capannone pressoché fatiscente, sempre di proprietà della fallita SIBA.

Inquadramento catastale:

N.C.E.U.:

**Foglio 76, particella 16, sub. 14, A/3 – abitazione di tipo economico, 5 vani, piani S1/T.**

|  |   |           |
|--|---|-----------|
| <u>Consistenza:</u> appartamento al piano rialzato | = | mq. 92,22 |
| cantina e 50% locali comuni al piano semint.       | = | mq. 77,78 |

Valutazione commerciale:

|                                      |      |            |   |    |           |
|--------------------------------------|------|------------|---|----|-----------|
| abitazione: mq. 92,22                | x €. | 300,00/mq. | = | €. | 27.666,00 |
| cantina/loc. comuni: mq. 77,78 x 30% | x €. | 300,00/mq. | = | €. | 7.000,20  |

TOTALE valutazione commerciale dell'unità sub. 14: €.

34.666,20.

A fronte delle considerazioni precedentemente espresse e in considerazione della eventuale presenza di vizi occulti non rilevabili a livello di relazione peritale, il sottoscritto Architetto ritiene di effettuare una decurtazione percentuale del 10% sul valore commerciale rilevato:

€.

3.466,62: decurtazione percentuale effettuata;

€.

*arrotondamento:*

**valore commerciale sub. 14:  
€.**

**31.000,00.**

**Foglio 76, particella 16, sub. 15, A/3 – abitazione di tipo economico, 5 vani, piani S1/1.**

Consistenza: appartamento al piano primo = mq. 98,67  
cantina e 50% locali comuni al piano semint. = mq. 77,78

Valutazione commerciale:

abitazione: mq. 98,67 x € 300,00/mq. = € 29.601,00  
cantina/loc. comuni: mq. 77,78 x 30% x € 300,00/mq. = € 7.000,20

TOTALE valutazione commerciale dell'unità sub. 14: € 36.601,20.

A fronte delle considerazioni precedentemente espresse e in considerazione della eventuale presenza di vizi occulti non rilevabili a livello di relazione peritale, il sottoscritto Architetto ritiene di effettuare una decurtazione percentuale del 10% sul valore commerciale rilevato:

€ 36.601,20: valore commerciale rilevato;

€ 3.660,12: decurtazione percentuale effettuata;

€ 32.941,08: valore commerciale decurtato:

*arrotondamento:*  
**valore commerciale sub. 15:**  
**€ 33.000,00.**

**Foglio 76, particella 16, sub. 16, A/3 – abitazione di tipo economico, 5 vani, piani S1/T.**

Consistenza: appartamento al piano rialzato = mq. 77,10  
cantina e 50% locali comuni al piano semint. = mq. 38,55

Valutazione commerciale:

abitazione: mq. 77,10 x € 300,00/mq. = € 23.130,00  
cantina/loc. comuni: mq. 38,55 x 30% x € 300,00/mq. = € 3.469,50

TOTALE valutazione commerciale dell'unità sub. 16: € 26.599,50.

**N.B.:** si segnala che sulle schede catastali il numero civico attribuito all'unità è il n.2; in realtà è il n.8.

A fronte delle considerazioni precedentemente espresse e in considerazione della eventuale presenza di vizi occulti non rilevabili a livello di relazione peritale, il sottoscritto Architetto ritiene di effettuare una decurtazione percentuale del 10% sul valore commerciale rilevato:

€ 26.599,50: valore commerciale rilevato;

€ 2.659,95: decurtazione percentuale effettuata;

€ 23.939,55: valore commerciale decurtato:

*arrotondamento:*  
**valore commerciale sub. 16:**  
**€ 24.000,00.**

**Foglio 76, particella 16, sub. 17, A/3 – abitazione di tipo economico, 5 vani, piani S1/1.**

Consistenza: appartamento al piano primo = mq. 83,55  
cantina e 50% locali comuni al piano semint. = mq. 38,55

Valutazione commerciale:

|                      |                 |                 |   |              |
|----------------------|-----------------|-----------------|---|--------------|
| abitazione:          | mq. 83,55       | x €. 300,00/mq. | = | €. 25.065,00 |
| cantina/loc. comuni: | mq. 38,55 x 30% | x €. 300,00/mq. | = | €. 3.469,50  |

TOTALE valutazione commerciale dell'unità sub. 17: €. 28.534,50.

A fronte delle considerazioni precedentemente espresse e in considerazione della eventuale presenza di vizi occulti non rilevabili a livello di relazione peritale, il sottoscritto Architetto ritiene di effettuare una decurtazione percentuale del 10% sul valore commerciale rilevato:

€. 28.534,50: valore commerciale rilevato;

€. 2.853,45: decurtazione percentuale effettuata;

€. 25.681,05: valore commerciale decurtato:

*arrotondamento:*

**valore commerciale sub. 17:**

**€. 26.000,00.**

**4/A. Ex Febland – (all. 8).**

L'imponente fabbricato conosciuto come "ex Febland" e accessibile sia dalla corte interna di Via Bovio n. 16 che dagli accessi dell'unità produttiva di Via Pigafetta, è collocato in area centrale rispetto alle proprietà della fallita SIBA Srl.

Si tratta di un fabbricato strutturato per essere unità produttiva, edificato presumibilmente nei primi decenni del secolo scorso.

L'immobile è costituito da un solido schema strutturale in c.a. e da tamponamenti in muratura intonacati.

Alla sommità dei muri d'ambito corrono i binari per i carri-ponte che non risultano più in funzione e necessitano di nuovi collaudi.

Ampie vetrate con voltini arcuati e serramenti in ferro dolce con vetro semplice, oltre alle capriate in cls a sostegno della copertura finita all'intradosso da blocchetti in cls alleggerito, conferiscono alla struttura i caratteri dell'archeologia industriale.

La pavimentazione in battuto di cemento risulta pesantemente ammalorata così come l'intero volume dell'immobile che si snoda in diversi ampi saloni di altezza all'intradosso di copertura di mt. 6,50 c.a.

La dotazione impiantistica è ridotta all'essenziale e il destino di questa struttura, negli ultimi decenni, è stato quello di essere utilizzata come deposito dei materiali di produzione della proprietà.

Anche l'ampia rampa esterna per il carico-scarico, insistente sull'area cortilizia accessibile da Via Bovio n. 16 risulta fatiscente ed è coperta parzialmente da una tettoia con lastre di eternit in cattivo stato di conservazione.

Lo stato di abbandono ha portato ad avere serie criticità sulla copertura creando una serie di percolamenti e dove gli agenti atmosferici hanno ulteriormente peggiorato la situazione strutturale di tali elementi.

L'officina fisicamente collegata con il corpo principale e identificata catastalmente con il sub.12, presenta le medesime caratteristiche tipologiche e criticità dell'unità produttiva.

Inquadramento catastale:  
N.C.E.U.:

**Foglio 76, particella 22, sub. 11, D/1 – opifici, piano T (corpo principale)**  
**Foglio 76, particella 22, sub. 12, D/1 – opifici, piano T (officina a confine)**

Consistenza:

|                      |   |              |
|----------------------|---|--------------|
| corpo principale     | = | mq. 1.535,62 |
| rampa carico-scarico | = | mq. 178,12   |
| officina a confine   | = | mq. 310,22   |

Valutazione commerciale:

|                       |                  |      |            |   |    |            |
|-----------------------|------------------|------|------------|---|----|------------|
| corpo principale:     | mq. 1.535,62     | x €. | 200,00/mq. | = | €. | 307.124,00 |
| rampa carico-scarico: | mq. 178,12 x 10% | x €. | 200,00/mq. | = | €. | 3.562,40   |
| officina a confine:   | mq. 310,22       | x €. | 200,00/mq. | = | €. | 62.044,00  |

TOTALE valutazione commerciale unità sub. nn. 11 e 12: €. 372.730,40.

A fronte delle considerazioni precedentemente espresse a proposito delle condizioni generali del complesso edilizio e all'eventuale presenza di vizi occulti non rilevabili a livello di relazione peritale, il sottoscritto Architetto ritiene di effettuare una decurtazione percentuale del 15% sul valore commerciale rilevato:

€. 372.730,40: valore commerciale rilevato;

€. 55.909,56: decurtazione percentuale effettuata;

€. 316.820,84: valore commerciale decurtato:

*arrotondamento:*

**valore commerciale sub. nn. 11 e 12:**  
**€. 317.000,00.**

**5/A. Corpi di fabbrica con destinazione d'uso produttiva, laboratori, officine, mensa con spogliatoi per il personale, uffici tecnici, locali a servizio dell'attività produttiva - (all. 9).**

Si tratta dei manufatti all'interno del sito produttivo comprese una serie di tettoie, per lo più fatiscenti, che risultano a semplice parziale copertura degli impianti e che non presentano caratteristiche edilizie a se stanti.

Inquadramento catastale dell'intera unità produttiva:

N.C.E.U.:

**Foglio 76, particella 16, sub. 6, D/1 – opifici, piano T, r.c. €. 48.340,37.**

**5/A1. Magazzini/Depositi nn. 12A, 12B, 12C, 12D e Officina con ingresso da Via Pigafetta.**

Si tratta di un filare di manufatti a confine con la Strada Privata Due Ponti e con ingresso dalla Via Pigafetta s.n.c.

Sono manufatti edificati con tamponamenti in blocchetti in cls "a vista" e divisi da setti murari in c.a. La copertura è sostenuta da putrelle di ferro sul fronte di ingresso che è privo di serramenti.

La pavimentazione è in battuto di cemento e l'impiantistica interna è essenziale.

L'altezza interna massima raggiunge i mt. 4,15.

All'interno del volume identificato con il n. 12A, verso il fronte di ovest, sono stati ricavati dei divisori sempre in blocchetti in cls, per ricavare magazzini e autorimesse.

Le coperture sono in lastre di cemento-amianto in condizioni di manutenzione appena sufficienti.

|  |   |  |
|--|---|--|
| <u>Consistenza:</u>  | = | mq. 1.648,29                           |
| <u>Valutazione commerciale:</u> mq. 1.648,29 x €. 120,00/mq. | = | €. 197.794,80                          |
| TOTALE valutazione commerciale unità 5/A1:                   |   | <b>€. 198.000,00 (arrotondamento).</b> |

#### **5/A2. Magazzino/Deposito n. 93.**

Si tratta di un corpo di fabbrica a confine con la Strada Privata Due Ponti e con ingresso dalla Via Pigafetta s.n.c.

E' un manufatto edificato con tamponamenti in blocchetti in cls intonacati.

La porzione superiore della facciata prospettante il cortile interno è tamponata con pannelli tipo "onduline" in fibro-plastica. La copertura, in lastre di cemento-amianto, è sostenuta da un'orditura metallica e l'ingresso al capannone è chiuso da un ampio portone in ferro di tipo industriale.

La pavimentazione è in battuto di cemento e l'impiantistica interna è essenziale.

|  |   |                                       |
|--|---|---------------------------------------|
| <u>Consistenza:</u>  | = | mq. 391,38                            |
| <u>Valutazione commerciale:</u> mq. 391,38 x €. 150,00/mq. | = | €. 58.707,00                          |
| TOTALE valutazione commerciale unità 5/A2:                 |   | <b>€. 59.000,00 (arrotondamento).</b> |

#### **5/A3. Reparto 5 – Tettoie e magazzini nn. 84, 110 e 111.**

Si tratta di un ex blocco di lavorazione composto da attrezzature per la lavorazione del bitume, da tettoie e da capannoni edificati con blocchetti in cls.

La pavimentazione è in battuto di cemento, l'impiantistica presente è essenziale; le condizioni generali sono al limite della fatiscenza.

|   |   |              |
|---|---|--------------|
| <u>Consistenza:</u> tettoie                                       | = | mq. 239,16   |
| magazzini   | = | mq. 517,88   |
| <u>Valutazione commerciale tettoie:</u> mq. 239,16 x €. 30,00/mq. | = | €. 7.174,80  |
| <u>Valutazione comm. magazzini:</u> mq. 517,88 x €. 120,00/mq.    | = | €. 62.145,60 |

|  |  |                                       |
|--|--|---------------------------------------|
| TOTALE valutazione commerciale unità 5/A3: |  | <b>€. 70.000,00 (arrotondamento).</b> |
|--|--|---------------------------------------|

#### **5/A4. Mensa e spogliatoi.**

Si tratta del blocco edilizio che ospitava la mensa e gli spogliatoi con servizi igienici del personale dipendente della SIBA Bitumi Srl.

Il fabbricato è in muratura regolarmente intonacato e dotato di serramenti adeguati.

Le finiture interne sono con pavimenti e rivestimenti in ceramica di ordinaria qualità; gli impianti e le finiture interne, nel loro complesso, sono confacenti alla destinazione d'uso a cui erano impiegate.

Lo stato di fatto è sostanzialmente discreto.

A lato del manufatto edilizio esiste una tettoia con copertura in lastre di cemento-amianto ancorata fisicamente al fabbricato principale.

|   |   |            |
|---|---|------------|
| <u>Consistenza:</u> mensa e spogliatoi: | = | mq. 178,25 |
| tettoia:                                | = | mq. 24,70  |

Valutazione commerciale mensa e spogliatoi:

mq. 178,25 x €. 200,00/mq. = €. 35.650,00

Valutazione commerciale tettoia: mq. 24,70 x €. 30,00/mq. = €. 741,00

TOTALE valutazione commerciale unità 5/A4: **€. 36.000,00 (arrotondamento).**

#### **5/A5. Reparto 3 – SIBAGEL1/SIBAGEL 2.**

Si tratta di una serie di fabbricati e di tettoie utilizzate per la produzione di materiali liquidi di lavorazione.

I capannoni sono in muratura e le tettoie, chiuse su tre lati, hanno struttura portante in c.a. e copertura in lastre di cemento-amianto.

La pavimentazione è in battuto di cemento e l'impiantistica presente è di supporto alla lavorazione non più in essere.

Consistenza: capannoni = mq. 321,47  
tettoie: = mq. 204,90

Valutazione commerciale capannoni: mq. 321,47 x €. 150,00/mq. = €. 48.220,50

Valutazione commerciale tettoie: mq. 204,90 x €. 50,00/mq. = €. 10.245,00

TOTALE valutazione commerciale unità 5/A5: **€. 58.000,00 (arrotondamento).**

#### **5/A6. Capannone n. 68 – locali accessori.**

E' un capannone di importanti dimensioni occupato per un buon 50% da una sorta di piscina di raffreddamento dei materiali di produzione della fallita SIBA Bitumi Srl.

La restante porzione era utilizzata come magazzino per stoccaggio materiali.

A ridosso dell'unità sono collocati locali accessori di altezza pari mt. 5,00 c.a.

Il fabbricato ha muri perimetrali in blocchi di cls e copertura in lastre di lastre di cemento-amianto; è chiuso da portoni in ferro e la pavimentazione è in battuto di cemento non in buone condizioni.

Consistenza: capannone e locali accessori = mq. 1.753,94

Valutazione commerciale capannone: mq. 1.753,94 x €. 100,00/mq. = €.175.394,00

TOTALE valutazione commerciale unità 5/A6: **€. 175.000,00 (arrotondamento).**

#### **5/A7. Reparto 1 – vernici.**

Si tratta del capannone identificato come reparto vernici.

Le caratteristiche tipologiche richiamano quelle del precedente manufatto.

Consistenza: capannone = mq. 295,20

Valutazione commerciale capannone: mq. 295,20 x €. 100,00/mq. = €.29.520,00

TOTALE valutazione commerciale unità 5/A7: **€. 30.000,00 (arrotondamento).**

#### **5/A8. Deposito n. 18.**

Si tratta di una costruzione addossata al confine di proprietà verso nord.

E' realizzata in muratura di laterizio e sommariamente intonacata.

La pavimentazione in battuto di cemento risulta parzialmente compromessa; era utilizzato prevalentemente come magazzino.

Anche in questo caso la copertura è il lastre di cemento-amianto.

Consistenza: magazzino = mq. 112,86

Valutazione commerciale magazzino: mq. 112,86 x €. 100,00/mq. = €.11.286,00

TOTALE valutazione commerciale unità 5/A8: **€. 11.000,00 (arrotondamento).**

#### **5/A9. Deposito merci.**

Si fa riferimento al deposito posto sul confine di nord e collocato presso l'ingresso carraio sulla Via Bovio al civico n. 8.

E' un fabbricato di scarso valore, costruito in muratura utilizzato come deposito.

Consistenza: deposito = mq. 98,20

Valutazione commerciale deposito: mq. 98,20 x €. 80,00/mq. = €.7.856,00

TOTALE valutazione commerciale unità 5/A9: **€. 8.000,00 (arrotondamento).**

#### **5/A10. Magazzino n. 17.**

Si tratta di manufatto edilizio posto a ridosso dell'ingresso carraio di Via Bovio n. 8.

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione, utilizzato probabilmente per lo stoccaggio di prodotti finiti.

Ha murature in blocchi di cls e copertura in lastre di fibro-cemento ecologico.

La pavimentazione in battuto di cemento si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

Consistenza: deposito = mq. 282,15

Valutazione commerciale deposito: mq. 282,15 x €. 150,00/mq. = €.42.322,50

TOTALE valutazione commerciale unità 5/A10: **€. 42.000,00 (arrotondamento).**

#### **5/A11. Box auto.**

Si tratta di autorimessa singola a ridosso della palazzina uffici direzionali.

Consistenza: box auto = mq. 16,50

Valutazione commerciale unità 5/A11 : a corpo **€. 3.000,00**

#### **5/A12. Reparto 4.**

Sono manufatti edilizi in parte in muratura e in parte tettoie a protezione di macchinari per la produzione.

Si trovano in condizioni fatiscenti.

Consistenza: capannoni = mq. 266,60  
Tettoie = mq. 136,55

Valutazione commerciale complessiva: mq. 403,15 x €. 80,00/mq. = €. 32.252,00

TOTALE valutazione commerciale unità 5/A2: **€. 32.000,00 (arrotondamento).**

#### **5/A13. Capannone n. 93/A- ex produzione guaine.**

Si tratta di un corpo di fabbrica composto da due campate dell'altezza interna di mt. 4,60 c.a.

Tale immobile con i relativi spazi accessori era adibito alla produzione delle guaine bituminose e al loro stoccaggio.

Si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione con la copertura in lastre di fibro-cemento ecologico e con una pavimentazione industriale in battuto di cemento.

Consistenza: capannone = mq. 1.870,62

Valutazione commerciale capannone: mq. 1.870,62 x €. 150,00/mq. = €. 280.593,00

TOTALE valutazione commerciale unità 5/A13: **€. 280.000,00 (arrotondamento).**

#### **5/A14. Magazzino.**

A ridosso del capannone "ex guaine" è collocato un corpo di fabbrica delle medesime caratteristiche tipologiche ma di altezza interna pari a mt. 6,50 c.a.

Consistenza: capannone = mq. 373,41

Valutazione commerciale capannone: mq. 373,41 x €. 150,00/mq. = €. 56.011,50

TOTALE valutazione commerciale unità 5/A14: **€. 56.000,00 (arrotondamento).**

#### **5/A15. Magazzino n. 12F.**

Il manufatto, privo di chiusura frontale, utilizzato per stoccaggio materiali, risulta alle spalle del magazzino "12/A" di fronte al fabbricato "ex Febland".

Risulta in normali condizioni di manutenzione.

Consistenza: magazzino = mq. 497,40

Valutazione commerciale capannone: mq. 497,40 x €. 120,00/mq. = €. 59.688,00

TOTALE valutazione commerciale unità 5/A15: **€. 60.000,00 (arrotondamento).**

#### **5/A16. Officina.**

Si tratta di manufatto in muratura senza particolari caratteristiche costruttive utilizzato come officina/deposito.

Consistenza: officina/deposito = mq. 122,96

Valutazione commerciale officina/deposito: mq. 122,96 x €. 100,00/mq. = €. 12.296,00

TOTALE valutazione commerciale unità 5/A16: **€. 12.000,00 (arrotondamento).**



**5/A17. Palazzina laboratorio/uffici tecnici.**

Si tratta di una costruzione in muratura su scheletro strutturale in c.a. tradizionale con solai in latero-cemento e scale interne in c.a. disimpegnanti i due livelli funzionali dell'immobile.

La copertura è in tegole di laterizio e le finiture interne sono con pavimentazione in ceramica e rivestimenti in intonaco in sufficienti condizioni di manutenzione, tinteggiati in epoca remota.

La palazzina in questione ospitava al piano terreno i laboratori dell'Azienda, mentre il piano superiore era occupato dagli uffici tecnici di SIBA Srl.

Le finiture interne e l'impiantistica, seppur datata, conferiscono alla struttura un sufficiente livello funzionale per le destinazioni d'uso a cui tali ambienti erano adibiti.

Consistenza: laboratori/uffici tecnici = mq. 225,65

Valutazione commerciale labor./uff./tecnici: mq. 225,65 x € 200,00/mq. = € 45.130,00

TOTALE valutazione commerciale unità 5/A17: **€ 45.000,00 (arrotondamento).**

**VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DEL LOTTO "A".**

|            |  |                       |
|------------|--|-----------------------|
| <b>1/A</b> | <b>: palazzina uffici direzionali di Via Bovio</b> | <b>€ 311.000,00</b>   |
| <b>2/A</b> | <b>: palazzina residenziale di Via Pigafetta</b>   | <b>€ 67.000,00</b>    |
| <b>3/A</b> | <b>: due villette di Via Martino della Torre</b>   | <b>€ 114.000,00</b>   |
| <b>4/A</b> | <b>: ex Febland</b>                                | <b>€ 317.000,00</b>   |
| <b>5/A</b> | <b>: unità produttiva</b>                          | <b>€ 1.175.000,00</b> |

**VALORE COMMERCIALE TOTALE – LOTTO "A":**  
**€ 1.984.000,00 (Euro unmilionenovecentottantaquattromila/00)**