

Tribunale di Milano Sezione Fallimentare

Promossa da

Massa dei creditori del fallimento di:

Curatore

Immobili siti in

**PENANGO (AT) –
Terreni sul Fg. 5-6 vari mappali ;
Fabbricato in via Cantoglio n° 28
CALLIANO MONFERRATO - Fg. 15**



RELAZIONE DI PERIZIA DEL CTU

0) Premessa:

Il sottoscritto _____, Ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti al _____ veniva nominato dal Tribunale di Milano, Sezione fallimentare, quale Consulente Tecnico d'Ufficio al fine di stimare e fornire gli elementi necessari per la vendita dei beni caduti nel Fallimento di cui in epigrafe.

Tutto ciò premesso, acquisiti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa, eseguiti i necessari rilievi, accessi e sopralluoghi, si è posto in grado di esporre la seguente Relazione di Consulenza tecnica.

PROVEDA l'esperto ad ogni sopralluogo necessario e, in particolare, ad accedere all'immobile, effettuando idonea ripresa fotografica delle parti esterne ed interne dell'immobile;

A fronte dalla quantità e variegatezza dei beni immobili colpiti dal Fallimento, i sopralluoghi sono stati effettuati in più date, durante la quale non si sono mai verificate problematiche per l'accesso agli stessi.

La documentazione fotografica viene prodotta in specifico allegato, fatto salvo l'inserimento di alcuni fotogrammi all'interno della presente, al solo scopo di agevolare la lettura e fornire elementi di rapido riscontro alla narrativa.

Quindi

PROVEDA l'esperto:

1. a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, con indicazione del relativo stato di conservazione;

Il coacervo immobiliare si compone di unica azienda agricola, costituita dal centro aziendale, per uffici, residenza conduttore ed eventuali salariati, oltre a locali strumentali aziendali nel Comune di Penango (AT) e di terreni agricoli sempre in Penango e Calliano (AT) di una consistenza prossima ai 30 ettari di superficie catastale (per la precisione 301.155 mq. catastali), di cui oltre 20 ettari condotti a colture specializzate a vigneto.

Per una disanima più approfondita della consistenza dei beni immobili colpiti dal Fallimento, questi verranno suddivisi in porzioni



che, per natura, localizzazione, esposizione possano considerarsi omogenee.

Qui di seguito quindi esporremo in estrema sintesi le varie porzioni con succinta descrizione anche catastale, consistenza, foto significativa, foto satellitare con indicativo riferimento catastale: la sovrapposizione della mappa non costituisce un riconfinamento preciso, viene proposta solo per una immediata individuazione.

PORZIONE 1

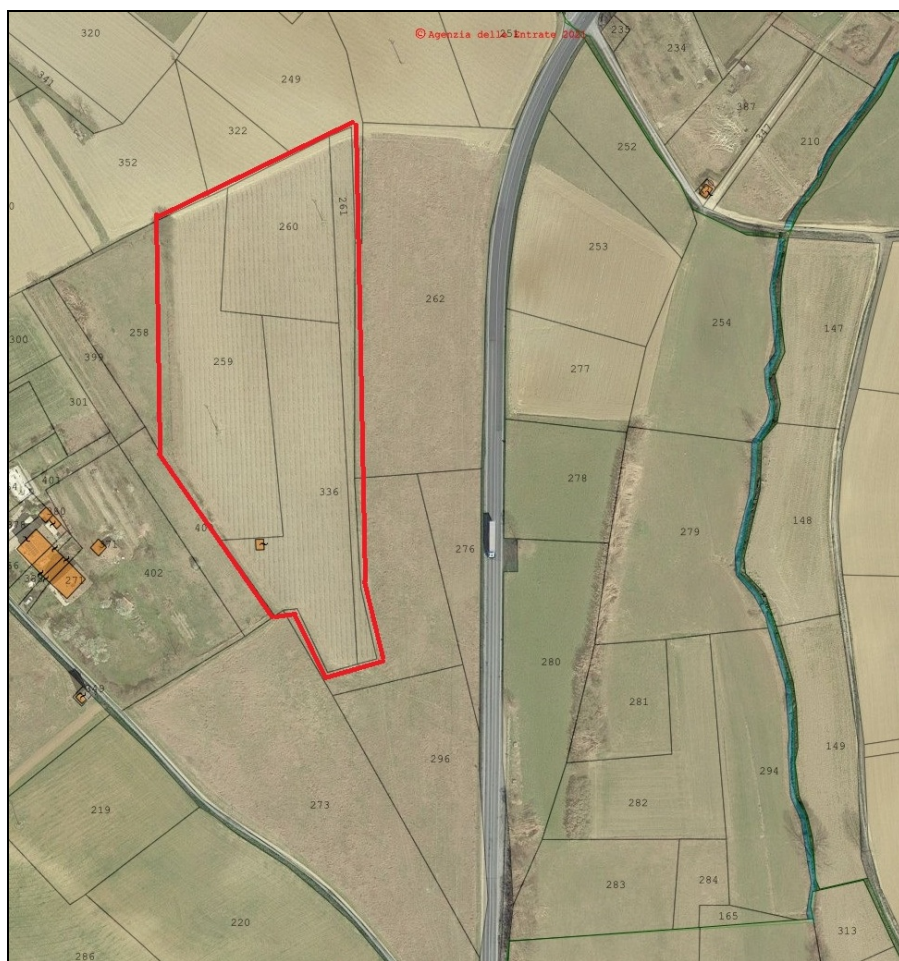
Terreni adibiti a vigneto situati in località Montecenere di Penango della consistenza catastale di mq. 16740. Trattasi di un lotto adibito a vigneti di età relativamente giovane, in lotto non storicamente adibito a vigna, come si desume dalle visure catastali storiche.

Si constata che questo lotto in particolare, stia soffrendo, più del territorio, gli effetti delle violente grandinate che si sono abbattute recentemente nel Basso Monferrato astigiano.

La condizione di questa porzione era alla data del sopralluogo mediocre, per il temporaneo abbandono alla conduzione colturale a fronte delle grandinate estive, con perdite (per l'ultima annata) che hanno raggiunto in quel lotto il 94 % come documentato dall'affittuario con la esibizione degli elaborati peritali grandine.



Queste considerazioni verranno tenute in debito conto per l'attribuzione di un valore unitario a tale specifica porzione.



Penango fg. 5 partt. 259-260-261 e 336 della superficie catastale complessiva di mq. 16.740

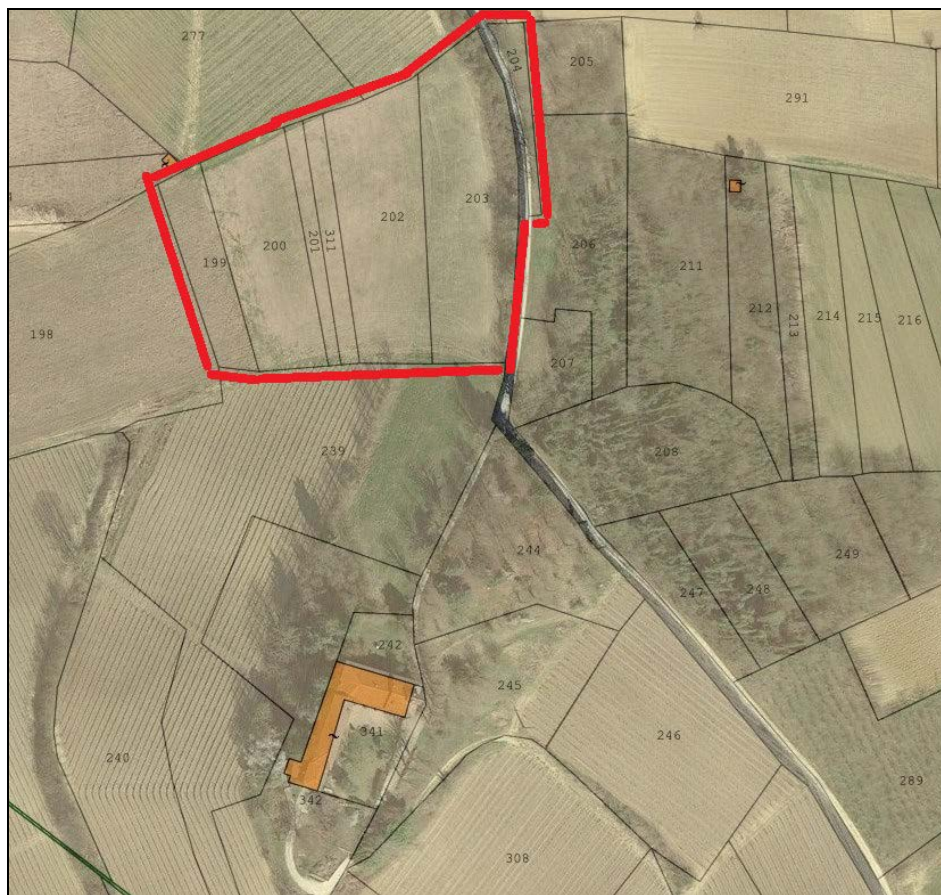


PORZIONE 2

Terreni adibiti a prato, di scarsa produttività per la giacitura collinare, posti nella prossimità nord del centro aziendale, in posizione ovest rispetto all'asse viario di via Cantoglio.

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 12230.

Qui di seguito un fotogramma significativo e la sovrapposizione catastale e satellitare.



Penango fg. 6 particelle 199-200-201-202-203-204 e 311 della superficie catastale complessiva di mq. 12230

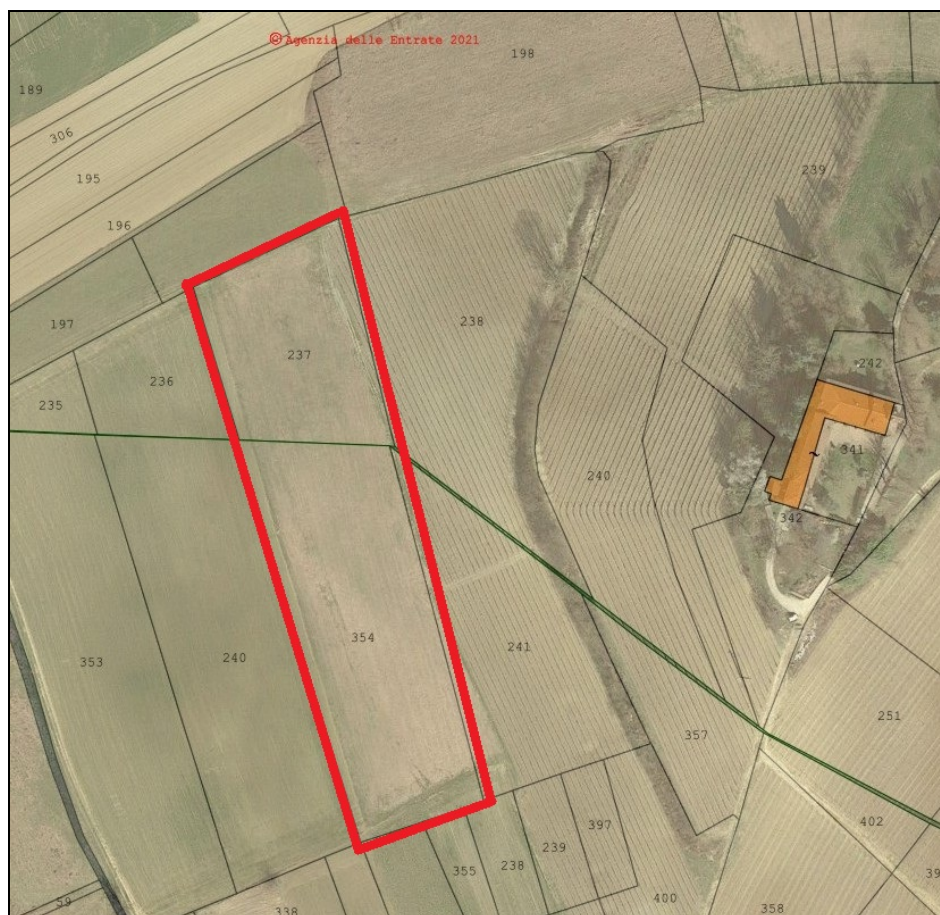


PORZIONE 3

Terreno a seminativo ad ovest del centro aziendale in posizione semicollinare, immediatamente sottostante ad altri terreni in proprietà a vigneto.

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 11590.

Qui di seguito un fotogramma significativo e la sovrapposizione catastale e satellitare.



Penango fg. 6 particella n. 237 e Calliano fg. 15 part. n. 354 della superficie catastale complessiva di mq. 11590



PORZIONE 4

Terreni circostanti al centro aziendale con esposizione prevalente a sud, sud-ovest. Si tratta di aree prevalentemente dismesse all'utilizzo qualitativo agricolo per prossimità alla parte residenziale utilizzati a prato ed aree verdi, carrabili di pertinenza del centro aziendale.

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 13609, esclusa alla particella (e.u.) del fabbricato al n. 341, che verrà descritta in specifico punto. Qui di seguito un fotogramma significativo e la sovrapposizione catastale e satellitare.



Penango Fig. 6 particelle 242-244-245 e 342 della superficie catastale di mq. 13609



PORZIONE 5

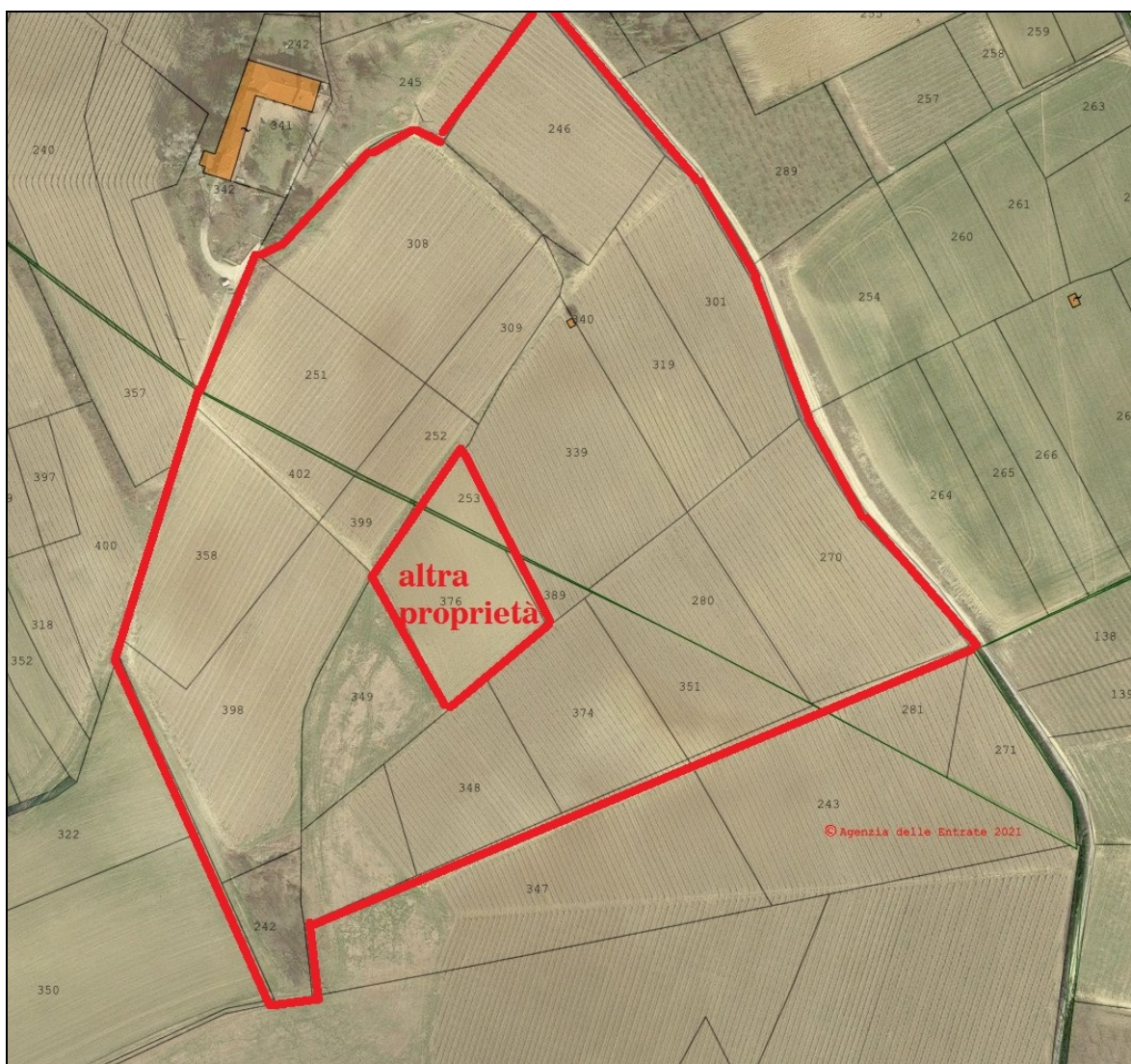
Nucleo centrale di pregio dei vigneti in proseguimento verso est sud-est rispetto al centro aziendale, ricompresi tra la strada vicinale in sommità denominata Crosetta - Castagneto, la strada di perimetrazione centro aziendale ad ovest ed ad est altra strada interpoderale di proprietà sfociante sul fondo valle denominata Fiammenga. Al suo interno esiste casotto storico censito al Catasto fabbricati ed a oggi inutilizzato perché completamente aggredito da arbusti infestanti.

La coltura prevalente è il vigneto a Barbera, con una piccola parte a seminativo-prato; al suo interno piccolo lotto appartenente a terza proprietà, non condotto dalla Azienda.

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 66087, oltre alla particella (e.u.) del fabbricato al n. 340.

Qui di seguito un fotogramma significativo e la sovrapposizione catastale e satellitare.





**Penango fg. 6 particelle 246-251-252-270-280-301-308-309-319-339 e 340 (e.u.)
 Calliano Fg. 15 particelle 242-348-349-351-358-374-375-389-398-399-402
 della superficie catastale complessiva di mq. 66087**



PORZIONE 6

Porzioni di vigneto sommitale posto sul fianco ovest del centro aziendale, caratterizzato da cultivar varieguate quali barbera, pinot nero, grignolino, chardonnay e cabernet sauvignon. Si segnalano un elevato numero percentuale di fallanze.

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 39856.

Qui di seguito un fotogramma significativo e la sovrapposizione catastale e satellitare.





**Penango fg. 6 particelle 238-239-240 e
Calliano fg. 15 particelle 239-241-318-357-397-400,
della superficie catastale complessiva di mq. 39856**



PORZIONE 7

Lotto di fondo valle alluvionale attiguo al rio Grana, completamente abbandonato alla conduzione da anni, come dimostrante dalla incalzante infestazione da arbusti selvatici.

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 24524.

Qui di seguito un fotogramma significativo e la sovrapposizione catastale e satellitare.



Calliano Fg. 15 particelle 30-31-58-59-323-359-360 della superficie catastale di mq. 24524

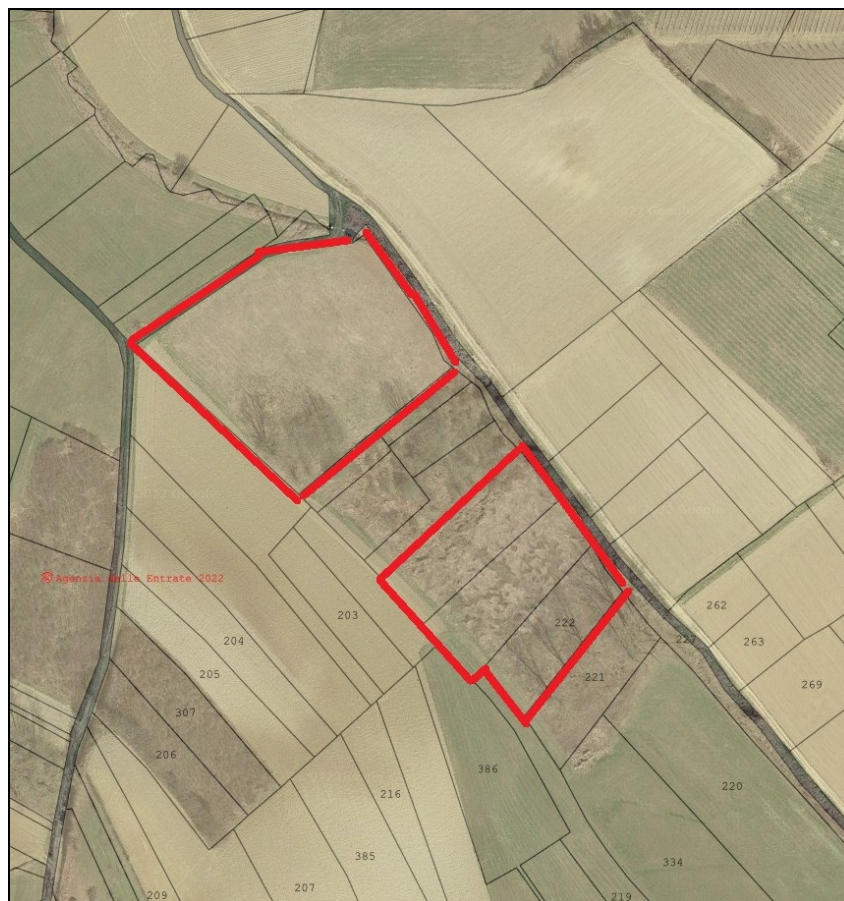


PORZIONE 8

Altra porzione di fondo valle alluvionale attiguo al rio Grana, completamente abbandonata alla conduzione da anni, infestazione da arbusti selvatici e piante infestanti. Assenza di soprassuolo di pregio.

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 14228

Qui di seguito un fotogramma significativo e la sovrapposizione catastale e satellitare.

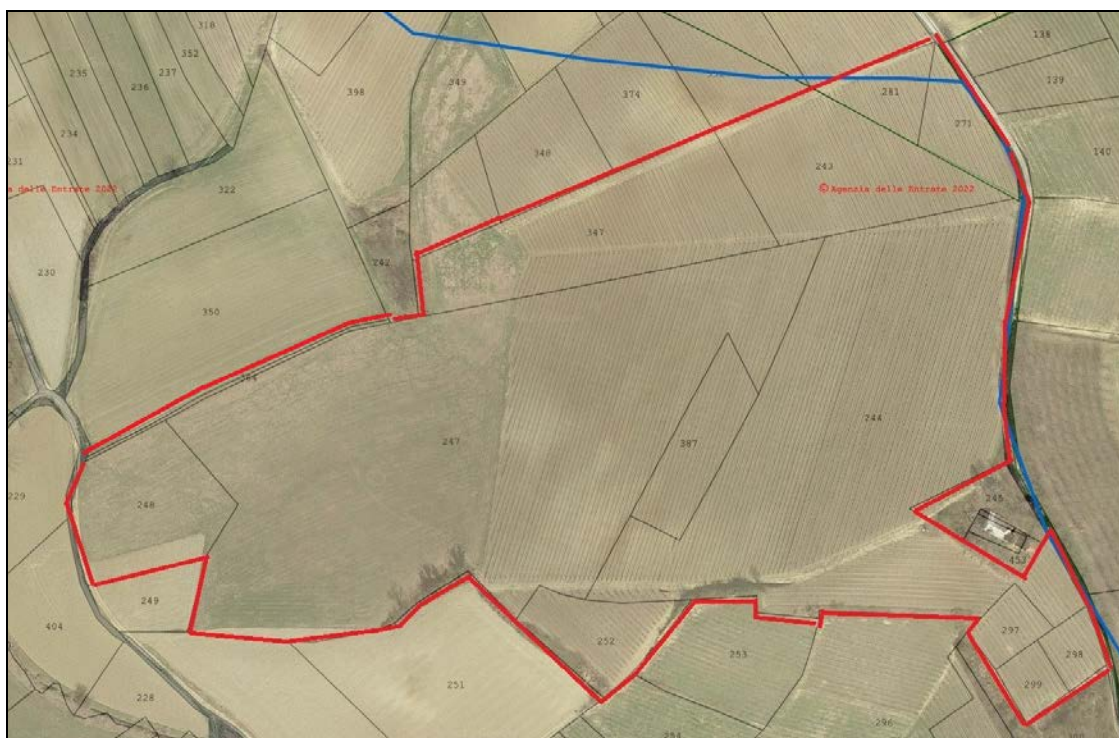


Calliano Fg. 15 particelle 199-222-223-326 della superficie catastale. di mq. 14228



PORZIONE 9

Terreni in Calliano parte seminativo, prato e prevalenti vigneti di medio pregio a nord dei ruderi della cascina Botoria. I vigneti sono impiantati con le seguenti specie viticole: barbera, freisa, merlot nero, cabernet e chardonnay. Con la porzione si citano i diritti spettanti sulla strada identificata al Catasto Terreni del Comune di Calliano al Fg. 15 particella 364 della consistenza catastale di 300 mq, posta al margine nord-ovest. La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 94571. Qui di seguito un fotogramma significativo e la sovrapposizione catastale e satellitare.



**Penango fg. 6 particelle 271-281 e
Calliano Fg. 15 particelle 243-244-247-248-252-297-298-347-387
della superficie catastale complessiva di mq. 9457**



PORZIONE 10

Rudere della cascina Botoria ed area circostante. L'area è caratterizzata da rilascio di residui di lavorazione e richiede interventi di riordino al soprassuolo.

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 1282, oltre al sedime del fabbricato in rovina n. 453.

Qui di seguito un fotogramma significativo e la sovrapposizione catastale e satellitare.



Calliano Fg. 15 particelle 245 della superficie catastale di 1282 mq. e 453 (CF)



PORZIONE 11

Si tratta di una delle porzioni più lontane dal centro aziendale ed evidentemente trascurato da un notevole numero di anni.

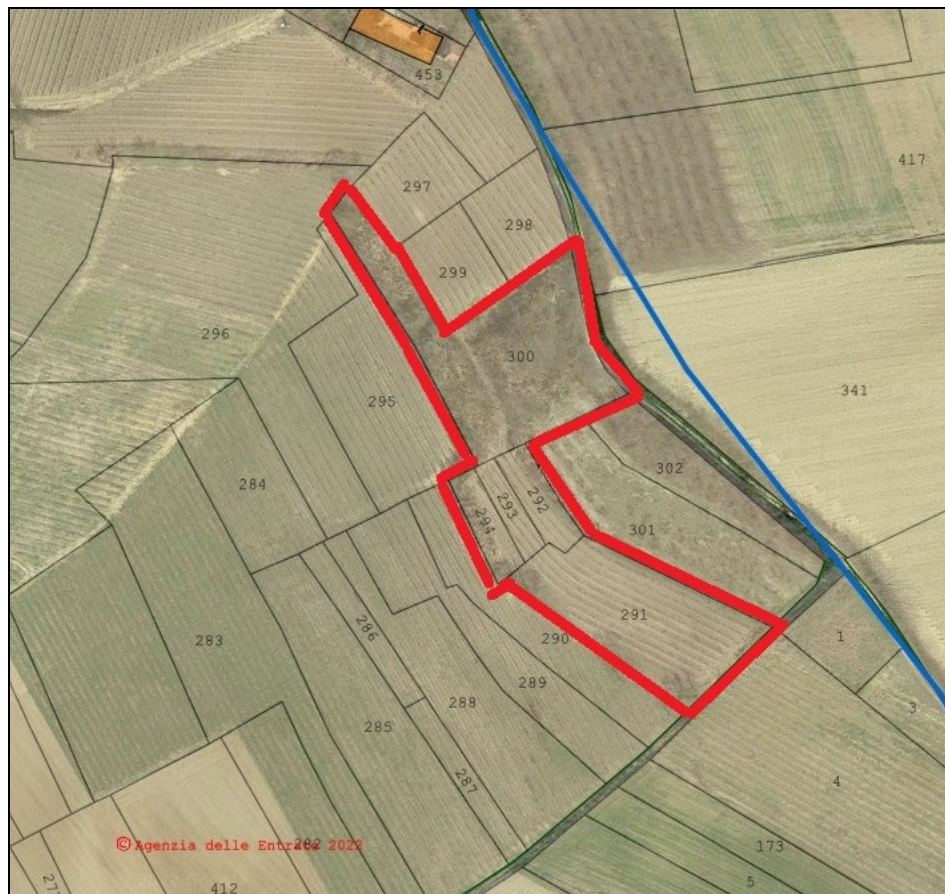
Addirittura alcuni terreni con vigna hanno al loro interno, intercalati con le viti vegetazioni spontanee di ailanto, pericoloso infestante alloctono, diffusosi anche nelle nostre campagne, perché tollerato per la produzione di miele lontani dal centro aziendale: purtroppo ha delle caratteristiche infestanti pericolosissime, nota la sua fame come distruttivo nei fabbricati abbandonati.

Debellare tale infestazione è molto problematico e, nelle nostre campagne esiste ancora molta ignoranza sulla gravità delle loro infestazioni

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 6138.

Qui di seguito un fotogramma significativo e la sovrapposizione catastale e satellitare.





Calliano Fg. 15 particelle 291-292-293-294 e 300 della superficie catastale di mq. 6138

PORZIONE 12

Residenza padronale entrostante il centro aziendale e fruita dal titolare aziendale.

La consistenza catastale della porzione è riconducibile al subalterno 2 della particella 341, quale A/2 di vani 16, superficie catastale (ragguagliata) pari a mq. 570.

Qui di seguito un fotogramma significativo e una tavola descrittiva con richiamo alla numerazione dei fotogrammi dell'allegato, realizzata sulla planimetria catastale, perché sostanzialmente conforme.

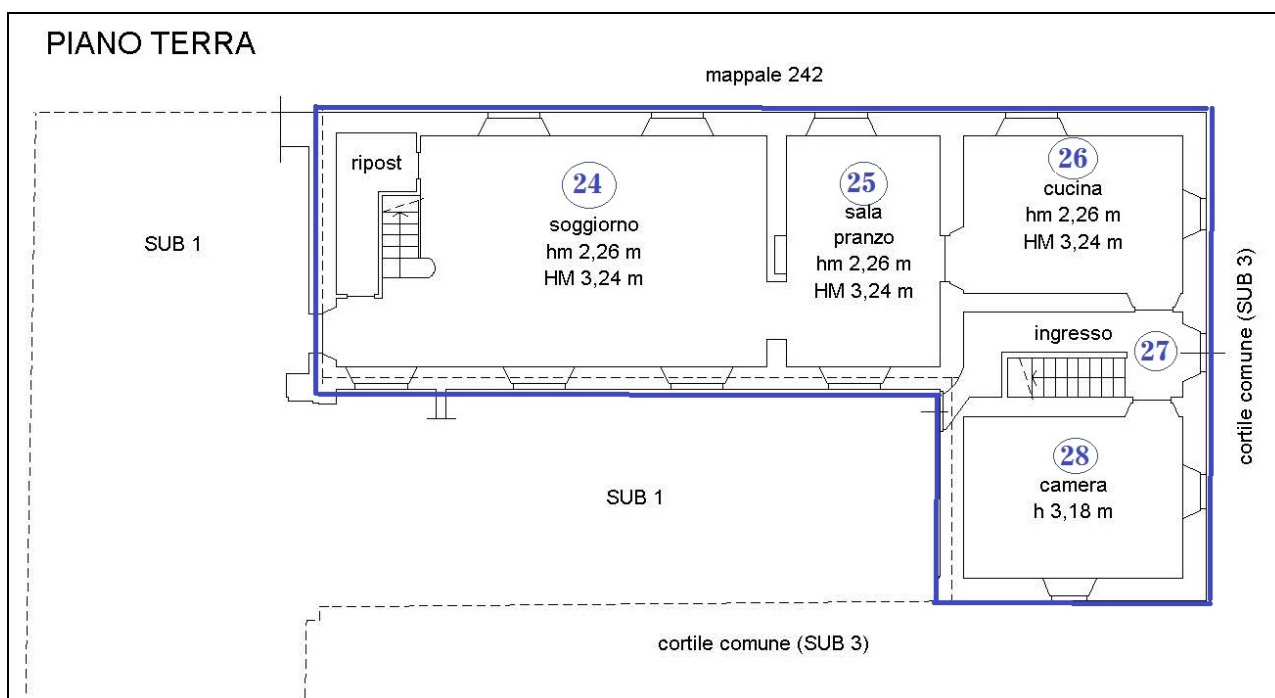
Qui di seguito anche l'elencazione dei locali, con la destinazione attualmente in uso e la relativa superficie utile, per semplicità, arrotondata all'unità di misura (mq).



12.1.1) PIANO TERRA - ABITAZIONE

della Superficie lorda di circa 205 mq. Composto da:

24)soggiorno e sottoscala:	s.u. 65 mq;
25)sala pranzo:	s.u. 24 mq;
26)cucina:	s.u. 24 mq;
27)ingresso disimpegno pedonale con cortile:	s.u. 9 mq;
28)sala biliardo:	s.u. 24 mq;

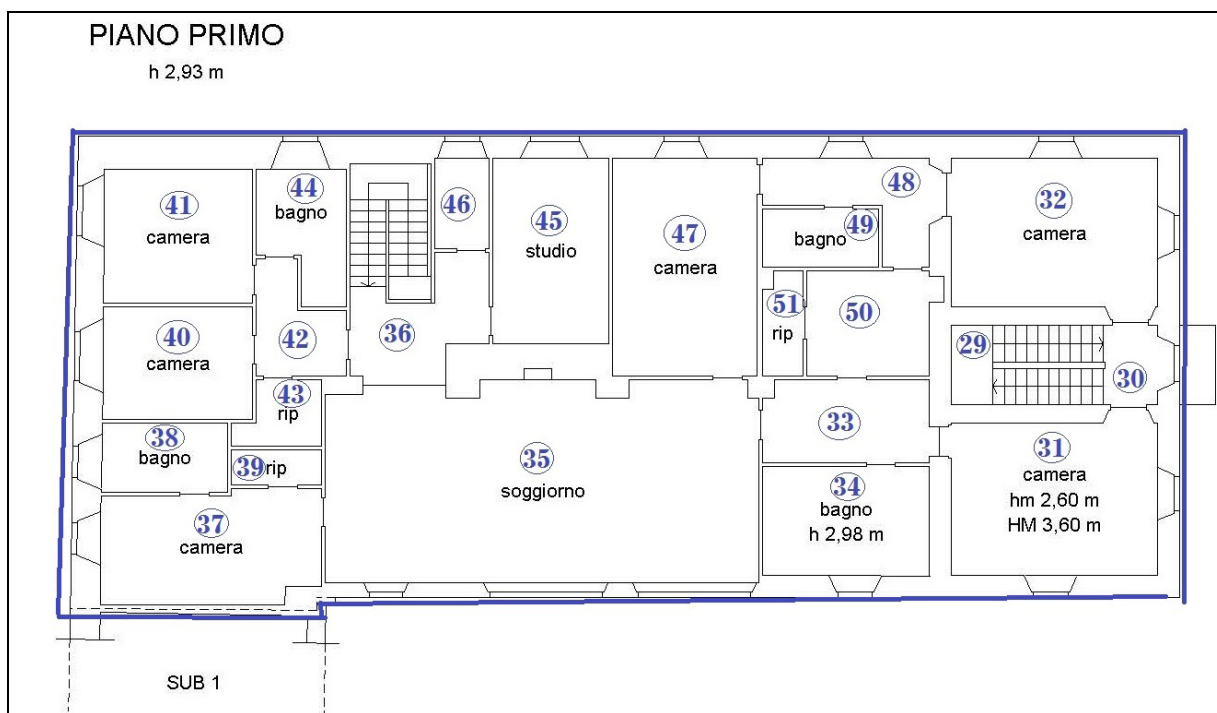


Stralcio planimetrico tratto dalla planimetria catastale in atti



12.1.2) PIANO PRIMO - ABITAZIONE

della Superficie lorda di circa 390 mq. e balconcino mq. 1 Composto da:



29 -30) vano scala:	s.u. 6 mq;
31) camera	s.u. 24 mq;
32) camera:	s.u. 24 mq;
33) disimpegno	s.u. 10 mq;
34) sala da bagno	s.u. 13 mq;
35) salone:	s.u. 65 mq;
36) disimpegno scala:	s.u. 10 mq;
37) camera	s.u. 19 mq;
38) bagno:	s.u. 6 mq;
39) ripostiglio:	s.u. 2 mq;
40) camera	s.u. 13 mq;
41) camera	s.u. 16 mq;
42) disimpegno	s.u. 9 mq;
43) ripostiglio	s.u. 3 mq;
44) bagno:	s.u. 8 mq;
45) camera	s.u. 16 mq;
46) lavanderia	s.u. 4 mq;
47) camera	s.u. 24 mq;
48) corridoio	s.u. 10 mq;
49) bagno cieco	s.u. 5 mq;

50)spogliatoio padronale

s.u. 9 mq;

51)ripostiglio

s.u. 3 mq;

La porzione di fabbricato abitativo ha con certezza oltre un secolo di vita ed ha conosciuto degli interventi di sistemazione risalenti agli anni 70/80 dello scorso secolo, con modesti interventi manutentivi successivi.

Le strutture appaiono importanti e correttamente dimensionate.

Si segnala tuttavia, come spesso avviene per questi fabbricati con struttura voltata, alcune lesioni nelle tramezzature di una parte dei locali al primo piano, riconducibile con ogni probabilità ad un assestamento della volta mediana sottostante; nessun grave problema strutturale, ma sicuramente fastidioso problema per il mantenimento delle finiture soprastanti (pavimentazioni in ceramica e intonaci pareti).

Ecco alcune foto significative con sintetico commento.



Assestamento strutturale al P.1 in locale soprastante il porticato esterno voltato in mattoni.



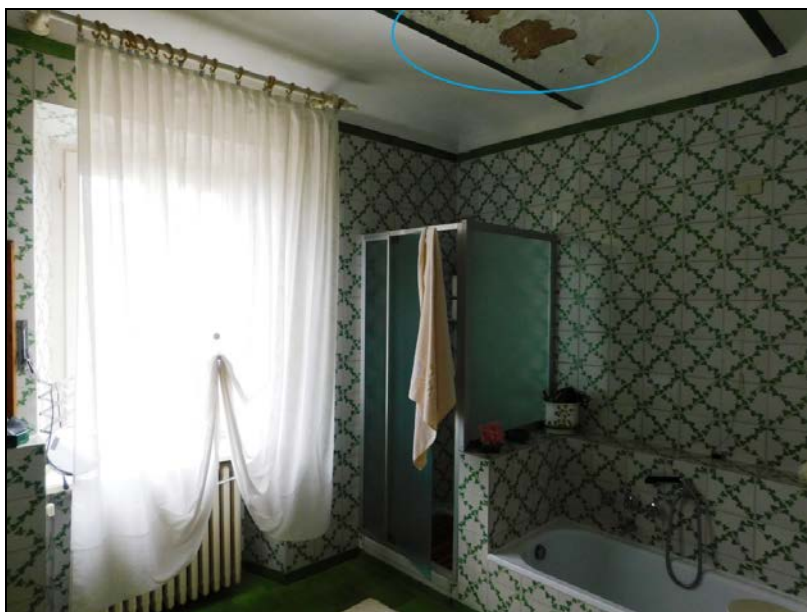


Cuciture strutturali della volta sottostante

Si segnalano altresì delle copiose infiltrazioni di acque piovane riconducibili a scivolamenti o localizzate scoperchiature del manto di copertura a seguito delle recenti tempeste d'aria estive e/o scivolamenti dei coppi invernali, come succintamente evidenziato nei fotogrammi che seguono.









12.2) CENTRO AZIENDALE part. 341 sub. 1 (D10)

Per dettaglio espositivo qui di seguito si propone il centro aziendale vero e proprio, suddiviso in porzioni edilizie omogenee per destinazione e impianto strutturale, con il supporto di stralcio planimetrico tratto dalla planimetria catastale in atti.

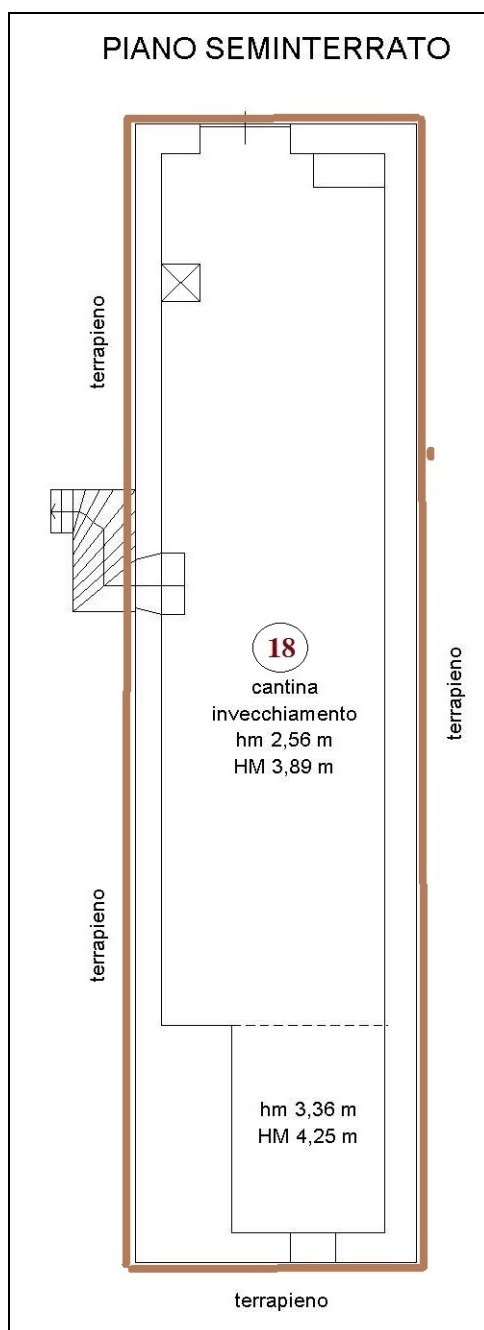


**12.2.1) CANTINA STORICA INVECCHIAMENTO con volta a botte in mattoni
della Superficie lorda di circa 180 mq**

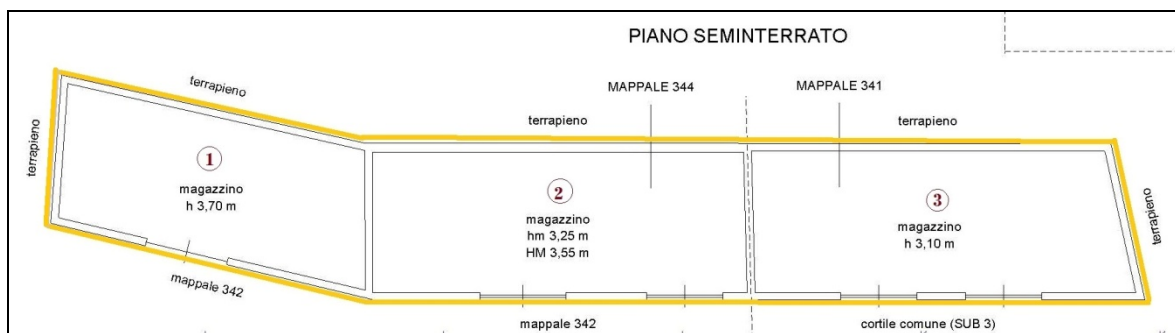
Composta da unico locale:

18) cantina invecchiamento

s.u. 150 mq;

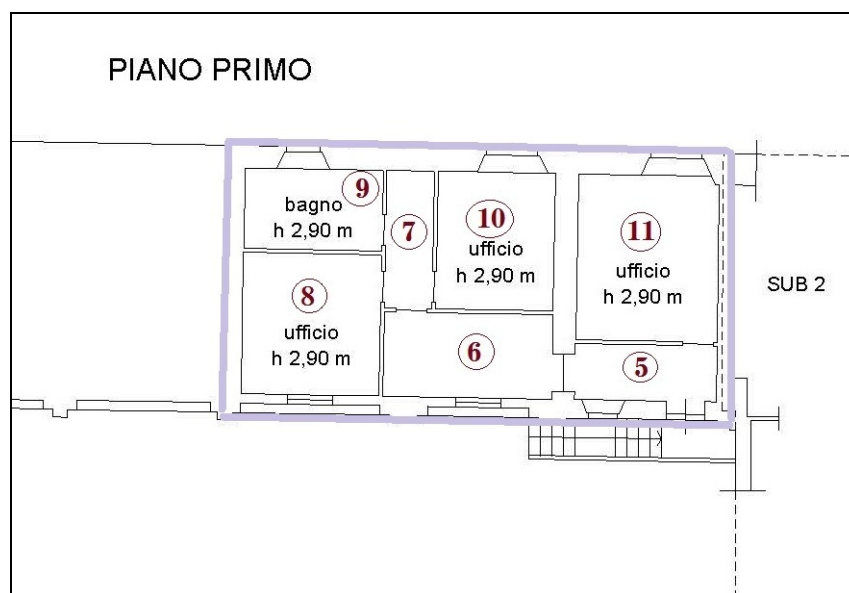


12.2.2) MAGAZZINI E LABORATORI seminterrati
della Superficie lorda di circa 300 mq



- | | |
|--------------|-------------|
| 1)magazzino: | s.u. 72 mq; |
| 2)magazzino: | s.u. 93 mq; |
| 3)magazzino: | s.u. 90 mq; |

12.2.3) EX UFFICI recentemente adibiti ad ospitalità salariati agricoli
della Superficie lorda di circa 91 mq



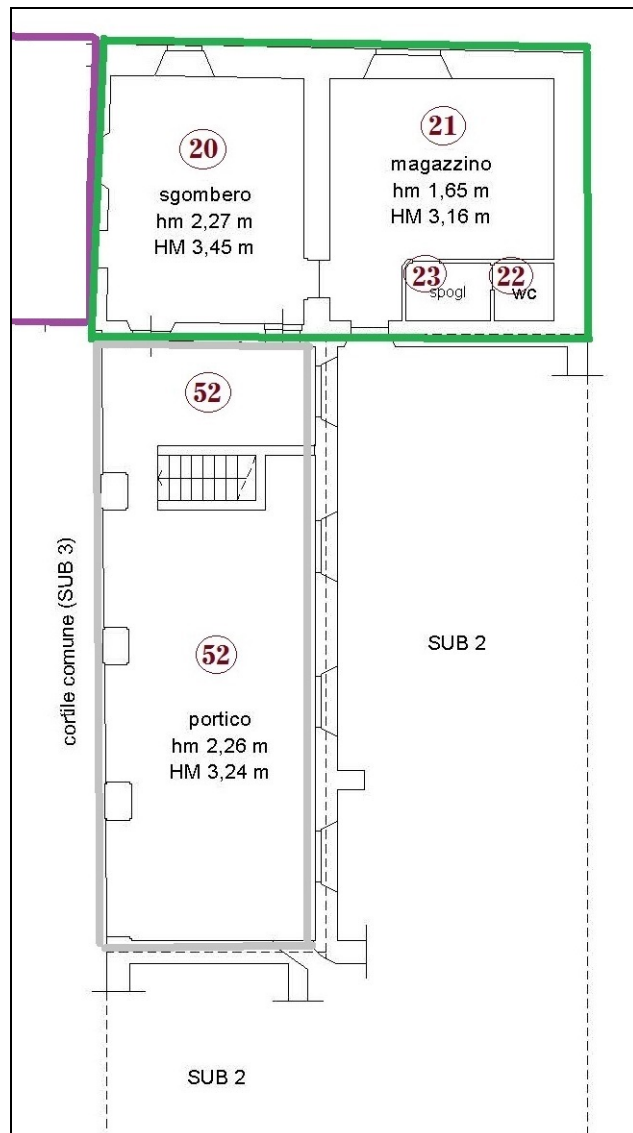
- | | |
|------------------------|-------------|
| 5)ingresso: | s.u. 5 mq; |
| 6)disimpegno cucinino: | s.u. 10 mq; |
| 7)disimpegno: | s.u. 4 mq; |
| 8)camera: | s.u. 13 mq; |
| 9)wc: | s.u. 7 mq; |
| 10)camera: | s.u. 14 mq; |
| 11)ufficio: | s.u. 16 mq; |



12.2.4) PORTICATO STORICO con volta a botte in mattoni
della Superficie lorda di circa 97 mq

Composto da:

52) porticato con scala accesso alla cantina storica s.u. 90 mq;

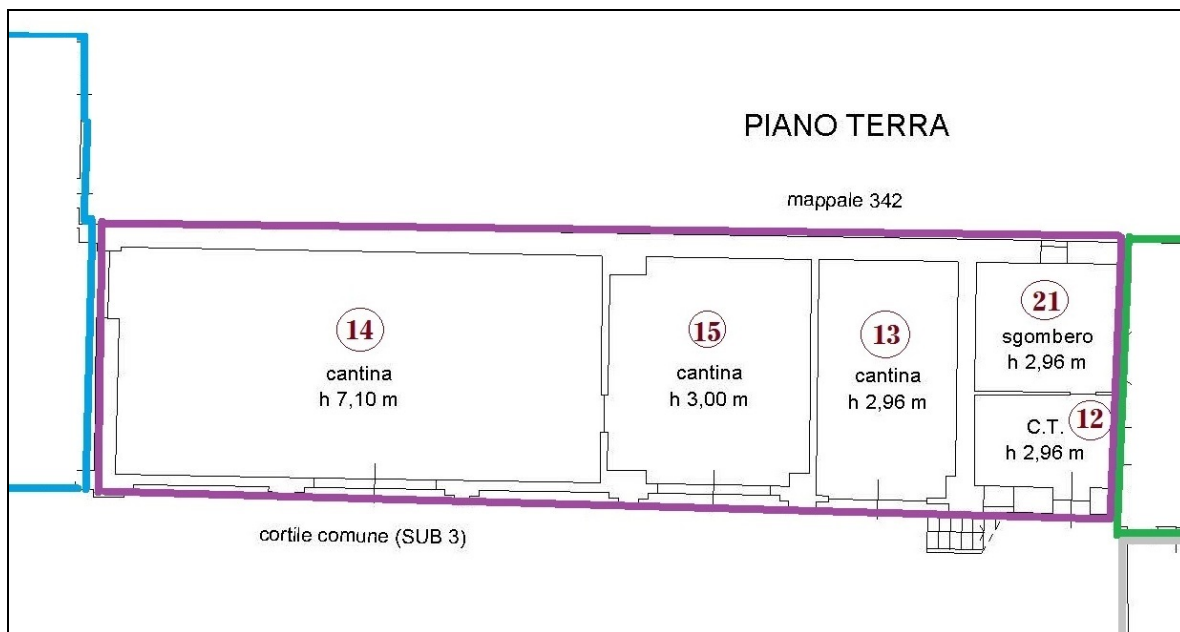


12.2.5) RECEPTION AZIENDALE - PREPARAZIONE VENDITA DETTAGLIO -SERVIZI PERSONALE - della Superficie lorda di circa 99 mq

20)sgombero uso "reception":	s.u. 32 mq;
21)magazzino - predisposizione vendita dettaglio :	s.u. 31 mq;
22)anti-wc spogliatoio:	s.u. 2 mq;
23)wc:	s.u. 3 mq;

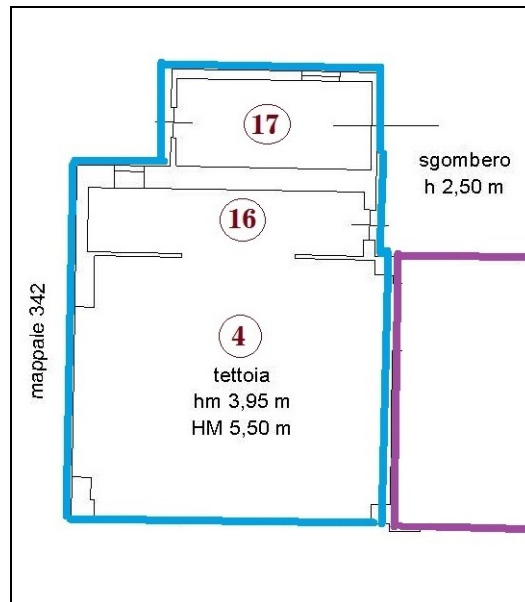
12.2.6) CANTINA CON LAVORAZIONE VINI e locali accessori attigui della Superficie lorda di circa 180 mq.

13)cantina:	s.u. 26 mq;
14)cantina alta:	s.u. 77 mq;
15)cantina:	s.u. 32 mq;
12)CT:	s.u. 9 mq;
21)sgombero:	s.u. 12 mq;



**12.3.7) PORTICO RICOVERO ATTREZZATURA CANTINA- LAVATOIO- RICOVERO
ATTREZZI**

della Superficie lorda di circa 93 mq



- | | |
|---|-------------|
| 4) portico : | s.u. 55 mq; |
| 16)retro portico con camino combustione potature: | s.u. 13 mq; |
| 17)ricovero attrezzi e lavatoio: | s.u. 12 mq; |

2. a identificare il/i bene/i oggetto dell'incarico, con precisazione dei confini e dei dati catastali, specificando se l'immobile di pertinenza del fallimento riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza al ventennio, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; laddove il bene oggetto di stima non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dai registri immobiliari, provveda all'eventuale regolarizzazione;

2.1) Identificazione catastale

Azienda agricola a prevalente vocazione vitivinicola composta da fabbricato costituente centro aziendale e residenza titolari e salariati, articolato su fino a due piani fuori terra ed uno interrato, oltre a fabbricato seminterrato accessorio in corpo staccato, situato in Penango (AT) , via Cantoglio,28.

Terreni agricoli con al loro interno fabbricati inconsistenti (casotto agricolo e fabbricato fatiscente), nel territorio di Penango (AT) e di Calliano Monferrato (AT).

I beni che compongono l'intero coacervo immobiliare risultano di proprietà della Fiammenga e sono così descrivibili nella loro interezza.



Diremo subito, come già segnalato a conferimento mandato, una porzione del fabbricato risulta ancora intestato alla società dante causa.

I beni oggetto di stima sono intestati in piena proprietà alla azienda fallita in conseguenza del rogito di provenienza trasmesso dallo scrivente alla procedura in sede di avvio del mandato e costituito dal Rogito di Cessione azienda del 27.06.2013.

Qui di seguito l'elencazione dei beni al Catasto Terreni con l'avvertenza che talora la coltura catastale non corrisponde a quella effettiva; problematica non influente sulla cessione dei beni, soggetti, in sede di registrazione, a valutazione diretta.

Catasto Terreni del Comune di Penango come segue:

Foglio 5

particella 259 - seminativo - cl. 1 - are 62.05 - R.D. Euro 46,47 - R.A. Euro 33,65;

particella 260 - seminativo - cl. 1 - are 35.80 - R.D. Euro 26,81 - R.A. Euro 19,41;

particella 261 - seminativo - cl. 1 - are 15.20 - R.D. Euro 11,38 - R.A. Euro 8,24;

particella 336 - seminativo - cl. 1 - are 54.35 - R.D. Euro 40,70 - R.A. Euro 29,47;

Foglio 6

particella 199 - seminativo - cl.1 - are 11.50 - R.D. Euro 8,61 - R.A. Euro 6,24;

particella 200 - seminativo - cl. 1 - are 25.80 - R.D. Euro 19,32 - R.A. Euro 13,99;

particella 201 - seminativo - cl. 1 - are 05.90 - R.D. Euro 4,42 - R.A. Euro 3,20;

particella 202 - seminativo - cl. 1 - are 31.90 - R.D. Euro 23,89 - R.A. Euro 17,30;



particella 203 - seminativo - cl. 1 - are 37.00 - R.D. Euro 27,71 - R.A. Euro 20,06;
 particella 204 - seminativo - cl. 1 - are 04.30 - R.D. Euro 3,22 - R.A. Euro 2,33;
 particella 237 - seminativo - cl. 1 - are 41.20 - R.D. Euro 30,85 - R.A. Euro 22,34;
 particella 238 - seminativo - cl. 1 - are 89.90 - R.D. Euro 67,32 - R.A. Euro 48,75;
 particella 239 - vigneto - cl. 1 - are 120.20 - R.D. Euro 114,84 - R.A. Euro 105,53;
 particella 240 - vigneto - cl. 1 - are 49.20 - R.D. Euro 47,01 - R.A. Euro 43,20;
 particella 242 - seminativo - cl. 1 - are 05.90 - R.D. Euro 4,42 - R.A. Euro 3,20;
 particella 244 - seminativo - cl. 2 - are 34.90 - R.D. Euro 18,02 - R.A. Euro 12,62;
 particella 245 - vigneto - cl. 1 - are 35.20 - R.D. Euro 33,63 - R.A. Euro 30,90;
 particella 246 - vigneto - cl. 1 - are 46.80 - R.D. Euro 44,71 - R.A. Euro 41,09;
 particella 251 - vigneto - cl. 1 - are 40.40 - R.D. Euro 38,60 - R.A. Euro 35,47;
 particella 252 - prato - cl. 2 - are 11.30 - R.D. Euro 2,92 - R.A. Euro 4,38;
 particella 270 - bosco ceduo - cl. U - are 59.10 - R.D. Euro 5,19 - R.A. Euro 3,66;
 particella 271 - vigneto - cl. 1 - are 18.20 - R.D. Euro 17,39 - R.A. Euro 15,98;
 particella 280 - vigneto - cl. 1 - are 22.75 - R.D. Euro 21,74 - R.A. Euro 19,97;
 particella 281 - vigneto - cl. 1 - are 15.25 - R.D. Euro 14,57 - R.A. Euro 13,39;
 particella 301 - vigneto - cl. 1 - are 35.50 - R.D. Euro 33,92 - R.A. Euro 31,17;
 particella 308 - vigneto - cl. 1 - are 60.40 - R.D. Euro 57,71 - R.A. Euro 53,03;
 particella 309 - seminativo - cl. 1 - are 16.70 - R.D. Euro 12,51 - R.A. Euro 9,06;
 particella 311 - seminativo - cl. 1 - are 05.90 - R.D. Euro 4,42 - R.A. Euro 3,20;



particella 319 - vigneto - cl. 1 - are 34.14 - R.D. Euro 32,62 - R.A. Euro 29,97;
 particella 339 - vigneto - cl. 1 - are 57.30 - R.D. Euro 54,75 - R.A. Euro 50,31;
 particella 342 - seminativo - cl. 1 - are.60.09 - R.D. Euro 45,00 - R.A. Euro 32,59;

Catasto Terreni del Comune di Calliano:

Foglio 15

particella 30 - seminativo - cl. 2 - are 22.24 - R.D. Euro 13,21 - R.A. Euro 8,61
 particella 31 - seminativo - cl. 2 - are 47.20 - R.D. Euro 28,03 - R.A. Euro 18,28;
 particella 58 - seminativo - cl. 2 - are 01.56 - R.D. Euro 0,44 - R.A. Euro 0,60;
 particella 59 - seminativo - cl. 1 - are 01.16 - R.D. Euro 0,99 - R.A. Euro 0,69
 particella 199 - prato - cl. 2 - are 82.60 - R.D. Euro 23,46 - R.A. Euro 31,99;
 particella 222 - seminativo - cl. 2 - are 17.14 - R.D. Euro 10,18 - R.A. Euro 6,64;
 particella 223 - seminativo - cl. 2 - are 20.94 - R.D. Euro 12,44 - R.A. Euro 8,11;
 particella 239 - vigneto - cl. 2 - are 09.26 - R.D. Euro 7,65 - R.A. Euro 7,17;
 particella 241 - seminativo - cl. 2 - are 58.50 - R.D. Euro 34,74 - R.A. Euro 22,66;
 particella 242 - seminativo - cl. 2 - are 12.90 - R.D. Euro 7,66 - R.A. Euro 5,00;
 particella 243 - vigneto - cl. 2 - are 64.20 - R.D. Euro 53,05 - R.A. Euro 49,73;
 particella 244 - vigneto - cl. 2 - are 268.60 - R.D. Euro 221,95 - R.A. Euro 208,08;
 particella 245 - seminativo - cl. 2 - are 12.82 - R.D. Euro 7,61 - R.A. Euro 4,97;
 particella 247 - seminativo - cl. 2 - are 374.60 - R.D. Euro 222,48 - R.A. Euro 145,10;
 particella 248 - seminativo - cl. 2 - are 46.02 - R.D. Euro 27,33 - R.A. Euro 17,83;



particella 252 - vigneto - cl. 2 - are 25.32 - R.D. Euro 20,92 - R.A. Euro 19,62;
 particella 291 - vigneto - cl. 2 - are 21.28 - R.D. Euro 17,58 - R.A. Euro 16,49;
 particella 292 - seminativo - cl. 2 - are 03.96 - R.D. Euro 2,35 - R.A. Euro 1,53;
 particella 293 - vigneto - cl. 2 - are 02.77 - R.D. Euro 2,29 - R.A. Euro 2,15;
 particella 294 - vigneto - cl. 2 - are 03.55 - R.D. Euro 2,93 - R.A. Euro 2,75;
 particella 297 - vigneto - cl. 2 - are 09.56 - R.D. Euro 7,90 - R.A. Euro 7,41;
 particella 298 - vigneto - cl. 2 - are 08.20 - R.D. Euro 6,78 - R.A. Euro 6,35;
 particella 299 - vigneto - cl. 2 - are 08.16 - R.D. Euro 6,74 - R.A. Euro 6,32;
 particella 300 - seminativo - cl. 2 - are 29.82 - R.D. Euro 17,71 - R.A. Euro 11,55;
 particella 318 - vigneto - cl. 2 - are 12.40 - R.D. Euro 10,25 - R.A. Euro 9,61;
 particella 323 - seminativo - cl. 2 - are 62.74 - R.D. Euro 37,62 - R.A. Euro 24,30;
 particella 326 - seminativo - cl. 2 - are 21.60 - R.D. Euro 12,83 - R.A. Euro 8,37;
 particella 347 - vigneto - cl. 2 - are 81.30 - R.D. Euro 67,18 - R.A. Euro 62,98;
 particella 348 - seminativo - cl. 2 - are 30.35 - R.D. Euro 18,03 - R.A. Euro 11,76;
 particella 349 - seminativo - cl. 2 - are 30.77 - R.D. Euro 18,28 - R.A. Euro 11,92;
 particella 351 - seminativo - cl. 2 - are 21.35 - R.D. Euro 12,68 - R.A. Euro 8,27;
 particella 354 - seminativo - cl. 2 - are 74.70 - R.D. Euro 44,37 - R.A. Euro 28,93;
 particella 357 - vigneto - cl. 2 - are 21.60 - R.D. Euro 17,85 - R.A. Euro 16,73;
 particella 358 - seminativo - cl. 2 - are 42.90 - R.D. Euro 25,48 - R.A. Euro 16,62;
 particella 359 - seminativo - cl. 2 - are 43.02 - R.D. Euro 25,55 - R.A. Euro 16,66;



particella 360 - prato - cl. 2 - are 67.32 - R.D. Euro 19,12 - R.A. Euro 26,08;
 particella 374 - seminativo - cl. 2 - are 36.35 - R.D. Euro 21,59 - R.A. Euro 14,08;
 particella 375 - seminativo - cl. 2 - are 18.35 - R.D. Euro 10,90 - R.A. Euro 7,11;
 particella 387 - prato - cl. 2 - are 26.30 - R.D. Euro 7,47 - R.A. Euro 10,19;
 particella 389 - vigneto - cl. 2 - are 03.71 - R.D. Euro 3,07 - R.A. Euro 2,87;
 particella 397 - prato - cl. 2 - are 07.70 - R.D. Euro 2,19 - R.A. Euro 2,98;
 particella 398 - seminativo - cl 2 - are 62.50 - R.D. Euro 37,12 - R.A. Euro 24,21;
 particella 399 - prato - cl. 2 - are 07.30 - R.D. Euro 2,07 - R.A. Euro 2,83;
 particella 400 - prato - cl. 2 - are 29.80 - R.D. Euro 8,46 - R.A. Euro 11,54;
 particella 402 - prato - cl. 2 - are 10.00 - R.D. Euro 2,84 - R.A. Euro 3,87.

I diritti catastalmente individuati di 861/1440 spettanti sulla porzione di strada identificata al

Catasto Terreni del Comune di Calliano come segue:

foglio 15 - particella 364 - seminativo - cl. 2 - are 03.00 -
 R.D. Euro 1,78 - R.A. Euro 1,16.

Questa l'elencazione dei beni al Catasto Fabbricati:

Catasto fabbricati di Penango : Foglio 6:

particella 340 - via Cantoglio n. 28 - piano T - Cat. C/2 -Cl. U - mq. 6
 - R.C. Euro 7,44;
 particella 341 - sub. 1 - 344 graffati - via Cantoglio n. 28- piano S1-T-
 1 - Cat. D/10 - R.C. Euro 1.874,00
 particella 341 sub. 2 - via Cantoglio n. 28 - piano T-1 - Cat. A/2 - Cl.
 1 - vani 16 - R.C. Euro 603,22,

Catasto Fabbricati del Comune di Calliano:

foglio 15 - particella 453 - Cascina Botoria - p. T-1 - unità
 collabenti .

Il tutto salvo eventuali più recenti aggiornamenti rispetto agli accertamenti effettuati dallo scrivente.



2.2) Coerenze.

Il lotto, che in perizia rimarrà unico per la storica complementarietà tra di loro delle citate porzioni, è costituito dei seguenti corpi immobiliari catastalmente contigui, del cui si indicheranno le rispettive coerenze catastali:

- per la porzione in corpo unico composta dal Fg. 15 di Calliano, particelle 354, 241, 357, 400, 397, 239, 318, 402, 399, 358, 398, 349, 242, 375, 348, 374, 389, 351, 243, 347, 364, 247, 248, 387, 244, 252, 245, 297, 298, 299, 300, 292, 293, 294 e 291 : Comune di Penango fg. 6, strada Comunale Coggiola, le seguenti particelle appartenenti Fg. 15 di Calliano, particelle 376, 302, 301, Strada Comunale Botoria, 290, 295, 296, 253, 254, 251, 250, 249, Strada Comunale Valle Grana, 350, 322, 352, 238, 355, 356 e 240;

- per la porzione in copro unico composta dalle particelle 223, 326, 222 del Comune di Calliano, Fg. 15: Rio Grana, particelle 227, 221, 219, 386, 363 e 224;

- per la particella 199 del Comune di Calliano, Fg. 15 : Rio Grana, mappali 227, 226, 201, 327 e Strada Comunale;

- per la porzione in corpo unico composta dalle particelle 30, 323, 58, 59, 360, 31 e 359 del Comune di Calliano, Fg. 15 : particelle 9, 10, 361, 28, 29, strada comunale valle Grana, particelle 32, 33, Rio Grana, partt. 35, 36, 37, 38, 39, 331, 23, 18, 17, 11, 12, 13, 14 tutte appartenenti al fg. 15 di Calliano, Strada Provinciale di Moncalvo n. 457;

- per la porzione in corpo unico composta dalle particelle 260, 261, 336 e 259 del foglio 5 del Comune di Penango: particelle 352, 322, 249, 262, 275, 273, 400, 258, stesso fg. 5;

- per la porzione in corpo unico composta dalle particelle 271, 281, 270, 280, 301, 319, 339, 340, 309, 252, 246, 308, 251, 244, 245, 242, 344, 342, 341, 239, 240, 238, 237, 199, 200, 201, 311, 202 e 203 del foglio 6 del Comune di Penango: mappali 277, 173, Strada comunale Crosetta, fg. 15 del Comune di Calliano, particelle 253, 236, 299, 198 e 194 del foglio 6 di Penango;

- per la particella 204 del foglio 6 del Comune di Penango: mappali 288, 209, 205, 206 e Strada Comunale Crosetta.

3. a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale l'occupazione si svolge, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento. se anteriore, precisando in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla



quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Gli immobili sono da considerarsi **LIBERI perché occupati o detenuti in forma non opponibile alla procedura concorsuale in oggetto.**

Nel dettaglio diremo:

- la parte residenziale di via Cantoglio, 28 in Penango è detenuta quale domicilio dall'amministratore unico della azienda fallita, la dott.

- tutti gli immobili, terreni agricoli e vigneti in particolare, sono comunque stati concessi in locazione direttamente dalla procedura concorsuale con contratto di locazione a favore dell'azienda agricola *Corrente* corrente in via S. Maria, 59 in Moncalvo - PIVA *Corrente* al solo scopo di dare titolo e legittimazione alla stessa per mantenere e conservare i cespiti caduti nella procedura in sufficienti condizioni di manutenzione.

Il contratto è datato 16 dicembre 2021 ed ha scadenza non rinnovabile in automatico, fissata alla data del 11 novembre 2022, fatta salva la clausola di rilascio immediato dei beni a fronte della assegnazione in vendita a terzi, qualora anticipata rispetto alla predetta data.

4. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione. regolamento condominiale contrattuale);

Non si segnala alcuna delle casistiche sopra elencate.

5. a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, sequestri, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, quali le trascrizioni di contratti preliminari di compravendita), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; indichi anche i costi a tal fine necessari;

A seguito dell'ultimo aggiornamento, dopo la prima visura ipotecaria del 15 settembre u.s., le formalità iscritte/trascritte a carico dei beni oggetto del fallimento permangono le seguenti:





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASALE MONFERRATO

Data 26/03/2022 Ora 18:29:51
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per denominazione
Richiedente

Dati della richiesta

Denominazione: FIAMMENG
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/09/1988 al	25/03/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1975 al	31/08/1988

Elenco omonimi

1. MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI SOCIETA' AZIENDA AGRICOLA LA FIAMMENG
S.R.L.
Con sede in
Codice fiscale
2. TENUTA LA FIAMMENG DI VITTORIO RADICIONI SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA
Con sede in TORINO (TO)
Codice fiscale
3. SOCIETA' AZIENDA AGRICOLA LA FIAMMENG S.R.L. ***
Con sede in MILANO (MI)
Codice fiscale
4. TENUTA LA FIAMMENG DI VITTORIO RADICIONI S.R.L.
Con sede in TORINO (TO)
Codice fiscale

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2004 -
Pubblico ufficiale del 25/11/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CALLIANO(AT), PENANGO(AT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico



**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASALE MONFERRATO

Data 26/03/2022 Ora 18:29:51
 Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

per denominazione

Richiedente

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2004 -
 Pubblico ufficiale
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Immobili siti in CALLIANO(AT)
 SOGGETTO ACQUIRENTE
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/03/2006 -
 Pubblico ufficiale
 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
 Immobili siti in CALLIANO(AT), PENANGO(AT)
 Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2011 -
 Pubblico ufficiale
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Immobili siti in CALLIANO(AT)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 247 del 15/07/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/06/2013.
 Cancellazione totale eseguita in data 16/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/06/2012 -
 Pubblico ufficiale
 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE
 Immobili siti in CALLIANO(AT), PENANGO(AT)
 Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/07/2013 -
 Pubblico ufficiale
 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
 Immobili siti in CALLIANO(AT), PENANGO(AT)
 SOGGETTO CEDENTE/CESSIONARIO
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2013 -
 Pubblico ufficiale



**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di ALESSANDRIA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASALE MONFERRATO

Data 26/03/2022 Ora 18:29:51
 Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

per denominazione
 Richiedente

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in CALLIANO(AT), PENANGO(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2013 -

Pubblico ufficiale

ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Immobili siti in GRAZZANO BADOGGIO(AT)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2017 -

Pubblico ufficiale

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Immobili siti in CALLIANO(AT), PENANGO(AT)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 04/08/2021 -

Pubblico ufficiale

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili siti in CALLIANO(AT), PENANGO(AT)

Nota disponibile in formato elettronico

5.1) ISCRIZIONE part.n. 344 e gen. 3434 del 17.07.2013
 contro SOCIETA' AGRICOLA LA FIAMMENGIA srl con sede Milano
 cf PIVA 08213730966
 quale parte Mutuataria sui beni in Penango e Calliano
 favore - PARMA
 relativamente a MUTUO AGRARIO
 della durata di 20 anni e di erogazione della somma di €
 1.300.000,00
 da restituirsi in 228 rate mensili .
 Il mutuo colpisce anche beni personali dell'amministratore unico
 della società fallita, quale terzo datore di ipoteca, estranei alla
 procedura in oggetto .



5.2) ISCRIZIONE part. n. 553 e gen. 3434 del 06.11.2017
 contro SOCIETA' AGRICOLA LA FIAMMENGIA srl con sede Milano
 cf PIVA 08213730966
 favore AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE
 per la somma di € 260.707,62 a garanzia del debito di € 130.353,81
 relativamente a
 cartelle per tributi/ entrate di € 111.346,38
 interessi di mora al 03.11.2017 pari ad € 10.621,17
 Spese esecutive e diritti notifica pari ad € 8.386,26

5.3) TRASCRIZIONE part. n. 3530 e gen. 4278 del 04.08.2021
 contro SOCIETA' AGRICOLA LA FIAMMENGIA srl con sede Milano
 cf PIVA 08213730966
 favore MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA S.A. LA FIAMMENGIA s.r.l.
 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
 del TRIBUNALE DI MILANO rep. 494 del 08.07.2021

6. a verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; ove rilevi l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi; rilevi eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

E' stato esperito accesso agli atti sia presso il Comune di Penango (per il centro aziendale) che Calliano Monferrato, per il rudere di quello che una volta costituiva la Cascina Botoria.

6.1) Fabbricati nel Comune di Penango

Le porzioni legittimamente edificate sono state inequivocabilmente iniziate prima del 01 settembre 1967 e sono state successivamente interessate da attività edilizie di ampliamento e/o trasformazione così riassumibili:

Concessione edilizia n.14 del 07 giugno 1977 per "ristrutturazione di edificio rurale";

Concessione edilizia n. 4 del 29 giugno 1982 per la "costruzione di tettoia"

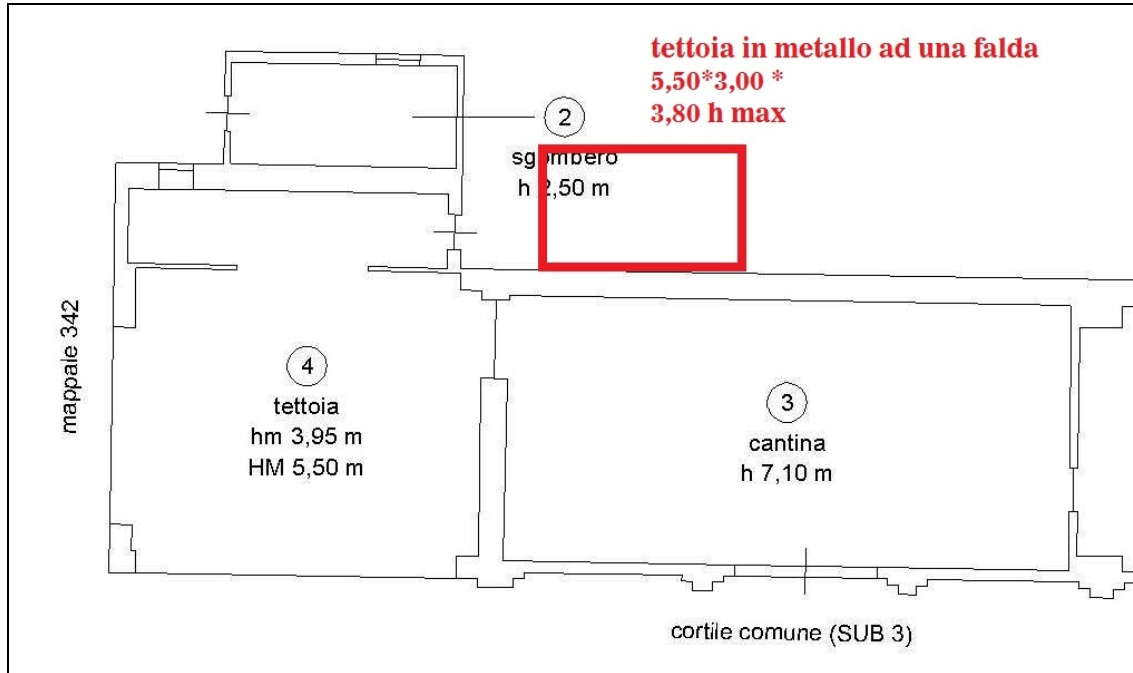
Concessione edilizia n. 8 del 12 marzo 1992 per la "formazione di accesso carraio".

Non è depositato agli atti alcun certificato di agibilità in seguito agli ultimi interventi autorizzati.



Dalla lettura incrociata tra i provvedimenti edilizi rilasciati, le tavole grafiche, con l'Ufficio tecnico si sono individuate delle difformità indifferentemente dalla circostanza che siano correttamente censite al catasto; , rispetto alla situazione edilizia autorizzata. Più precisamente diremo che le difformità sono inquadrabili in 4 potenziali pratiche di sanatoria, così articolate:

6.1.1) Edificazione di tettoia in struttura metallica sul retro del fabbricato principale, a ricovero di gruppo esterno del frigorifero al servizio delle vasche interne.



L'ufficio indica la corresponsione del doppio del costo di costruzione, che, determinato in forma sintetica ascriverà indicativamente a mq. $17 * 423.31 \text{ €/mq.} * 0.60 * 5\% * 2$, pari a circa 500 €, riconducibile al minimo di **516 €, oltre ad oneri professionali.**

Con ogni probabilità la pratica in sanatoria necessiterà di una CILA/SCIA per opere di adeguamento ad un parere delle commissioni di ornato e paesaggistiche competenti. Ricordiamo che tutto il territorio comunale di PENANGO ricade nella "buffer zone" dei territori nominati di interesse UNESCO.

Predisposizione di Asseverazione sulle opere strutturali metalliche eseguite in assenza di preventiva denuncia strutturale (costo di circa **2.000 €**), realizzabile a fronte della evidente struttura metallica.

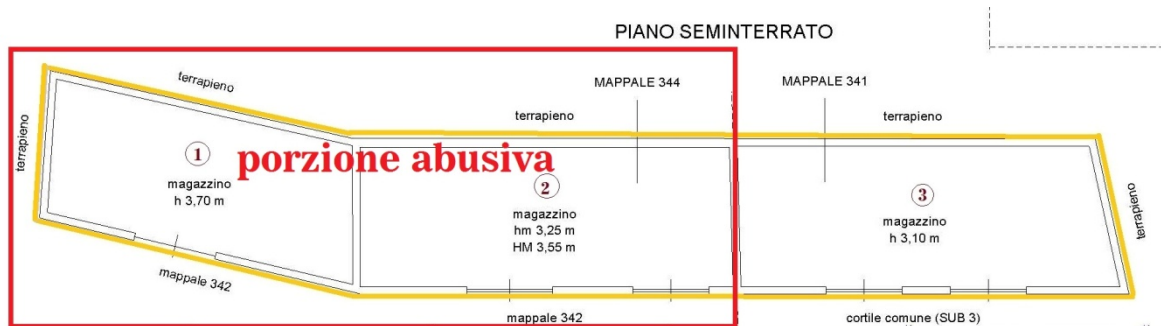
6.1.2) Porzione residenziale. Difformità non sostanziali nelle distribuzione interna e nelle aperture esterne. SCIA in sanatoria con la corresponsione del minimo di **516 €**, non configurandosi incrementi di valori riconducibili alle difformità; **oltre ad oneri professionali.**

6.1.3) Porzione produttiva. Difformità non sostanziali nelle distribuzione interna e nelle aperture esterne. SCIA in sanatoria con la corresponsione del minimo di **516 €**, non configurandosi incrementi di valori riconducibili alle difformità; **oltre ad oneri professionali.**

Le tre difformità, considerate dall'ufficio sanabili, porteranno ad un costo comprensivo di sanzioni, diritti amministrativi e spese professionali, IVA compresa, prossimo ai 10.000 €

6.1.4) Realizzazione di due fabbricati seminterrati lungo strada di lotto e contigui all'unico autorizzato con progetto del 1977 di cui infra.

Nella planimetria che segue sono contornati in rosso le porzioni aggiunte in difformità alla Concessione n. 14 del 7 giugno 1977. Queste potranno essere sanate solo qualora l'acquirente dell'azienda sia una azienda agricola che avrebbe potuto legittimarne la costruzione anche in attualità.



Qui di seguito vengono affrontati i costi economici indicativi della sanatoria e della demolizione.

Opzione 1) Costi di sanatoria, ove l'attività sia percorribile.

Sanatoria attraverso la corresponsione, a titolo di sanzione, dell'importo di circa 10.000 € per contributo concessorio in misura unica (per intervento che ordinariamente sarebbe stato gratuito) , composto da oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.

Spese professionali per la presentazione di SCIA, denuncia tardiva delle strutture in conglomerato cementizio, previsto sondaggio ed accertamenti invasivi finalizzati al riconoscimento delle strutture metalliche esistenti per la progettazione postuma 12.000 €

Complessivamente, ai fini estimativi un importo non **inferiore a 22.000 €**

Opzione 2) Ove non fosse possibile ottenere da parte dell'aggiudicatario provvedimento di sanatoria (soggetto non riconducibile all'attività agricola a titolo principale), proponiamo i costi stimati, sulla base del "Prezziario DEI" più recente , con semplificazione delle voci e delle quantità ricordando che ci troviamo di fronte ad un approfondimento di natura estimativa.

Demolizione di fabbricato in struttura di cemento armato, dalla linea di spicco del suolo al solaio. I prezzi sono da intendersi comprensivi di IVA, considerato come costo.

circa mc. 700 v.p.p.	19.300 €
----------------------	----------

Movimentazione macerie nell'ambito del cantiere, carico e trasporto alla discarica

macerie circa 120 mc	10.800 €
----------------------	----------

Oneri di smaltimento prevedibili alla discarica

250 t.	5.400 €
--------	---------

Spese tecniche per presentazione SCIA, sanzioni, diritti amministrativi, sicurezza, direzione lavori e variazione catastale

4.000 €

Complessivamente il costo di demolizione delle porzioni abusive, ove non sanabili, ascrivono a circa € 39.500 **in arrotondamento 39.000 €.**

Non potendo disporsi, nell'interesse della procedura, una vendita direzionata a solo aziende agricole aventi i requisiti per ottenerne la sanatoria, in sede estimativa, relativamente a tali porzioni di fabbricato, lo scrivente proporrà la valutazione dei fabbricati, detraendo dall'intera consistenza immobiliare i costi di demolizione, più cautelativi rispetto a quello della sanatoria.



6.2) Fabbricato nel Comune di Calliano Monferrato

Il corpo di fabbrica originario venne inequivocabilmente iniziato prima del 01 settembre 1967.

Il fabbricato dimostra caratteristiche ex rurali con locali già adibiti a residenza a porzioni adibite alla conduzione agricola dismessa, quali porticati, fienili e sgomberi.

Allo stato attuale il fabbricato è ridotto ad un rudere parte integralmente crollato e parte pericolante.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Calliano, l'Ufficio tecnico non ha segnalato l'esistenza di pratiche edilizie od ordinanze su tale immobile.

7. a fornire le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 e di cui all'articolo 46 D.Lgs. 378/01;indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del primo settembre 1967;

7.1) Fabbricati nel Comune di Penango (AT)

Le porzioni legittimamente edificate sono state iniziate prima del 01 settembre 1967 e sono state interessate da attività edilizie di ampliamento e/o trasformazione così riassumibili:

7.1.1)Concessione edilizia n.14 del 07 giugno 1977 per "ristrutturazione di edificio rurale"

Il progetto riguardava la "ristrutturazione di una casa rurale con annessa lavorazione vino ed agricola con alloggio padronale e per il salariato agricolo".

La copiosa documentazione grafica depositata (realizzata in scala esecutiva 1:50) in realtà appare carente sulla descrizione delle destinazioni. Tuttavia l'ufficio tecnico non rileva particolari problematiche e quindi si farà riferimento alle destinazioni denunciate in sede di primo accatastamento, risalente al 2011.

Gli utilizzi attuali con destinazioni non puntuali rispetto a tale accatastamento, sono ritenuti rimovibili con semplici atti concludenti non comportanti costi degni di rilievo estimativo (es. rimozione arredi, il locali di sgombero attualmente utilizzati alla permanenza di persone - reception).



COMUNE DI **PENANGO**
PROVINCIA DI **ASTI**
COMPENSARIO DI **ASTI**

PRATICA DI CONCESSIONE N. 14

(1) **PENANGO**
Lavori da eseguirsi in **PENANGO**

LAVORO DI (2) **Ristrutturazione** EDIFICIO (3) **Rurale**
USO **abitazione** **uso a fini abitativi con annesso padronale e per il salasso Signolo**

PROGETTISTA **FAVREY & C.**
ASSUNTORI
DIRETTORE DEI LAVORI

Progetto in data **30.4.1977** Progetto supplementare in data
Domanda di concessione presentata il **10.5.1977** Domanda di concessione presentata il

UFFICIO TECNICO

Passato al Tecnico comunale il **19.5.1977**
Assegnata alla redazione della Commissione Edilizia del **19.5.1977**
Parere della Commissione **FAVREY & C.**
Contributo commisurato alle spese di urbanizzazione (4)
Effettuato il versamento del
Determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione (4) (5)
Sottoscritto l'atto di impegno il **19.5.1977** di esp. reg. n. e
il **19.5.1977** Mod. Vol.
Rilasciata la concessione di costruzione il **7.6.1977**
Termine di inizio lavori **7.6.1977**
Termine di ultimazione lavori **7.6.1980**
Prolunga al termine di ultimazione lavori

Trasferimenti
Ordinatura di sospensione

UFFICIO SANITARIO

Domanda di abitabilità presentata il
Consegna all'Ufficio Sanitario il
Eseguita la visita il
Rilasciata autorizzazione il

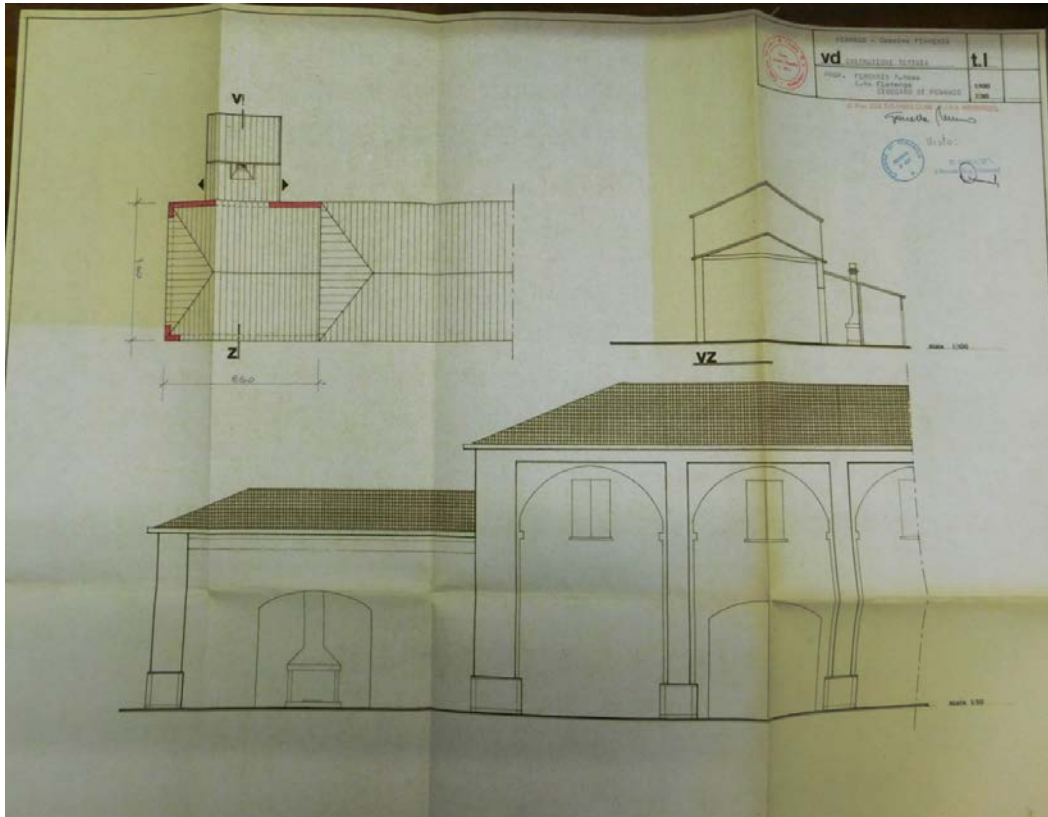
Catano Edilizio urbano - Mod. 39 - Spazio

(1) Cognome e nome del proprietario, intestatario della Segreteria del Condominio e cognome e nome del legale rappresentante.
(2) Nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, etc.
(3) Edificio o rurale.
(4) L'importo del contributo è determinato in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione (art. 5-6 legge 38-1-1977 n. 10).
(5) Da corrispondere in tutto o in parte (con aliquote del 50% dall'ultimazione delle opere) con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

LA CAPOSTAMPATO, TORINO, ITALIA

Concessione edilizia n. 14 del 7 giugno 1977 per la "ristrutturazione di fabbricato rurale".

7.1.2) Concessione edilizia n. 4 del 29 giugno 1982 per la "costruzione di tettoia"



Concessione edilizia n. 4 del 29 giugno 1982 per la "costruzione di tettoia coperta in coppi".

7.1.3) **Concessione edilizia n. 8 del 12 marzo 1992** per la "formazione di accesso carraio".

COMUNE DI **PENANGO**
ANNO 19**92**

PRATICA EDILIZIA N. **8/92**

Concessionario: [redacted]
(per eventuale coesione)
residente a **Penango C.no Fiammenga.**
in qualità di
Oggetto della costruzione **formazione accesso carraio**

TIPO DI CONCESSIONE **GRATUITA**

DOMANDA DI CONCESSIONE
presentata il **25-02-92** N.° prot. **288**

DOMANDA CONCESSIONE INSTALLAZ. PORTEGGIO
presentata il
Rilasciata autorizzazione il

PAGATA AL TECNICO COMUNALE
BOTTEGHE ALLA COMMISSIONE EDILIZIA **25-02-92**

RELASCIATA CONCESSIONE EDILIZIA
il **12-03-92** N.° **8/92**

DOMANDA DI ANTIBILITA
presentata il N.° prot.

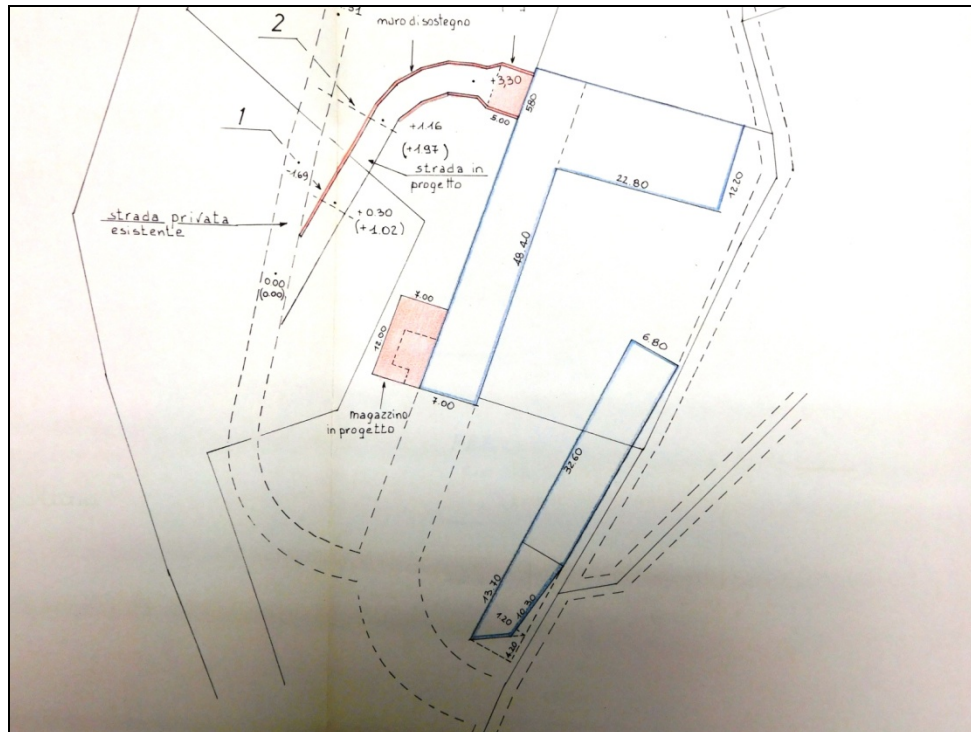
PAGATA ALL'UNITA SANITARIA LOCALE

RELASCIATA AUTORIZZ. DI ANTIBILITA

Nulla osta richiesta (VV.FF. - ANAS - PROV. - REG. - RCC)

Modello ISTAT 51

Concessione edilizia n. 8 del 12 marzo 1992 per la "formazione di accesso carraio".



Stralcio di tavola grafica significativa, dove vengono indicati per esistenti due fabbricati seminterrati, del quale non si è reperita traccia progettuale, essendo chiaramente non esistenti nel 1977.

Il piccolo fabbricato censito con la particella 340, è costituito da ex casotto agricolo, inalterato rispetto alla costruzione indubbiamente ante 01.09.1967 e risulta inaccessibile senza interventi di natura straordinaria, perché invaso da arbusti infestanti.

Da quanto emerso nel presente capitolo esistono quindi porzioni non legittimate o difformi per il quale sarà necessario, nei 120 giorni dalla definitiva aggiudicazione, procedere a sanatoria in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero procedere alla relativa demolizione, ove risultasse non procedibile la sanatoria (casistica punto 6.1.4.

7.2) Fabbricato nel Comune di Calliano Monferrato (AT)

Il fabbricato è stato indubbiamente iniziato in data antecedente al 01.09.1967.

L'accesso ad eventuali atti edilizi successivi ha dato, peraltro senza sorprese per lo stato dell'immobile, esito completamente negativo.

8. a fornire indicazioni relative agli indici di edificabilità e ad eventuali potenzialità edificatorie residue e ad eventuali cessioni di cubature;

Il coacervo immobiliare ricade integralmente in area agricola, quindi la unica possibilità edificatoria dall'utilizzo della volumetria edificabile scaturisce dall'attività agricola, con gli indici di edificabilità (bassissimi) connessi alla destinazione colturale effettiva del lotto, ovvero dalle possibilità di recupero del fabbricati in oggetto.

Trattando che il complesso edilizio è strettamente collegato alla attività' agricola e la stessa necessita di un comparto edilizio strumentale, lo scrivente ha estimativamente escluso la possibilità di trasformazione degli stessi che, indipendentemente dalla fattibilità urbanistica, sono da ritenersi antieconomici, a fronte della attuale consistenza del fabbricato.

Per quanto attiene il rudere, denominato "cascina Botoria" e sito nel territorio del contiguo Comune di Calliano Monferrato, si ritiene che ricostruzione fedele diviene assolutamente antieconomica, a fronte dell'elevato costo e del ridotto prezzo commerciale finale. Si fa altresì presente che lo stesso si trova al di fuori della perimetrazione del centro abitato e nella fascia di rispetto della strada comunale.



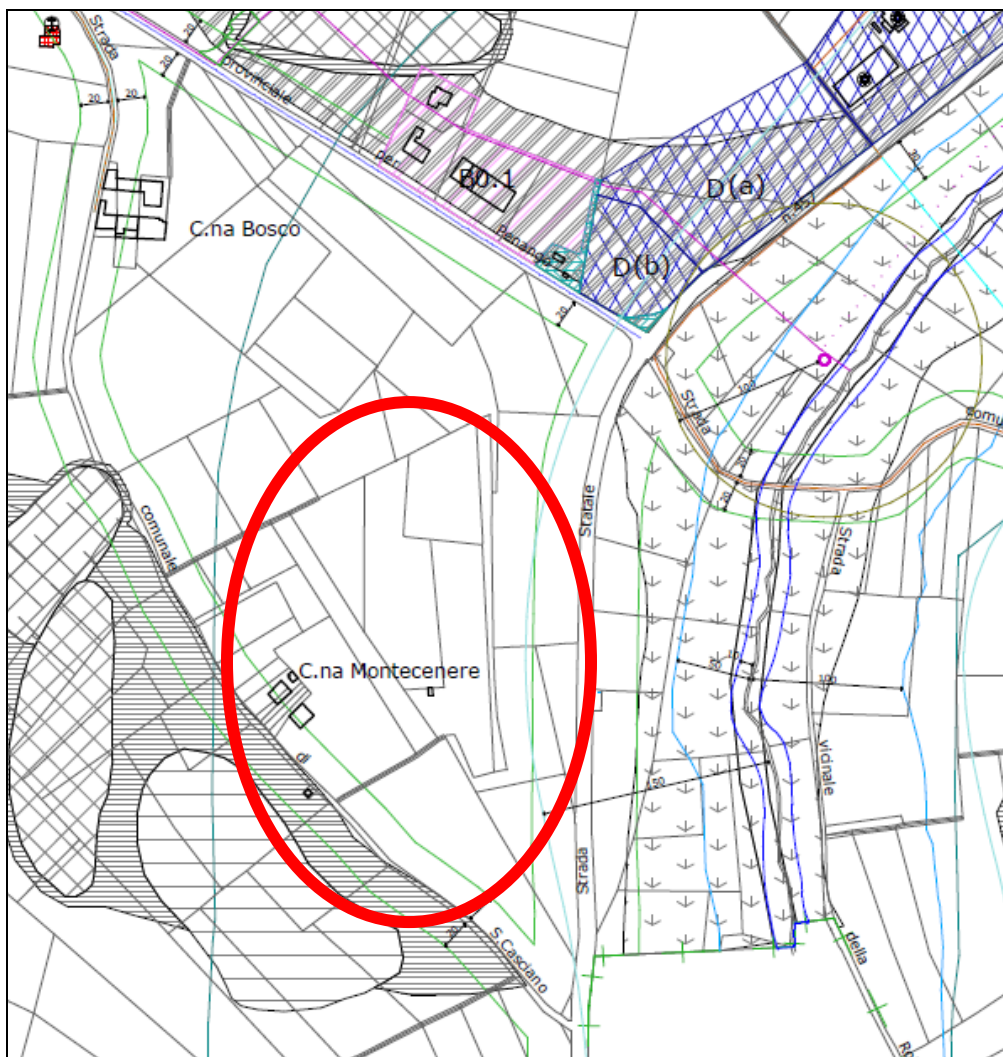
9. a fornire indicazioni, previo ogni opportuno sopralluogo presso i competenti uffici amministrativi, circa eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, ovvero di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

9.1) Immobili nel Comune di Penango (AT)

L'unico vincolo diffuso su tutto il territorio comunale riguarda la inclusione degli stessi nel territorio nominato patrimonio dell'Umanità UNESCO " I Paesaggi Vitivinicoli di Langhe, Roero e Monferrato", più precisamente nella componente 6 attinente "il Monferrato degli infernot".

Il territorio comunale ricade in "buffer zone", aree di contorno, dove vigono semplicemente norme di natura paesaggistica sui manufatti da realizzarsi e sulle loro trasformazioni.

In forma localizzata sui terreni si segnala l'esistenza di un c.d. Galassino (D.M. 01.08.1985) relativo ad una fascia di rispetto di 250 m. dal tracciato stradale di fondo valle, classificato come "strada dei vini".



Estratto di PRGC Comune di Penango. Porzione terreni cascina Montecenere. Si evidenzia che la porzione ricade nella fascia di rispetto del "Galassino" già citato



Estratto di PRGC Comune di Penango. Porzione cascina Fiammenga.

Porzione c.na Fiammenga. Dall'estratto di PRGC si evidenzia che alcuni terreni ricadono nella fascia di rispetto di 20 metri di rispetto dalla strada comunale di cresta denominata Crosetto - Castagneto.

Il retino in orizzontale obbliga, per la costruzione di fabbricati, un approfondito studio geologico - tecnico per la elevata acclività.

Null'altro di significativo.



Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica

Classe II

Porzioni di territorio, suddivise nelle classi IIa e IIb, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/1988 e realizzati a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante



Classe IIa)

Area a morfologia collinare, aree con forme di pendio irregolari, aree caratterizzate da dissesti a piccola scala, aree interessate da fenomeni di dilavamento.



Classe IIb)

Aree di pianura, aree caratterizzate da ristagni d'acqua, aree limitrofe a linee di drenaggio minori, aree che presentano problemi di regimazione delle acque.

Classe IIIa

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77



Aree ad acclività superiore al 20%. Sono ammesse solo costruzioni agricole (previo approfondito studio geologico-tecnico che attesti la fattibilità dell'intervento)

Estratto di PRGC Comune di Penango. Stralcio legenda

9.2) Immobili nel Comune di Calliano(AT)

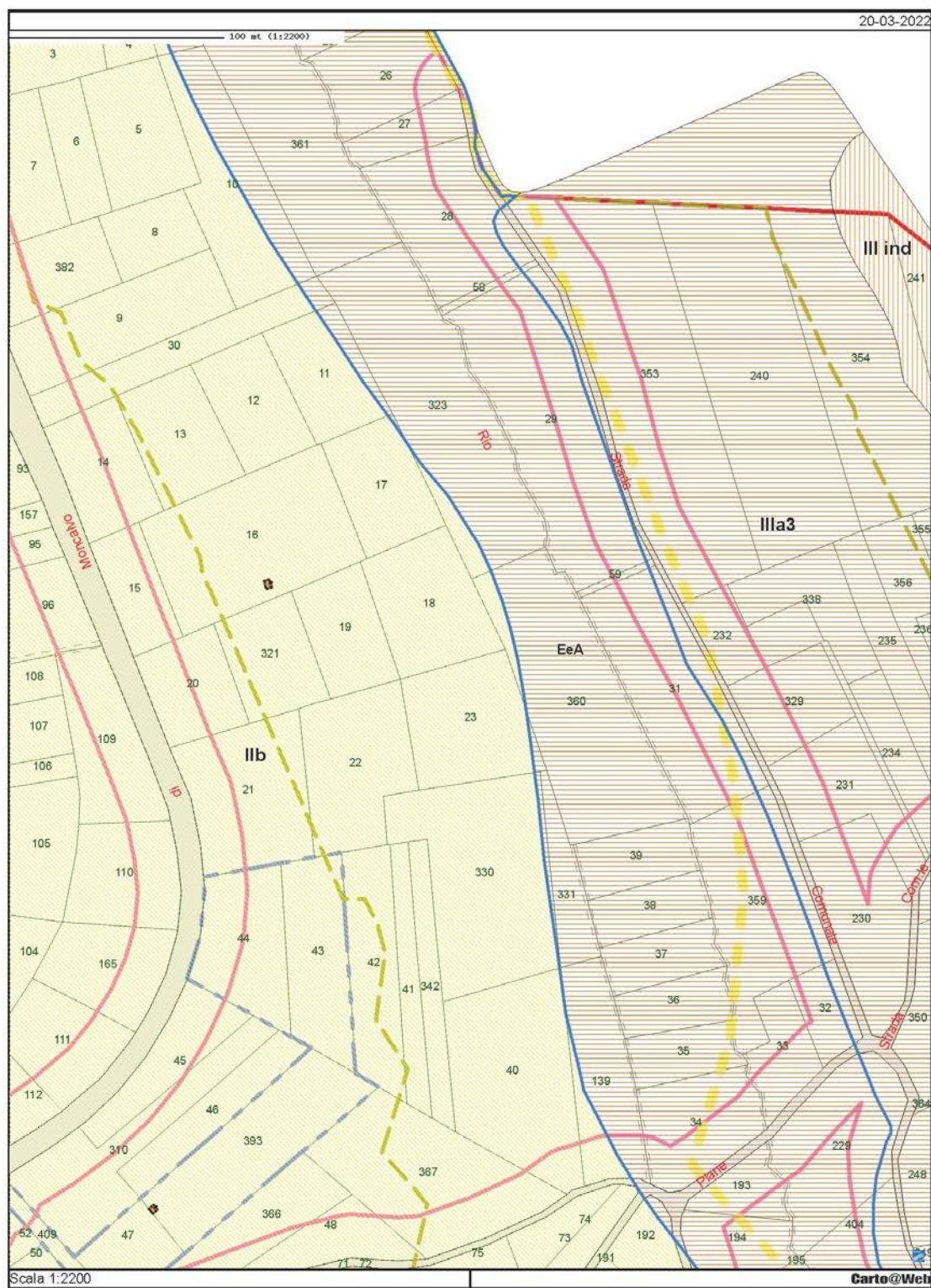
Tutti i terreni ed il fabbricato di cascina Botoria, ricadono in area agricola. Qui appresso vengono inseriti gli estratti di PRGC in scala adattata, allo scopo di ricomprendere tutti gli estesi cespiti in oggetto.

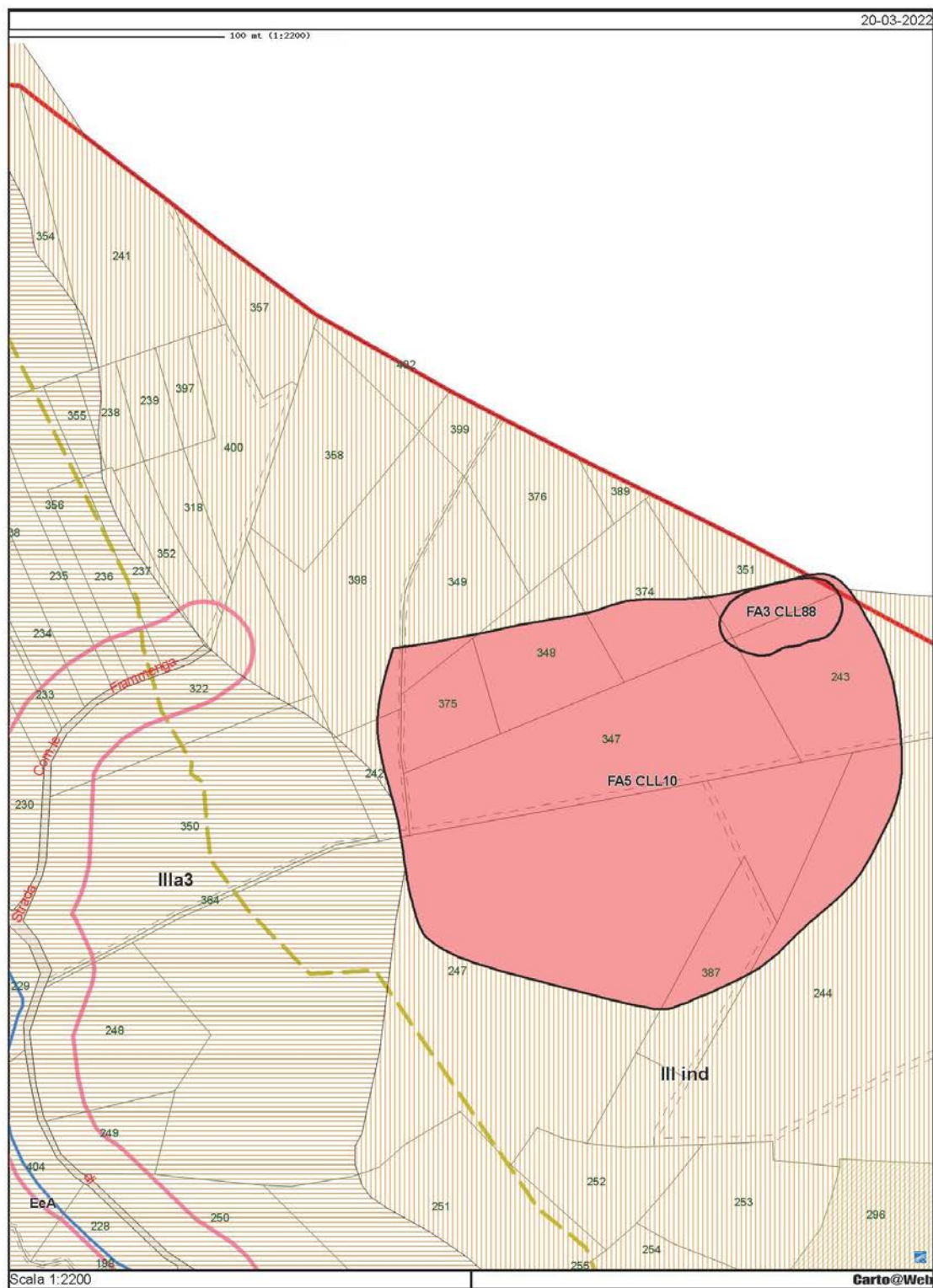
Si segnalano solo per detti immobili, differenziazioni per vincoli "Galasso" nella fascia di 150 m. per lato del Rio Grana di fondovalle (linea tratteggiata verde) e di 250 metri dalla strada provinciale di Moncalvo n. 457, quale strada dei vini (linea tratteggiata giallo pesante); esiste altresì fascia di rispetto di m. 20 dalle strade classificate come vicinali di uso pubblico o comunali (linea rossa continua). Sotto l'aspetto geomorfologico, la maggior parte dei terreni ricade in area classificata come inedificabili (*zona III a*) o addirittura per frana in atto (campitura rossa) che condiziona ogni tipo di attività.

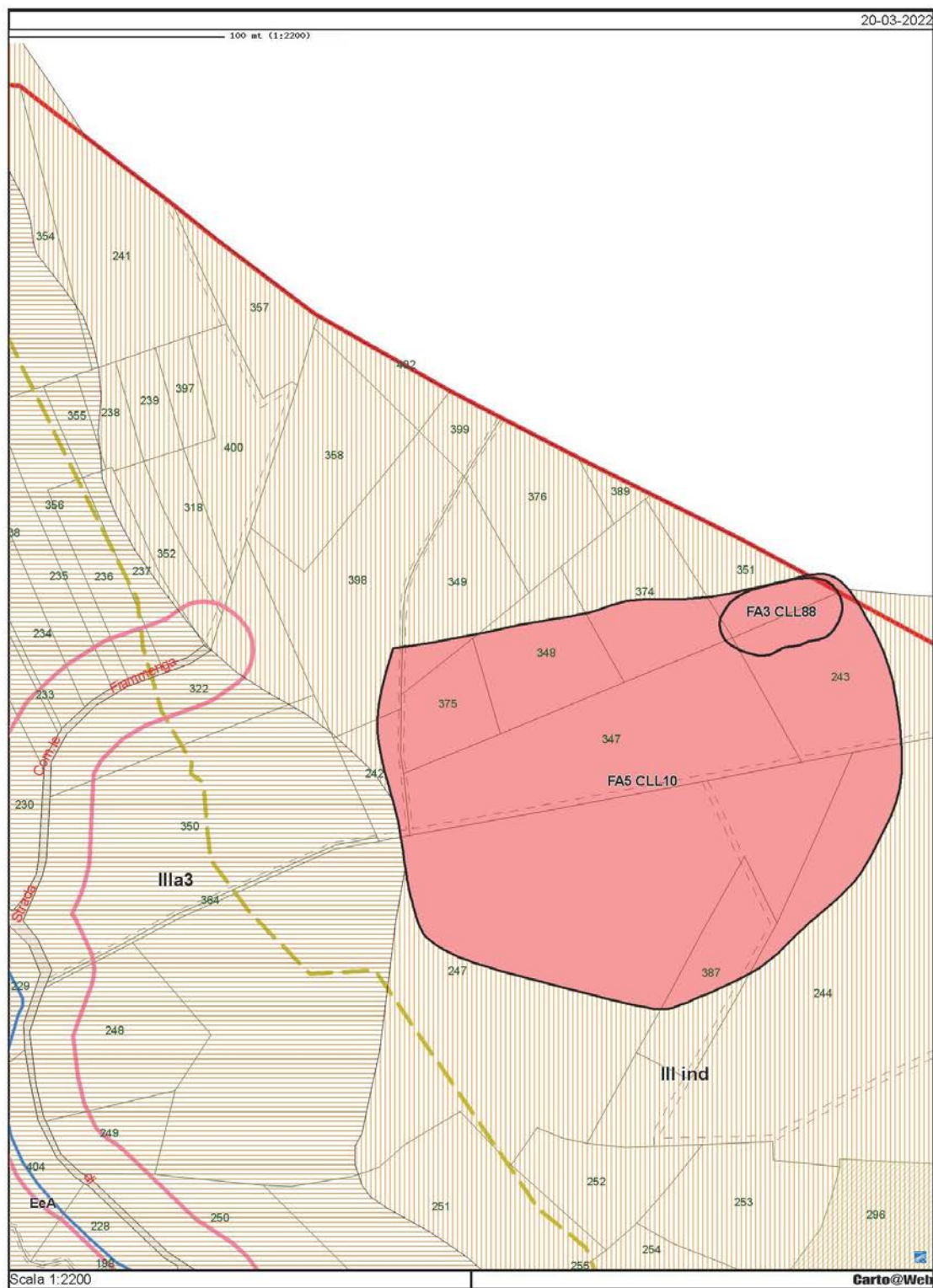
Il fabbricato, in area agricola, potrà essere recuperato in forma fedele dimostrandone la preesistenza: per tale motivazione, allo stesso viene attribuita una valutazione "simbolica" che possa temperare un



riconoscimento della volumetria esistente, rispetto ai costi di demolizione e sgombero macerie in discarica autorizzata.







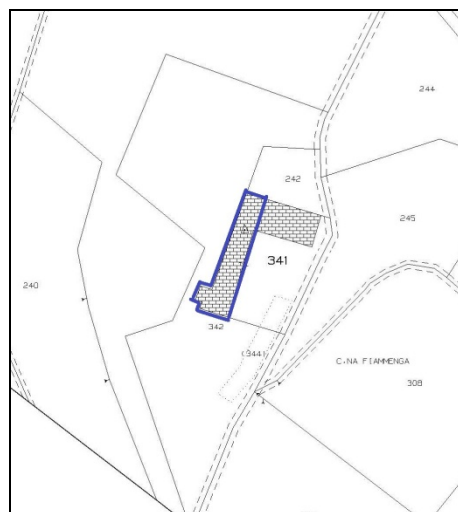
10. a fornire indicazioni, con riferimento all'immobile oggetto di stima, circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, nonché dalle leggi regionali vigenti in materia, provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione;

Relativamente alle porzioni immobiliari abitative o produttive riscaldate sono state rilasciate certificazioni APE tuttora valide (scadenza maggio 2023), anche perché, dall'accesso effettuato non sono state accertate variazioni sostanziali dei relativi impianti che ne necessitino l'aggiornamento.

Più precisamente diremo:

10.1) Per la porzione Penango CF Fg. 6 n. 341 sub. 1 .(porzione produttiva)



Certificato n. 2013 3066830025 scadente 17.05.2023.

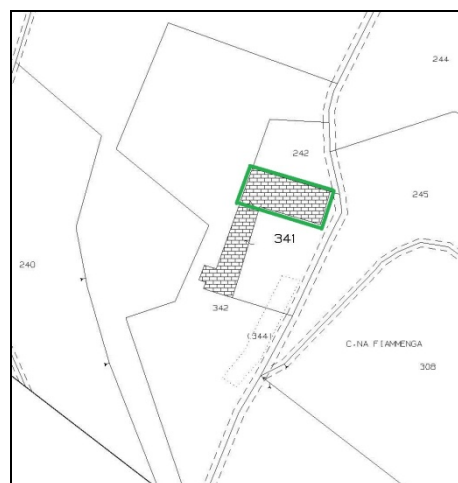
Classe Energetica G.

10.2) Per il fabbricato Penango CF Fg. 6 n. 341 sub.2 (porzione abitativa).

Certificato n. 2013 3066830024 scadente 17.05.2023.

Classe Energetica F





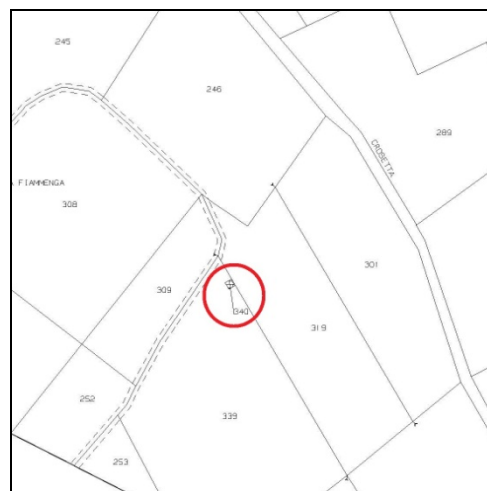
Le certificazioni predette risultano allegate all'atto di provenienza dei fabbricati colpiti dalla procedura concorsuale e sono ottenibili: in copia conforme dal certificatore originario, ovvero sono a disposizione dei Notai sul portale SIPEE della Regione Piemonte.

Altri fabbricati ulteriormente facenti parte dei cespiti colpiti dal fallimento ed oggetto della citata cessione, non necessitano tutt'ora del certificato rispettivamente in quanto, con riferimento alla norma coordinata nazionale e regionale, ricadono nelle seguenti categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n° 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n° 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n° 31-07/08/2009 allegato A n° 5.2.):

10.3) Penango CF Fg. 6 particella 340 :

... fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati:

Si osserva che è comunque un fabbricato a destinazione magazzino, non adibito alla residenza e privo di impianto di riscaldamento.



10.4) Calliano Monferrato Fg. 15 particella 453

...edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

Si osserva che lo stesso è infatti censito in categoria speciale F2 "unità collabente";



b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. (Ministero Sviluppo Economico) del 22/ 1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

Gli interventi impiantistici sostanziali sulle porzioni abitativi risalgono ad epoca antecedente alle vigenti normative che ne obbligavano il rilascio di certificazioni (c.d. ex L. 46/90); in Comune non risulta altresì documentazione depositata per la richiesta di provvedimenti di agibilità; la proprietà fallita non ha prodotto documentazione utile in tal senso.

11. a fornire indicazioni relative ad eventuali interventi di bonifica ex artt. 239 e ss. D.Lgs. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 D.Lgs. cit.;

A mente del Codice dell'ambiente citato, non si è in possesso di notizia e non vi è motivo di pensare, alla luce delle condizioni oggettive dei beni, che gli stessi possano appartenere a "siti contaminati", per il quale esistano ordinanze o prescrizioni che ne debbano imporre la bonifica.



12. ad indicare il valore dell'immobile, al netto degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica ambientale. Qualora si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

12.1) Consistenza degli immobili

Per il calcolo della consistenza, si fa riferimento alle consuetudini locali adottando come unità di misura il metro quadrato.

Per i fabbricati si considera il metro quadrato di superficie lorda vendibile (superficie commerciale), che nel caso specifico è misurata computando la superficie coperta al lordo dei muri divisorii interni e dei muri perimetrali verso spazi aperti o di servizio comune e/o esclusivo (via, cortile, scale, etc.), il vano scala verrà computato una volta sola.

12.2) Criterio di stima adottato

In generale, nei casi di stima di immobili, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio, o come usualmente si dice "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore adeguato alla realtà economica del momento della valutazione. E' il prezzo pagabile da un acquirente ordinario, cioè il prezzo modale, ovvero sia quello statisticamente più probabile. Il giudizio di stima ha il suo fondamento nei prezzi di mercato rilevati: il valore di mercato è tanto più probabile quanto maggiore è il numero di prezzi rilevati.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso, nell'applicazione del metodo estimativo, è il cosiddetto procedimento sintetico parametrico: esso consentirà di conoscere, con un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, il più probabile valore venale dell'immobile da stimare, in relazione anche ai vincoli locativi, alla destinazione urbanistica, alle servitù ed ai diritti reali. La prima fase del procedimento riguarda la determinazione del valore ordinario del



fabbricato in oggetto; successivamente si prendono in considerazione gli elementi di straordinarietà, per correggere il valore ordinario (per comodi e scomodi), per modificarlo mediante aggiunte e detrazioni e giungere così al valore effettivo. Il valore ordinario si determina per confronto con fabbricati analoghi, cioè dotati di caratteristiche anche diverse, ma tali che quelle positive compensino quelle negative nell'apprezzamento del mercato. Ulteriore ufficiale strumento di comparazione è la "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" pubblicata dall'"Osservatorio Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio. Il valore ordinario trovato viene corretto con un aumento o una diminuzione percentuale, se il fabbricato da stimare presenta rispettivamente comodi o scomodi particolari rispetto ai termini di confronto. Nell'insieme di unità immobiliari di noto prezzo nel mercato locale, si individuano tutte le caratteristiche tecnico-economiche che, possedute in grado differenziato dalle diverse unità, siano causa di variazione dei prezzi.

Le caratteristiche tecnico-economiche che sono causa di variazione dei prezzi si collocano nei seguenti 4 gruppi:

1. Caratteristiche estrinseche: comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;
2. Caratteristiche intrinseche: tipologia edilizia, affacci dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna, dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;
3. Situazione giuridica: conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;
4. Collocazione dell'unità immobiliare: comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico.

12.2.1) Analisi dei criteri ed elementi di stima utilizzati

- Borsino OMI - Agenzia Entrate

Il primo, ma non il principale, riferimento documentale a cui si farà riferimento sarà Borsino OMI in pubblicazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che viene realizzato sulla totale banca dati delle transazioni avvenute, dal gestore degli uffici tributari, sulla base quindi dei rogiti notarili registrati nel periodo di osservazione.

Qui di seguito vengono proposti i dati relativi alla più recente pubblicazione (2° semestre 2021).

La zonizzazione è la R1, quella della zona rurale.



Gli ultimi dati OMI disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate (2 semestre 2017), indicano quindi per abitazioni civili (è il caso della residenza padronale) un valore ricompreso tra i 330 ed i 490 €/mq;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: PENANGO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	330	490	L	0,8	1,1
Ville e Villini	NORMALE	510	710	L	1,2	1,3

La tabella relativa alla zona R1 (rurale)

12.3) Ricerche delle transazioni similari avvenute in loco

Sono state effettuate ricerche a pagamento sulle banche dati di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo metodo tradizionale. Ricerche ricomprese nel **lasso temporale** tra il 01/01/2019 e 10/02/2022 limitatamente ai 5 fogli del Comune di Penango interessato e circostanti (fg. 5,6,7,8,9), ritenuti omogenei per tipologia del tessuto edilizio in alternanza con aree agricole di pregio. Anche per i terreni si è rilevato sufficiente tale approfondimento solo sul Comune di Penango, essendo stata l'indicazione fornita dagli accertamenti sufficientemente esaustiva.

Il periodo temporale è relativamente esteso, ma a cavallo dell'emergenza Covid e quindi in presenza di una situazione di mercato sfavorevole all'intensificazione di scambi commerciali, si ritiene che non si siano



verificati scostamenti rilevanti, soprattutto a fronte dei valori unitari già molto bassi.

12.3.1) FABBRICATI IN PENANGO

A) Rogito 7 novembre 2019

In strada di Moncalvo, contesto rurale consimile di relativa tranquillità, con per oggetto piccolo complesso di fabbricati abitativi ed ex rurali, di cui uno manifestante indubbi problemi strutturali.

Composto da 3 abitazioni della superficie catastale pari a (116 + 147 + 163) 426 mq.

Due box auto di mq.59 (29+30) e piccola area urbana, il tutto ragguagliato in mq. 14.

Prezzo di compravendita complessivo € 102.200, per immobili censiti nelle categorie A/2 e A/3, che conduce ad valore unitario ragguagliato pari ad **232 €/mq.**

B) Rogito 21.02.2020

In via Cioccaro, contesto collinare di cresta, villetta anni '60 con rimessa censita a parte (categorie A/7 e C/6) della superficie catastale villetta di mq. 223 e con rimessa da circa 32 mq lordi, da cui otteniamo una consistenza ragguagliata complessiva pari a 230 mq. Questa è stata compravenduta al prezzo di 145.000 €, per un prezzo unitario di circa **630 €/mq.**

C) Rogito del 16.12.2020

Porzione di fabbricato a stecca riattato in contesto di borgata rurale, via Biletta, a destinazione abitativa con accessori censiti in categorie A/2, C/2, C/7, C/6.

Superficie catastale abitazione di mq. 250; con gli accessori in cortile costituiti da magazzino di (tra parentesi le ragguagliate) 62 mq (16), tettoia di mq. 20 (3), rimessa di mq. 24 (6), si arriva ad una entità complessiva di 270 mq

A fronte di un prezzo complessivo di compravendita pari a 75.000 €, otteniamo un prezzo unitario ragguagliato di **275 €/mq.**



12.3.2) TERRENI IN PENANGO**A) Rogito del 7 novembre 2019**

In strada di Moncalvo, contesto rurale consimile di relativa tranquillità.

Nell'ambito di una vendita di fabbricati si è riscontrata la cessione 10000 mq. di terreno (risultati poco gestiti da fotogrammi satellitari) ma prossimi agli stessi e compravenduti al prezzo di 22.800 € che, per un lotto di 10800 mq porta ad un valore unitario di **circa 2 €/mq.**

B) Rogito del 13 febbraio 2019

In zona collinare elevata, sul Foglio 5 di Penango, tratta n. 3 vendite.

1)Vigneto in normale produzione della consistenza di 11660 mq. a 46.000 € per un prezzo unitario di **poco inferiore a 4 €/mq.**

2)Terreno a seminativo collinare a scarsa produttività di 6200 mq per un importo di 5800 € **pari a 0,90 €/mq.**

3)Reliquato di vigna di piccola consistenza a **2,70 €/mq.**

C) Rogito del 8 gennaio 2020

In prevalente contiguità alla strada provinciale 457, sul Foglio 5 di Penango, terreno vocato a seminativo, ma condotto a prato, poco gestito, per una consistenza di circa 8250 mq, è stato compravenduto ad un prezzo di 9000 €, quindi praticamente **1,10 €/mq.**

12.4) STIMA

Sulla base delle indicazioni fornite dai rogiti sopra citati e dalle informative assunte in loco, applicati i debiti correttivi, si addiviene ad una indicazione di alcuni prezzi base unitari utili per la stima oggetto di incarico.

12.4.1) FABBRICATO IN CANTOGLIO, 28

Le tipologie caratterizzanti il fabbricato di regione Cantoglio, 28, richiamata la suddivisione della descrizione e rappresentata con colorazione differente in una tavola riepilogativa redatta sulla planimetria catastale e che qui richiamiamo:

- Porzione abitativa (colore azzurro) con finiture risalenti agli anni fine '70 e pochi aggiornamenti. Il prezzo unitario che verrà applicato terrà conto della necessità di intervenire con urgenza ad un



energico ripasso dell'intera copertura, che è causa di infiltrazioni diffuse sull'intera struttura di via Cantoglio, 28.

- Verrà altresì tenuto debito conto, per la porzione abitativa, che la stessa, vincolata ad singolo impianto, non potrà essere riutilizzata per più abitazioni se non attraverso importanti interventi di ristrutturazione.

Prezzo di riferimento: 630 €/mq (vendita C) con media valori OMI (330 + 490). Otterremo un valore unitario di **circa 480 €/mq., ridotto del 25% a 360 €/mq per le motivazione di cui sopra.**

- Porzione abitativa (colore viola chiaro) con finiture risalenti agli anni fine '70 ma finiture non di pregio adibita a ospitalità salariati e già ufficio.

Prezzo di riferimento: Media valori OMI (330 + 490). Otterremo un valore unitario di **circa 420 €/mq., abbattuto a 380 €/mq.**

- Porzione produttiva - reception (colore verde) con finiture ed impiantistiche recenti non di pregio adibita a ospitalità salariati e già ufficio.

- Prezzo di riferimento: Media valori OMI (330 + 490). Otterremo un valore unitario di **circa 420 €/mq., abbattuto a 380 €/mq.**

- Per le porzioni non residenziali, riconducibili alla attività aziendale, si ragguaglieranno le superfici alla destinazione abitativa di valore inferiore, mancando transazioni avvenute a breve periodo ed in assenza di indicazioni OMI in zona relativamente a fabbricati a simile destinazione.

DETTAGLIO DI STIMA

1) ABITAZIONE PADRONALE

PIANO TERRA

della Superficie lorda di circa 205 mq.

$$205.00 * 420 \text{ €/mq} = 86.100 \text{ €}$$

PIANO PRIMO

della Superficie lorda di circa 390 mq. e balconcino mq. 1

$$\text{mq} (390 + 0,25) = 390,25 \text{ mq.} * 420 \text{ €/mq} = 163.905 \text{ €}$$

2) CENTRO AZIENDALE

2.1) CANTINA STORICA INVECCHIAMENTO con volta a botte in mattoni

della Superficie lorda di circa 180 mq (coefficiente di ragguaglio 0,10)

$$180 \text{ mq.} * 0,10 * 380 \text{ €/mq} = 6.840 \text{ €}$$



2.2)MAGAZZINI E LABORATORI seminterrati

della Superficie lorda di circa 300 mq (coefficiente di ragguaglio 0,60), di cui solo uno dotato di provvedimento edilizio autorizzativo della superficie lorda di 98 mq.

In specifico capitolo vengono sviluppate le opzioni di demolizioni e/o conservazione con sanatoria dello stesso, per le finalità estimative finali.

$$300 \text{ mq.} * 0,60 * 380 \text{ €/mq} = 68.400 \text{ €}$$

2.3)EX UFFICI recentemente adibiti ad ospitalità salariati agricoli

della Superficie lorda di circa 91 mq (colore verde)

$$91 \text{ mq} * 380 \text{ €/mq} = 34.580 \text{ €}$$

2.4)PORTICATO STORICO con volta a botte in mattoni

della Superficie lorda di circa 97 mq (coefficiente di ragguaglio 0,15)

$$97 \text{ mq} * 0,15 * 380 \text{ €/mq} = 5.529 \text{ €}$$

2.5)RECEPTION AZIENDALE - PREPARAZIONE VENDITA DETTAGLIO -SERVIZI PERSONALE della Superficie lorda di circa 99 mq (coefficiente di ragguaglio 0,85)

$$99 * 0,85 * 380 \text{ €/mq} = 31.977 \text{ €}$$

2.6)CANTINA CON LAVORAZIONE VINI e locali accessori attigui

della Superficie lorda di circa 180 mq. (coefficiente di ragguaglio 0,60)

$$\text{mq. } 180 * 0,60 * 380 \text{ €/mq} = 41.040 \text{ €}$$

2.7)PORTICO -RICOVERO ATTREZZATURA CANTINA- LAVATOIO- RICOVERO ATTREZZI

della Superficie lorda di circa 93 mq (coefficiente di ragguaglio 0,20)

$$\text{mq. } 93 * 0,20 * 380 \text{ €/mq} = 7.068 \text{ €}$$

2.8) AREA libera pertinenziale all'interno della particella e recintata

della consistenza di circa mq. 880 mq. (coefficiente di ragguaglio 0,02)

$$\text{mq. } 880 * 0,02 * 380 \text{ €/mq} = 6.688 \text{ €}$$



12.4.2) TERRENI**Considerazioni estimative di natura generale**

I terreni sono stati divisi in zone omogenee per giacitura, esposizione e destinazione culturale. Non si è trascurato anche l'aspetto relativo alla coltivazione viticola in atto, in particolare sulla appropriatezza commerciale di talune cultivar non appropriate per una azienda radicata al territorio, forse perché vocate a produzioni innovative ed internazionali che interessavano nello specifico all'azienda.

Trattandosi che buona parte dei terreni sono dedicati a coltura specializzata a vigneto, pur essendo questa molto trascurata, la stessa può incidere sulla valutazione dei terreni; lo scrivente ha posto cura, con accertamento prima agli uffici Valoritalia e successivamente, a seguito di un parziale riscontro negativo, a quelli Regionali, allo scopo di conoscere di più sulla legittimità delle colture viticole in atto.

Dopo mesi di travaglio burocratico e di competenze (la prima istanza a Valoritalia venne inviata nel novembre dello scorso anno con risposta parziale nel febbraio del 2022) , ecco qui inserita la risposta scritta, giunta a marzo del 2022, che recita una sostanziale corrispondenza dell'utilizzo vitato dei mappali citati e non evidenzia procedure di infrazione in atto.

A fronte del mediocre valore riconducibile ai terreni ed a fronte della carente "conduzione" dei lotti, si ritiene che tale segnalazione debba intendersi sufficiente per una stima connessa alla cessione in unico lotto dei beni, anche per i terreni vitati, puntualizzando che sarà cura dell'acquirente approfondire le eventuali difformità (a questo punto non significative) sia per quanto attiene le denominazioni che per quanto attiene la superficie vitata in essere.

Qui di seguito la risposta ricevuta solamente nel corrente mese dai competenti uffici regionali.





*Direzione Agricoltura
Settore Attuazione programmi relativi alle produzioni vegetali e animali*

Data : riportata nei meta dati di DoquiActa
Protocollo: riportato nei meta dati di DoquiActa
Classificazione: 5.40.10, 2/2022A /A17000

Spett.le Studio

Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Milano
Piazza Astesano, 32- 14100 ASTI

OGGETTO: Accesso agli atti disposto dal Tribunale di Milano - procedura concorsuale fallimentare - Società Azienda Agricola La Fiammenga s.r.l.

Dato atto che con comunicazione numero _____ in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Milano nell'ambito della procedura concorsuale fallimentare di cui in oggetto, allo scopo di rispondere al Giudice Delegato (dott. Sergio Rossetti) sulla valutazione degli immobili colpiti dalla procedura, tra cui numerosi terreni condotti a vigneto, richiedeva di potere conoscere se fossero in corso procedure di infrazione o pratiche di impianto/ reimpianto da collaudare, sui sotto citati mappali e/o comunque a carico della citata Azienda e della dante causa .

Comune di PENANGO

Fg.5 particelle 259, 260, 261 e 336.

Fg. 6 particelle 237(parte),238, 239, 240 e 342 (parte);

Fg. 6 particelle 244(parte), 245 (parte), 246, 301, 319, 270, 281, 271, 308, 309, 251, 252,339, 280.

Comune di CALLIANO

Fg. 15 particelle 241, 239, 397, 318, 400, 357, 402, 399, 358, 398, 389, 351, 374, 348, 375 (parte), 243, 347(parte), 244, 387, 252, 247 (parte), 297, 298, 299, 291, 292, 293, 294.

Verificate le particelle sopra elencate, investite a vigneto, e presenti nella procedura informatica regionale, si comunica che allo stato degli atti e dei fatti non sussistono procedure di infrazione o pratiche di impianto / reimpianto da collaudare.

Cordiali saluti.

La Responsabile del Settore

(Firmato digitalmente)

Referenti:

Piazza Alfieri, 33 - 14100 ASTI

Detto ciò, si procede, secondo ordinarietà, alla stima dei terreni, come già suddivisi in sede descrittiva.



PORZIONE 1 - Penango fg. 5 partt. 259,260,261 e 336

Terreni adibiti a vigneto situati in località Montecenere della consistenza catastale di mq. 16740.

$$\text{mq. } 16740 * 2,40 \text{ €/mq.} = 40.176 \text{ €}$$

PORZIONE 2 - Penango fg. 6 particelle 199,200,201,202,203,204 e 311

Terreni adibiti a prato, di scarsa produttività per la giacitura collinare, posti nella prossimità nord del centro aziendale, in posizione ovest rispetto all'asse viario di via Cantoglio.

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 12230.

$$\text{mq. } 12230 * 1,00 \text{ €/mq.} = 12.230 \text{ €}$$

PORZIONE 3 - Penango fg. 6 part. n. 237 e Calliano fg. 15 part. n. 354

Terreno a seminativo ad ovest del centro aziendale in posizione semicollinare, immediatamente sottostante ad altri terreni in proprietà a vigneto, della superficie di mq. 11590.

$$\text{mq. } 11590 * 0,90 \text{ €/mq.} = 10.431 \text{ €}$$

PORZIONE 4 - Penango fg. 6 particelle 242, 244, 245 e 342

Terreni circostanti al centro aziendale e ne costituiscono pertinenza per corte, aree verdi e manovra, sosta.

La consistenza catastale è mq. 13609.

$$\text{mq. } 13609 * 2,00 \text{ €/mq.} = 27.218 \text{ €}$$

PORZIONE 5 - Penango fg. 6 particelle 246,251,252,270,280,301,308,309, 319,339 e 340 (e.u.)- Calliano fg. 15 particelle 242,348,349,351,358,374, 375,389,398,399,402

Nucleo centrale di pregio di vigneti in proseguimento verso est sud-est rispetto al centro aziendale, ricompresi tra la strada vicinale in sommità denominata Crosetta - Castagneto, la strada di perimetrazione centro aziendale ad ovest ed ad est altra strada interpodereale di proprietà sfociante sul fondovalle denominata Fiammenga.

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 66087.

$$\text{mq. } 66087 * 3,20 \text{ €/mq.} = \text{arrot. } 211.478 \text{ €}$$

PORZIONE 6 - Penango fg. 6 particelle 238,239,240 e Calliano fg. 15 particelle 239,241,318,357,397,400

Porzioni di vigneto sommitale posto sul fianco ovest del centro aziendale, con elevata o percentuale di fallanze e della superficie catastale di mq. 39856.

$$\text{mq. } 39856 * 2,70 \text{ €/mq.} = 107.611 \text{ €}$$



PORZIONE 7 - Calliano fg. 15 particelle 30,31,58,59,323,359,360

Lotto di fondo valle alluvionale attiguo al rio Grana, completamente abbandonato alla conduzione da anni, stante la incalzante infestazione da arbusti selvatici.

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 24524.

In sede estimativa si terrà conto che prima di poter effettuare qualsiasi lavorazione sarà necessaria effettuare una attività di bonifica con aratura o trinciatura con attrezzatura forestale, per un costo prossimo ai 0,30 €/mq, da detrarre ad un prezzo medio di compravendita.

$$\text{mq. } 24524 * 0,30 \text{ €/mq.} = 7.357 \text{ €}$$

PORZIONE 8 - Calliano fg. 15 particelle 199,222,223,326

Altra porzione di fondo valle alluvionale attiguo al rio Grana, completamente abbandonato alla conduzione da anni, stante la incalzante infestazione da arbusti selvatici, della superficie catastale di mq. 14228. Anche per questa, in sede estimativa si terrà conto che prima di poter effettuare qualsiasi lavorazione sarà necessaria effettuare una attività di bonifica con aratura o trinciatura con attrezzatura forestale, per un costo prossimo ai 0,30 €/mq, da detrarre ad un prezzo medio di compravendita.

$$\text{mq. } 14228 * 0,30 \text{ €/mq.} = 4.268,40 \text{ €}$$

PORZIONE 9 - Penango fg. 6 particelle 271, 281 e Calliano Fg. 15 particelle 243,244,247,248,252,297,298,299,347,387

Terreni in Penango e Calliano parte seminativo, prato e prevalenti vigneti di medio pregio a nord dei ruderi della cascina Botoria .Il prezzo è medio in considerazione della percentuale di vigneto sulla porzione globale.

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 94571.

$$\text{mq. } 94571 * 2,30 \text{ €/mq.} = 217.513 \text{ €}$$

PORZIONE 10 - Calliano fg. 15 particelle 245 e 453 (CF)

Rudere della cascina Botoria ed area circostante. L'area è caratterizzata da rilascio di residui di lavorazione e richiede interventi di intenso riordino al soprassuolo.

La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 1282.

$$\text{valutazione a corpo, comprensiva dell'area } 6.000 \text{ €}$$

PORZIONE 11 - Calliano fg. 15 particelle 291,292,293,294 e 300

Si tratta di une delle porzioni più lontane dal centro aziendale ed evidentemente trascurato da un notevole numero di anni.



In sede estimativa si valuterà un costo di bonifica elevato, da ripetersi almeno per due anni che consiste nella rimozione della vegetazione arborea infestante, dello scasso del terreno e della successiva rimozione infestanti, prima di procedere a qualsiasi tipo di coltura. La consistenza catastale della porzione è pari a mq. 6138.

mq. 6138* 0,50 €/mq. = 3.069€

RIEPILOGO LOTTO UNICO

FABBRICATI Centro aziendale via Cantoglio, 28 in PENANGO
€ (residenza 250.005 € + aziendali 202.122) = 452.127

	arrot. € 452.000
Detrazione cautelativa per sanatoria abusi e demolizione magazzini ove non sanabili (39.000 +10.000)	€ 49.000
COMPLESSIVAMENTE al netto "oneri edilizi"	€ 403.000

TERRENI e ruderi fabbricati (PENANGO E CALLIANO)

€ (40.176 + 12.230 + 10.431 + 27.218 + 211.478 + 107.611 + 7.357 + 4.268 + 217.513 + 6.000 + 3.069) =	
€ 647.351	in arrotondamento € 647.000

TOTALE COMPLESSIVO LOTTO UNICO

€ (403.000 + 647.000 = 1.050.000 €
(diconsi un milione 50mila euro)

Asti, lì 31 marzo 2022

Il CTU

Casetta Marco Emesso

