

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Fallimenti

(Fallimento n° 25/2018)

Fallimento **VERNEA s.r.l. in Liquidazione** con sede in Torino, **Via**

Cernaia n° 12, codice fiscale **01431460789**

Giudice Delegato dott.ssa Carlotta PITTALUGA

Curatore dott. Emilio DE GIORGIS

RELAZIONE DI STIMA DI TERRENI IN VINOVO (TO), REGIONE

SOTTI - VERNEA, IN PARTE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE

ED IN PARTE A DESTINAZIONE AGRICOLA

perito estimatore
dott. arch. geom. Guido FUGIGLANDO
Via Duino n° 128 - 10127 TORINO
telefono 011/316.06.98
guido.fugiglando@gmail.com

Torino, lì 28/9/2026

INDICE DELLA RELAZIONE

- PREMESSE	3
- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	3
- OGGETTO DELLA STIMA	4
- TITOLARITA'	4
- PROVENIENZA.....	4
- DATI CATASTALI.....	4
- COERENZE.....	7
- STORIA VENTENNALE	7
- LOCALIZZAZIONE	7
- DESCRIZIONE DEI TERRENI.....	9
- ORDINANZA DI DEMOLIZIONE RIGUARDANTE IL LOTTO B.....	15
- SERVITU'	16
- DESTINAZIONE URBANISTICA.....	18
- NORMATIVA URBANISTICA	21
- NOTE RELATIVE ALLA EFFETTIVA EDIFICABILITA'	22
- IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA SOTTO L'ASPETTO GEOLOGICO.....	27
- STATO DI OCCUPAZIONE	27
- RIFIUTI SPECIALI E TOSSICO-NOCIVI	27
- CONDIZIONI CHE DETERMINANO LA STIMA	27
- CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE.....	28
- CONSIDERAZIONI GENERALI SULL'ESTIMO.....	28
- ASPETTI DI CRITICITA'	29
- DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO	29
- DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO	31
- PIANO DI VENDITA	31
- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	34
- CONCLUSIONI	34
- ALLEGATI.....	35

- PREMESSE

Il sottoscritto dott. arch. geom. Guido FUGIGLANDO nato a Torino il 24/4/1955, libero professionista con studio in Torino, Via Duino n° 128, tel. 011/316.06.98 - cell. 336/69.68.21 - mail guido.fugiglando@gmail.com - PEC guido.fugiglando@geopec.it, iscritto al Collegio dei Geometri Laureati di Torino e Provincia al n° 5057, all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino al n° 1884, all'elenco (ora disciolto) dei periti dei fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso (provvedimento del Ministero del Tesoro 8/1/1996), nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino al numero 621, è stato nominato dal Curatore del Fallimento in epigrafe, debitamente autorizzato dall'Ill.mo Giudice Delegato, quale Perito Estimatore dei beni immobili caduti nel fallimento.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto accedeva agli enti immobiliari infra specificati ed esperiva l'ispezione dei medesimi, procedendo ai controlli del caso.

Successivamente, al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, svolgeva le seguenti operazioni:

- richiedeva all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Torino - Territorio - Servizi Catastali:

- i certificati catastali storici del catasto terreni;
- gli estratti di mappa del catasto terreni dei fogli 6 e 7 di Vinovo e dei fogli 21 e 22 di Nichelino;

- reperiva la vista aerea tramite Google Maps;

- richiedeva le mappe contenenti la sovrapposizione tra le fotografie aeree e le mappe catastali (ortofoto);

- collazionava in un'unica tavola le mappe catastali dei terreni fogli 6 e 7 di Vinovo e fogli 21 e 22 di Nichelino;

- collazionava in un'unica tavola le mappe contenenti la sovrapposizione tra le fotografie aeree e le mappe catastali (ortofoto);

- reperiva la copia del titolo di provenienza;

- accertata la mancanza di una delimitazione della linea di confine tra il mappale 257 di proprietà **Vernea s.r.l.** ed il mappale 255 di proprietà della **Ceria Immobiliare s.r.l.** veniva autorizzata dal Giudice Delegato la nomina del geom. Piero Reiso per le misurazioni in loco, la materializzazione della linea di confine tra i mappali 255 e 257 e l'apposizione dei termini in contraddittorio con la proprietà **CERIA IMMOBILIARE S.R.L.**

- richiedeva al Comune di Vinovo il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'articolo 30, comma 2, del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 (già articolo 18, comma 2, della Legge 28/2/1985, n. 47) e del secondo comma dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile, come sostituito dall'articolo 1, primo comma, della Legge 3/8/1998, n. 302;

- trascriveva la sentenza dichiarativa di Fallimento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2);

- provvedeva ad effettuare presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2) le visure ipotecarie ventennali

al fine di accertare la eventuale presenza di diritti di terzi e/o formalità pregiudizievoli gravanti sugli enti immobiliari in esame;

- analizzava la situazione urbanistica dell'immobile;
- procedeva alla valutazione.

- OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della stima i seguenti terreni:

in VINOVO (TO), regione Sotti - Vernea:

- lotto A

- con accesso dalla Via Alba, appezzamenti di terreno formanti un unico corpo della superficie catastale complessiva di metri quadrati 68.977 di cui circa metri quadrati 56.749 inseriti in zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto e servizi, circa metri quadrati 10.433 inseriti in zona agricola coltivati da ignoti e circa metri quadrati 1.785 destinati a viabilità e servizi;

- lotto B

- con accesso dalla Via Guido Gozzano (già Strada Buffa – Vernea detta anche Strada Vicinale Vernea), appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 21.112 inserito in zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto e viabilità preordinata all'iniziativa pubblica mediante P.I.P. (Piano degli Insediamenti Produttivi), in parte coltivato da ignoti e nella parte a Sud occupato abusivamente da zingari.

- TITOLARITA'

Gli enti immobiliari in oggetto, al momento del Fallimento, appartenevano alla VERNEA s.r.l. in Liquidazione.

- PROVENIENZA

I terreni in oggetto pervennero alla VERNEA s.r.l. in virtù di atto di conferimento di complesso aziendale della STAT s.p.a. con sede in Torino nella VERNEA s.r.l. con sede in Torino a rogito dott. Giacomo Parisi, notaio in Ceva, in data 30/12/1993 repertorio 63656/5449 registrato all'Ufficio del Registro di Mondovì in data 27/1/1994 al numero 355 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 19/02/1994 ai numeri 4796/3486, successivamente rettificato con atto a rogito dott.ssa Angiolina Rostagno, notaio in Torino, in data 23/1/2001 repertorio 92532 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 27/1/2001 ai numeri 3557/2431.

- DATI CATASTALI

I terreni in oggetto sono attualmente distinti al catasto terreni come segue:

- lotto A

- Foglio 6 numero 213 (ex 63/b), prato di classe 2, are 9.32, R.D. euro 7,22, R.A. euro 4,33

- Foglio 6 numero 215 (ex 204 già 11/b - 206 già 12/b - 209 già 13/b - 211 già 35/b), ente urbano di are 32.91, senza redditi

- Foglio 7 numero 257 (ex 2/e), ente urbano di are 525.26, senza redditi

- Foglio 6 numero 214 (ex 67 - 68 - 69 - 203 già 11/a - 205 già 12/a - 208 già 13/a - 210 già 35/a - 212 già 63/a), prato di classe 2, are 100.26, R.D. euro 77,67, R.A. euro 46,60

- Foglio 7 numero 260 (ex 2/h), ente urbano di are 4.17, senza redditi

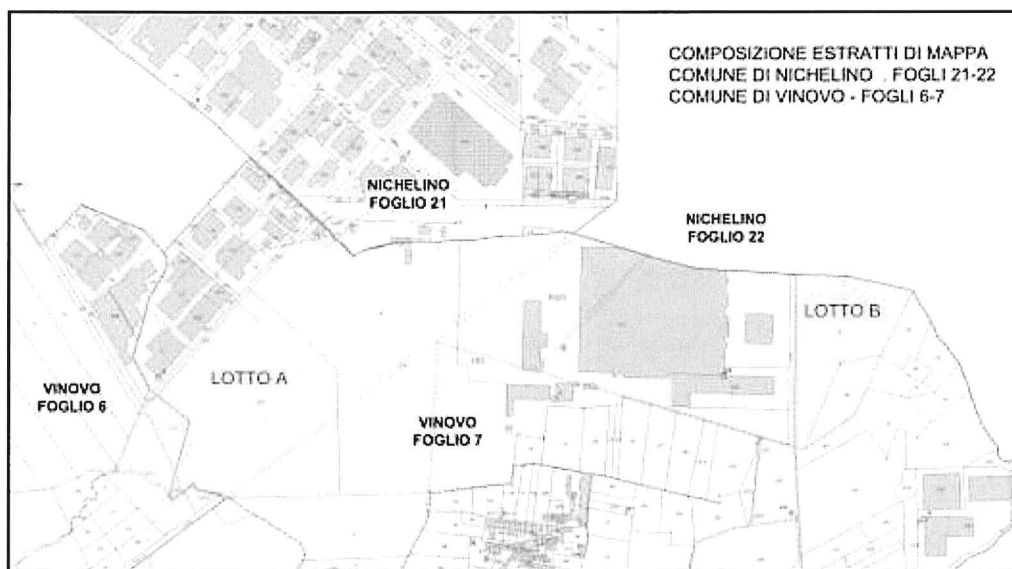
- Foglio 6 numero 207 (ex 12/c), prato di classe 2, are 2.35, R.D. euro 1,82, R.A. euro 1,09

- Foglio 7 numero 258 (ex 2/f), ente urbano di are 15.50, senza redditi

- lotto B

- Foglio 7 numero 19, seminativo di classe 3, are 211.12, R.D. euro 169,00, R.A. euro 130,84

Si rende noto che detti terreni, ad eccezione delle aree urbane, sono esattamente intestati a "Vernica s.r.l. in liquidazione sede in Torino".



- composizione estratti di mappa catasto terreni

L'evoluzione storica dei suddetti mappali risulta dalla seguente tabella.

- COERENZE

I terreni in oggetto si trovano alle seguenti coerenze:

- lotto A

- mappali 172-285-283-5 del Foglio 7 costituenti in parte il sedime della Via Alba, mappale 89 del Foglio 6, mappali 86 e 90 del Foglio 6 costituenti il sedime della Via Europa, mappali 79-15-28 del Foglio 6 fronteggianti la Strada Belriparo, mappali 30-37-10-14-80 del Foglio 6 fronteggianti la Strada Vicinale della Rotta Lunga, mappale 15 del Foglio 7 di proprietà Valinotto Ezio o aventi causa e mappale 255 del Foglio 7 di proprietà Ceria Immobiliare s.r.l. o aventi causa;

- lotto B

- mappale 59 del Foglio 22 di Nichelino di proprietà Società Metropolitana Acque Torino S.p.A. o aventi causa, mappale 78 del Foglio 22 di Nichelino di proprietà Società Agricola Franco S.r.l. o aventi causa, mappale 25 del Foglio 7 di Vinovo di proprietà Mola Maria o aventi causa, mappali 22 e 307 del Foglio 7 di Vinovo di proprietà del Comune di Vinovo, mappale 254 del Foglio 7 di Vinovo tramediante la Via Guido Gozzano (già Strada Buffa – Vernea detta anche Strada Vicinale Vernea).

- STORIA VENTENNALE

Alla data del 1/1/1998 i terreni in oggetto erano di proprietà della **VERNEA S.p.A.** in virtù di atto di conferimento di complesso aziendale della STAT s.p.a. con sede in Torino nella **VERNEA S.p.A.** con sede in Torino a rogito dott. Giacomo Parisi, notaio in Ceva, in data 30/12/1993 repertorio 63656/5449 registrato all'Ufficio del Registro di Mondovì in data 27/1/1994 al numero 355 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 19/02/1994 ai numeri 4796/3486, successivamente rettificato con atto a rogito dott.ssa Angiolina Rostagno, notaio in Torino, in data 23/1/2001 repertorio 92532 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 27/1/2001 ai numeri 3557/2431.

Con atto a rogito dott.ssa Angiolina Rostagno, notaio in Torino, in data 26/4/2001 repertorio 92709/15983 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 26/4/2001 ai numeri 15744/10209 la sede sociale della **VERNEA S.p.A.** è stata trasferita da Torino a Milano.

- LOCALIZZAZIONE

Il Comune di Vinovo nel quale sono localizzati i terreni oggetto della stima, si trova nella Città Metropolitana (ex Provincia) di Torino, e fa parte della seconda cintura della città di Torino.

Il suo territorio si sviluppa per una superficie di circa 18 Km quadrati.

La sua popolazione è di circa 15.000 abitanti.

Confina con i comuni di Candiolo, Carignano, La Loggia, Moncalieri, Nichelino e Piobesi Torinese.

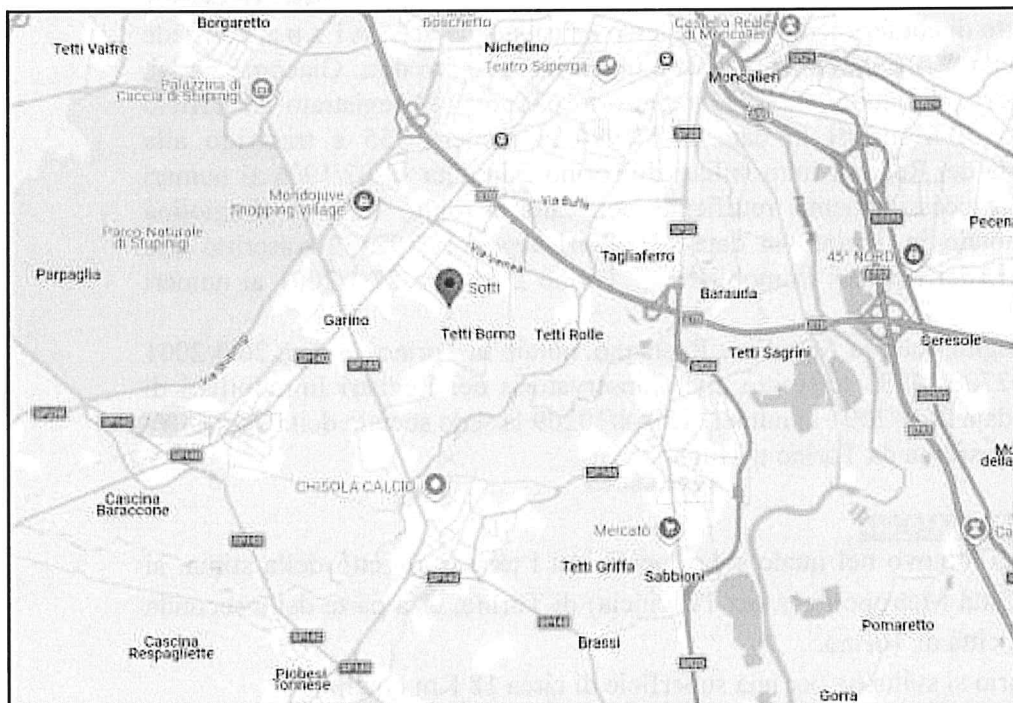
I terreni in esame si trovano al limite Est della zona industriale - artigianale "Sotti - Vernea", sita per la maggior parte in Comune di Nichelino e in parte minore nel Comune di Vinovo. La stessa denominazione nella zona "Sotti - Vernea" deriva dalle preesistenti cascine Sotti (in frazione Garino, nel territorio di Vinovo) e

Vernea (nel territorio di Nichelino).

La zona, sorta come lottizzazione con destinazione artigianale e industriale a cavallo degli anni '70 del secolo scorso, rappresenta un importante polo produttivo, logistico e di servizi della cintura sud di Torino.

Essa è caratterizzata dalla presenza di diverse attività manifatturiere, artigianali e infrastrutturali. La zona si distingue per alcune caratteristiche principali:

- **Vocazione Produttiva e Artigianale:** Ospita aziende specializzate in lavorazioni meccaniche, trattamenti superficiali (come la verniciatura industriale), logistica e servizi per le imprese.
- **Infrastrutture e Servizi:** È presente una gestione avanzata dei servizi di pubblica utilità, tra cui impianti tecnologici e di gestione idrica (come le infrastrutture SMAT).
- **Spazi per Attività Temporanee:** Nell'area sono presenti anche soluzioni immobiliari e spazi flessibili dedicati ad attività temporanee, uffici e depositi logistici per le aziende.
- **Posizione Strategica:** Ben collegata con le principali arterie stradali della zona sud di Torino, permette un facile accesso ai mezzi di trasporto pesante e ai collegamenti autostradali. Infatti lo svincolo Debouchè della Tangenziale Sud di Torino si trova ad una distanza di circa 4 Km ed è raggiungibile in auto in circa 6 minuti. Da essa si possono raggiungere tutte le autostrade (Torino-Milano, Torino-Aosta, Torino-Piacenza).



- estratto localizzazione della zona



- vista aerea da Google Maps



- vista aerea da Google Maps

- DESCRIZIONE DEI TERRENI

I terreni in oggetto sono formati da due diversi lotti.

- lotto A

Il lotto A, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 68.977, è accessibile sul lato Nord - Ovest dalla Via Alba.

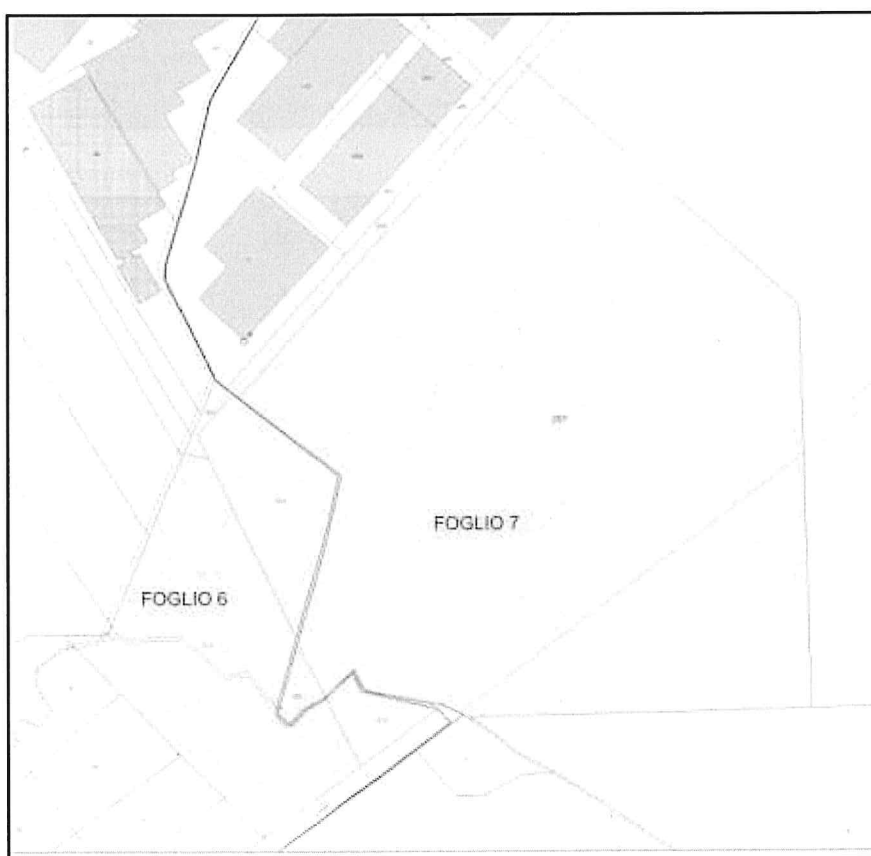
Detta via, in base alle informazioni assunte, è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura bianca e nera, gasdotto, illuminazione pubblica, rete telefonica).

Il lotto risulta recintato da muretto con pilastri e pannelli in calcestruzzo in parte ricoperti da vegetazione spontanea sui lati a Nord-ovest, Sud-Ovest, e Sud,

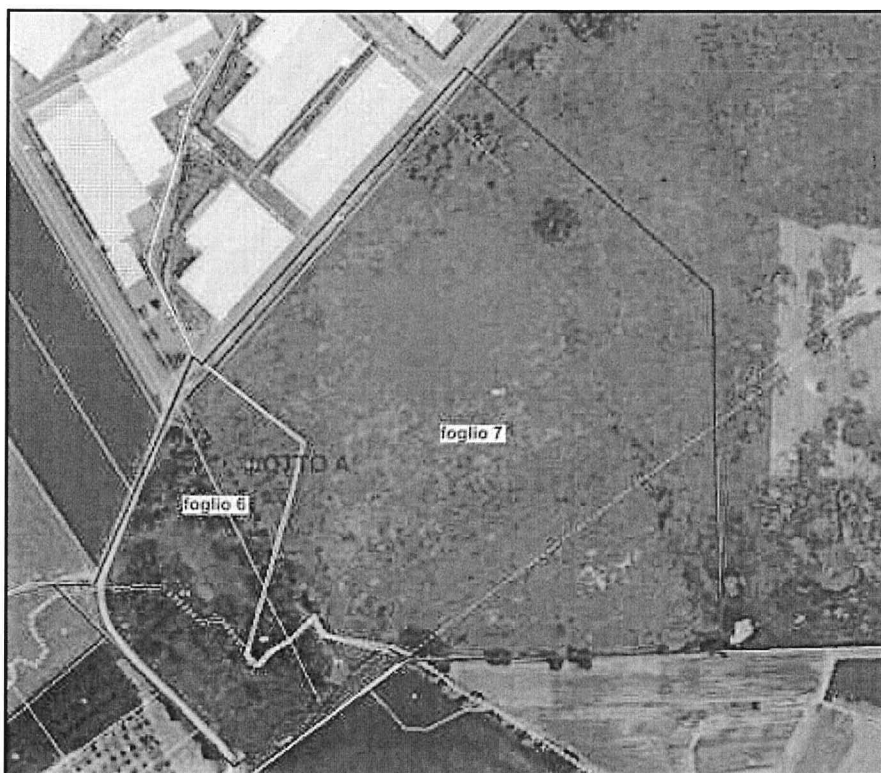
mentre sul lato Est (confine tra il mappale 257 di proprietà **Vernice** e il mappale 255 di proprietà **Ceria Immobiliare s.r.l.**) risulta privo di recinzione.

A seguito dell'incarico ricevuto dalla Procedura, il topografo geom. Piero Natale Reiso, assistito dallo scrivente, ha provveduto a materializzare la linea di confine con la proprietà **Ceria Immobiliare s.r.l.** mediante apposizione di termini lapidei infissi al suolo ed annegati nel cemento, nei punti individuati con le lettere A – B – C – D – E – F – G – H nella planimetria dimostrativa allegata sotto la lettera "B" al Verbale di apposizione termini fra proprietà sottoscritto in data 3/2/2021 tra lo scrivente in nome e per conto della Procedura e l'arch. **Edilberto Ceria** quale amministratore delegato della **CERIA IMMOBILIARE s.r.l.**

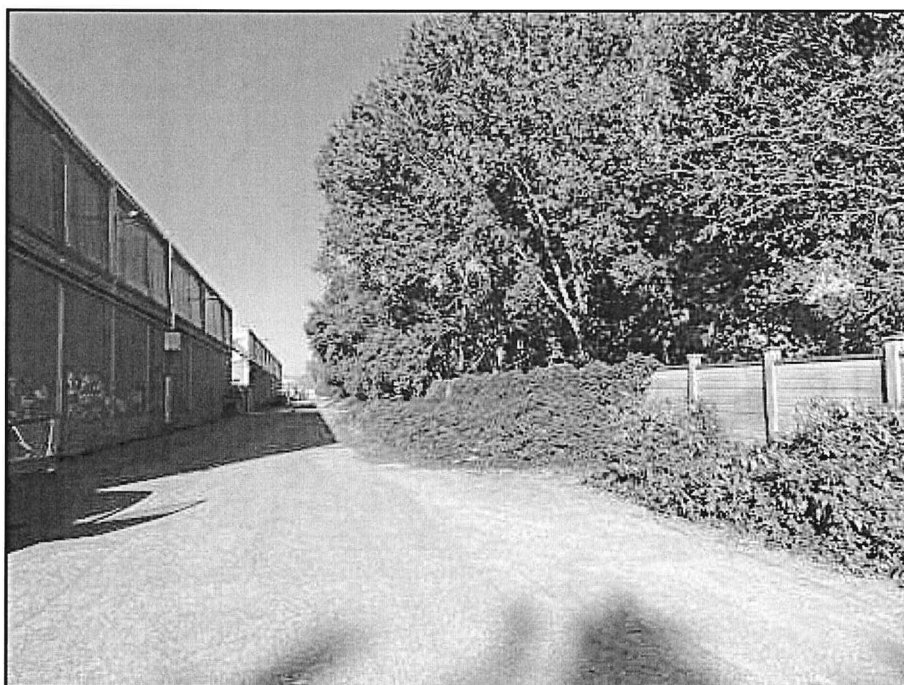
Il terreno al momento dei sopralluoghi si presentava incolto. In precedenza era stato oggetto di depositi di materiali vari di scarto.



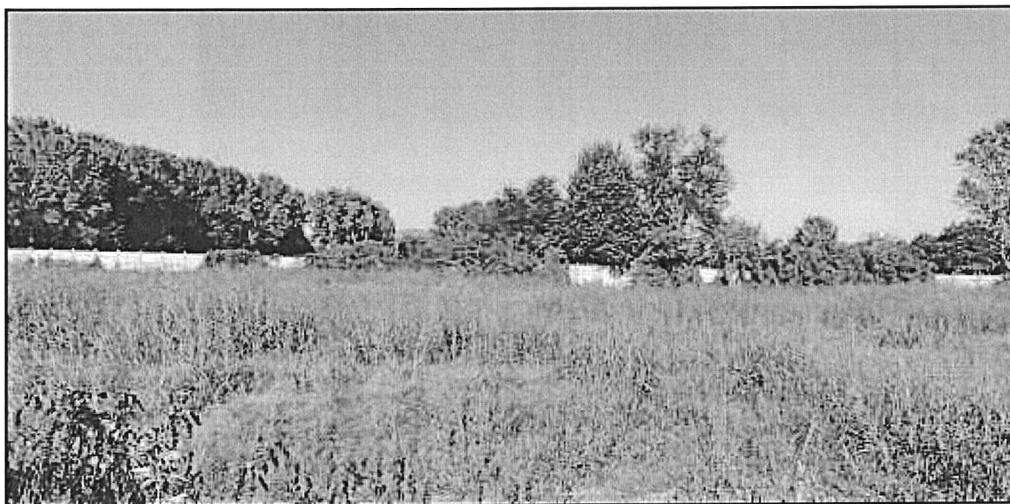
- composizione estratti di mappa catasto terreni fogli 6 e 7 Vinovo



- sovrapposizione foto aerea sulla mappa catastale - anno 2005 - fogli 6 e 7 Vinovo



- vista su Via Alba

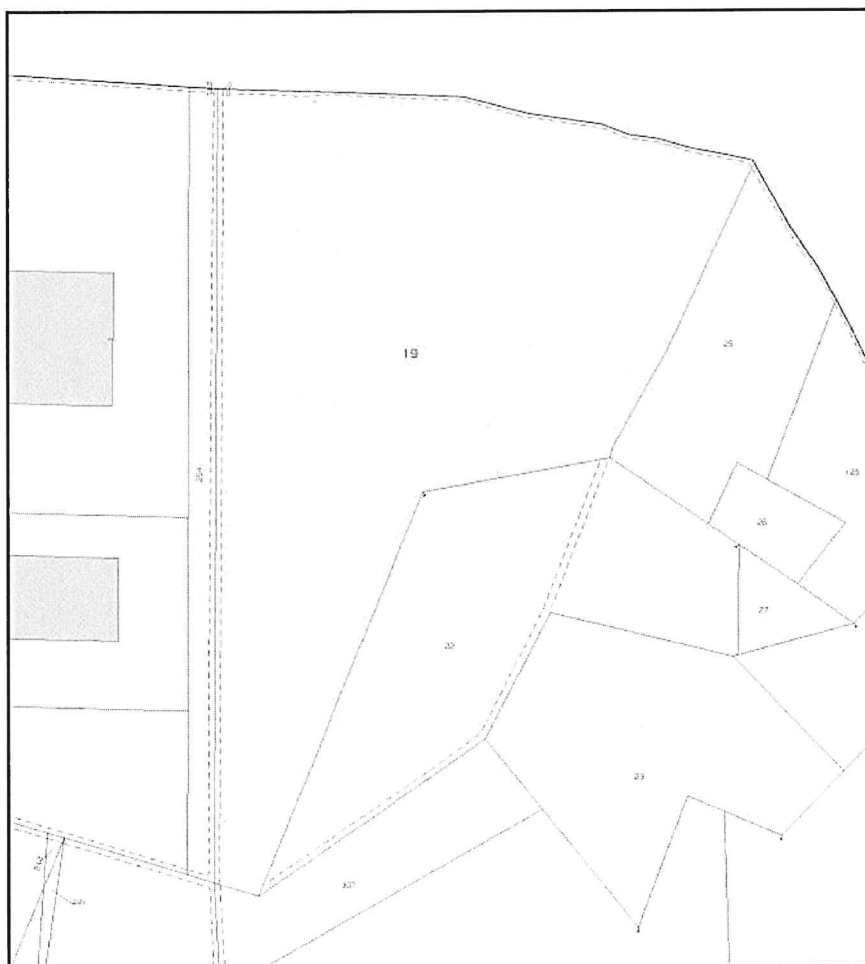


- terreno esterno alla recinzione - vista attuale

- lotto B

Il lotto B è costituito unicamente dal mappale 19 del foglio 7 di Vinovo.

Ha forma irregolare, con il lato ad Est prospiciente la Via Guido Gozzano, in parte compresa. La superficie catastale è di metri quadrati 21.112.



- estratto di mappa catasto terreni foglio 7 Vinovo

Il lotto B si trova a circa 700 metri in linea d'aria dal lotto A, ma è raggiungibile in auto partendo dalla Via Alba solo percorrendo la Via Nino Bixio, girando a sinistra sulla Via Mentana e imboccando a destra la Via Vernea, e successivamente imboccando sempre sulla destra la Via Guido Gozzano, attualmente non asfaltata. La distanza da percorrere è di circa 2 Km. La zona è totalmente priva di urbanizzazioni.



- percorso dal lotto A al lotto B



- sovrapposizione foto aerea sulla mappa catastale - anno 2005 - foglio 7 Vinovo



- vista aerea attuale da Google Maps - i confini sono indicativi

Il terreno non è recintato e risulta coltivato, ma la Procedura non è in possesso di alcun contratto di affitto e non è a conoscenza del soggetto che lo coltiva.

Come si può notare nelle foto aeree, la parte a Sud del mappale è stata occupata senza alcun titolo da un accampamento di zingari, che si estende su parte degli attigui mappali 22 e 307 di proprietà del Comune di Vinovo.

Su detta porzione sono presenti roulotte e sono state installate costruzioni abusive.



- foto risalente al 2022



- foto attuale

- ORDINANZA DI DEMOLIZIONE RIGUARDANTE IL LOTTO B

Relativamente alla porzione Sud del Lotto B, che come si è detto è occupata da una parte di un più ampio accampamento di zingari, si rende noto quanto segue.

In data 12/5/2022 veniva emesso dal Comune di Vinovo e notificato al Curatore atto di diffida e comunicazione di avvio del procedimento finalizzato all'emissione di Ordinanza di demolizione di container / tettoia ad uso abitativo esistente sui mappali n. 22 e 19 del Foglio 7 di Via Tetti Caglieri s.n.c., Vinovo.

Con detto atto si portava a conoscenza della Curatela:

- che su parte dei mappali foglio 7 n. 19 (di proprietà **Vernea**) e foglio 7 n. 22 (di proprietà del Comune di Vinovo) era stata riscontrata:

- a) la presenza di un container prefabbricato in lamiera coibentata ad uso abitativo delle dimensioni di mt 5,80 x mt 2,90, rialzato da terra con blocchi di cemento con antistante una tettoia coperta delle dimensioni di mt 2,60 x mt 5,80 in parte tamponata con pannelli di recupero e basamento di materiale di recupero;

- b) di fronte a detto container lo stazionamento di una roulotte targata AB06434

- che era stato avviato il procedimento per l'emissione dell'Ordinanza di demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi di cui all'art. 35 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

- che l'oggetto del procedimento promosso consisteva nel ripristino dello stato dei luoghi sul mappale n. 19 del Foglio 7 di proprietà della Società **Vernea S.r.l. in liquidazione**.

A detta diffida veniva dato riscontro mediante lettera dello scrivente in data 29/9/2022 inviata a mezzo PEC nella quale veniva comunicato al Comune di Vinovo quanto segue:

- 1) *Né la Procedura Fallimentare e, per quanto a conoscenza, né in precedenza **la VERNEA S.r.l. in liquidazione** in bonis hanno mai autorizzato l'occupazione da parte di chicchesia del mappale Foglio 7 numero 19;*
- 2) *eventuali occupanti sono del tutto abusivi, e si richiede al Comune di Vinovo di procedere allo sgombero da persone e cose ed alla demolizione*

degli eventuali manufatti esistenti sul mappale 19 del foglio 7, realizzati abusivamente e senza alcuna autorizzazione da parte della Procedura e/o della VERNEA S.r.l. in liquidazione in bonis

- 3) *si richiede copia di tutti gli atti del procedimento, ivi compreso il verbale di sopralluogo in data 3/3/2022 e le generalità dei soggetti che abusivamente occupano il terreno appartenente alla Procedura, per le opportune future azioni.*

A fronte di detta comunicazione, disattesa dal Comune di Vinovo, veniva emessa dal medesimo l'ordinanza numero 142 in data 5/10/2022 notificata in data 30/11/2022, con la quale veniva ordinato al Committente ed esecutore dei lavori Grisetti Fabio (soggetto del tutto sconosciuto alla Procedura) e alla Curatela di provvedere entro 90 giorni alla rimozione del container ad uso abitativo e della roulotte.

In data 2/12/2022, a seguito di sollecito dello scrivente, il Comune di Vinovo inviava il verbale del sopralluogo redatto in data 4/3/2022 prot. 3734.

Con lettera in data 1/3/2023 inviata a mezzo PEC lo scrivente comunicava al Comune di Vinovo quanto segue:

CONSIDERATO

- *che, in caso di inottemperanza alla demolizione la predetta ordinanza prevede che il bene e l'area di sedime "sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune, ai sensi dell'articolo 31 comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i."*

SI INFORMA

- *che la Procedura Fallimentare intende procedere all'esecuzione del frazionamento catastale del predetto mappale 19 del foglio 7 al fine di individuare la porzione sulla quale sono state realizzate le opere abusive, in modo tale da rendere possibile l'acquisizione gratuita da parte del Comune di Vinovo di detta porzione di terreno ex articolo 31, comma 3, D.P.R. n. 380/2001.*

Si resta in attesa di conoscere la disponibilità dell'Amministrazione per effettuare un sopralluogo in contraddittorio con i Tecnici Comunali al fine di individuare correttamente la parte da frazionare.

Nessuna comunicazione è successivamente pervenuta dal Comune.

- SERVITU'

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2) è emerso che sui terreni costituenti il Lotto A risultano trascritte le seguenti servitù:

- a) - servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL s.p.a. contro S.T.A.T. s.p.a. di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 31/10/1980 registrata a Moncalieri il 10/11/1980 al numero 5982 volume 92 e trascritta in data 18/11/1980 ai numeri 27994/22239, gravante sui mappali 11 e 12 del foglio 6 (da cui derivano i mappali 207, 214 parte e 215 parte). Nella nota di trascrizione viene precisato quanto segue:

"Forma oggetto della presente trascrizione la costituzione di servitù di elettrodotto sotterraneo accordata per sé e aventi causa all'ENEL e suoi successori dalla Società "Stabilimenti Truciolati Affini Torino - S.T.A.T. - S.p.A.".

La conduttura sarà costituita da un cavo per il trasporto di energia elettrica della sezione 3 x 240 mm. alla tensione di 20 KV posato ad una profondità non inferiore a m. 0,50 e sarà interamente protetto da protezione secondo le normative vigenti.

Il tracciato del cavo sarà quello indicato con linea rossa nella planimetria che si allega all'atto che si presenta.

I fondi di proprietà della concedente sono indicati catastalmente come segue:

- dati catastali: Comune di Vinovo Foglio VI mappale 11-12 Natura del fondo prato irriguo percorrenza linea m 130.

In conseguenza di tale asservimento, la parte concedente si obbligherà a non fare cosa alcuna o a non permettere di fare cosa alcuna che possa, a giudizio del concessionario, diminuire l'uso della servitù o renderla comunque più incomoda o gravosa, in particolare entro una zona larga m 2,50 per ciascuna parte dell'asse della linea, la parte concedente non può erigere costruzione o installazione alcuna né coltivare alberi.

Il concessionario avrà libero accesso e transito in qualsiasi momento alla zona asservita di cui sopra con i mezzi a suo giudizio necessari, per la costruzione, esercizio, manutenzione e riparazione della conduttura.

Per effetto dell'art. 122 del T.U. di Legge 11/12/1933 n. 1775, la parte concedente ha facoltà di eseguire sul suo fondo qualunque innovazione, costruzione o impianto, ancorchè essi obblighino l'esercente dell'elettrodotto a rimuovere o collocare diversamente le condutture e gli appoggi, senza che per ciò sia tenuto ad alcun indennizzo o rimborso a favore dell'esercente medesimo.

In tali casi, il proprietario deve offrire all'esercente, in quanto sia possibile, altro luogo adatto all'esercizio della servitù.

La parte concedente dichiara che il fondo sopradescritto è di sua esclusiva proprietà e garantisce per ogni caso di evizione e molestia.

Garanti pure contro qualsiasi ragione di terzi, obbligandosi, sotto la propria responsabilità, a riportare l'assenso di chiunque potesse a qualsiasi titolo vantare diritti sui fondi suddetti e sull'erogazione del corrispettivo di cui all'art. 5 dell'atto che si presenta.

Il Foro competente per ogni controversia che potesse insorgere sarà quello di Torino.

La parte concedente comunque non potrà chiedere la sospensione dei lavori di costruzione o di manutenzione della linea, qualsiasi controversia insorga fra le parti.

Per quanto non siano contrarie alla presente scrittura, devono ritenersi complementari della medesima le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775 a cui per ogni effetto, le parti fanno espresso riferimento.

La parte concedente autorizzò la trascrizione dell'atto che si presenta a carico del fondo gravato dalla servitù di elettrodotto e diede facoltà agli uffici relativi agli adempimenti conseguenti, rinunciando all'iscrizione di qualsiasi ipoteca legale nascente dall'atto che si presenta.

b) - servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL s.p.a. contro ~~Vemea s.r.l.~~ di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio Roberto Barone in data 22/9/1999 repertorio 25998 trascritta in data 13/9/2000 ai numeri 34146/21385, gravante sul mappale 16 del foglio 7 (da cui deriva anche il mappale Foglio 7 numero 258). Nella nota di trascrizione viene precisato quanto segue:

"si precisa che nel quadro b relativo agli immobili oggetto della presente nota di

trascrizione, non è stato indicato il fondo dominante in quanto la servitù è stata concessa a favore dell'Enel e non di un terreno, per l'impianto di palificazioni elettriche. La servitù di elettrodotto per la linea elettrica è costituita da una palificazione in ferro predisposta per numero tre conduttori ed una fune di guardia. L'Enel abatterà le piante esistenti entro una zona larga metri 15 per ciascuna parte dell'asse della linea e la parte concedente si è obbligata a non sostituire le piante abbattute con altre di alto fusto.

c) - Si segnala inoltre che sul Lotto A risultano infisse nel terreno delle paline dove viene indicata la presenza di un metanodotto.



- palina infissa nel terreno indicante la presenza di un metanodotto

- DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vinovo in data 15/5/2018 risulta che lo strumento urbanistico attualmente vigente è il Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Decreto della Giunta Regionale del Piemonte numero 11-14590 in data 24/1/2005.

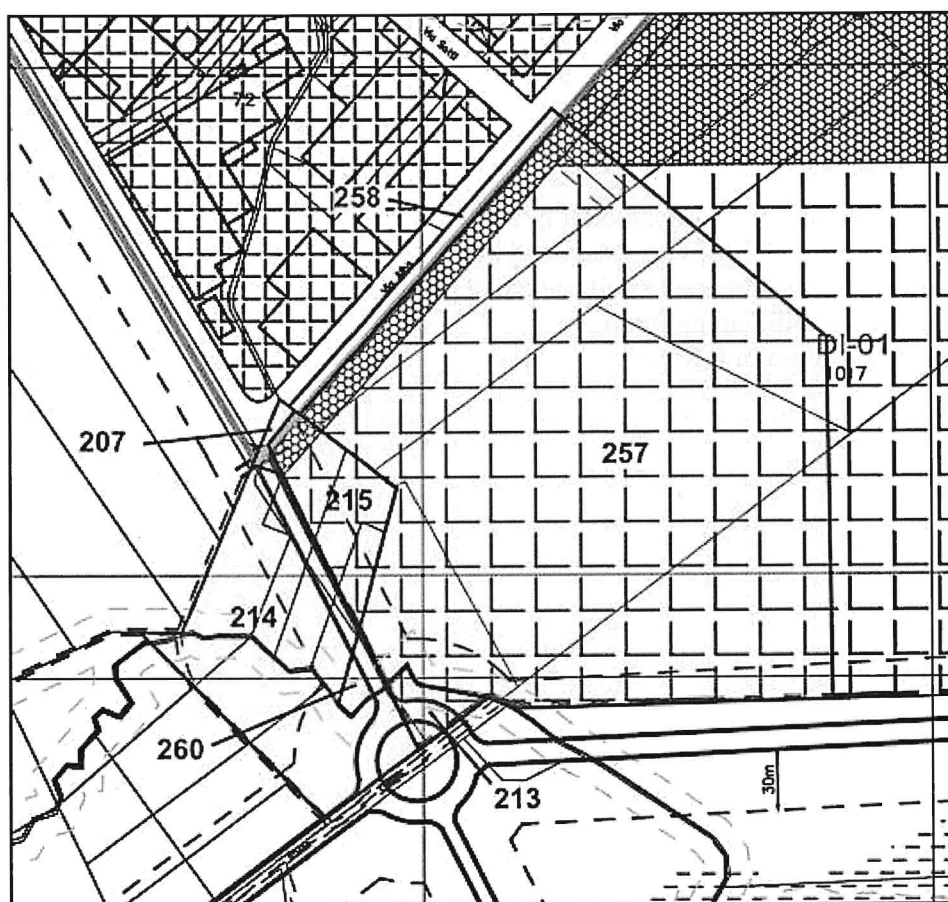
In base a detto strumento urbanistico i terreni oggetto della stima hanno le seguenti destinazioni:

lotto A

- Foglio 7 numero 258
 - viabilità
- Foglio 7 numero 257
 - parte destinata ad attività produttive di nuovo impianto DI - 01 - 1017
 - parte destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale
 - parte destinata a fascia di rispetto stradale di metri 20
 - parte destinata a fascia di rispetto delle acque di metri 10
- Foglio 6 numero 213
 - parte destinata ad attività produttive di nuovo impianto DI - 01 - 1017

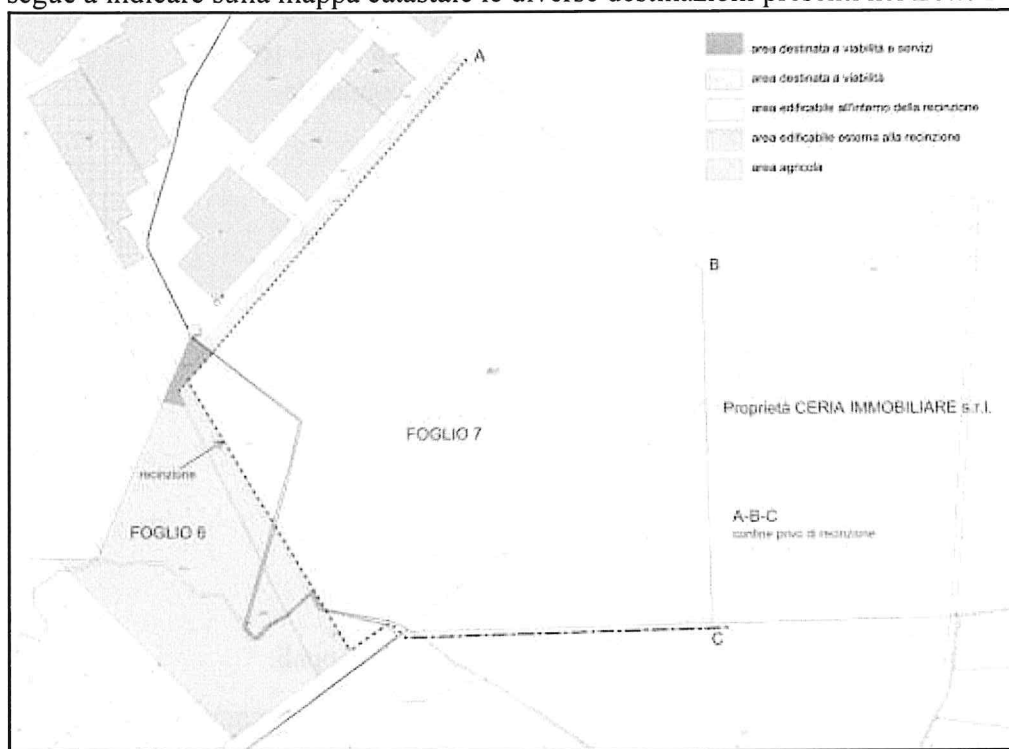
- parte destinata a fascia di rispetto stradale di metri 20
- parte destinata a fascia di rispetto delle acque di metri 10
- parte destinata a viabilità in progetto
- Foglio 6 numero 215
 - parte destinata ad attività produttive di nuovo impianto DI - 01 - 1017
 - parte destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale
 - parte destinata a fascia di rispetto stradale di metri 20
- Foglio 6 numero 207
 - parte destinata a viabilità
 - parte destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale
 - parte destinata a fascia di rispetto stradale di 20 metri
- Foglio 6 numero 214
 - zona agricola EE
 - parte destinata a fascia di rispetto stradale di metri 20
 - parte destinata a fascia di rispetto delle acque di metri 10
 - parte destinata a viabilità in progetto
- Foglio 7 numero 260
 - zona agricola EE
 - parte destinata a fascia di rispetto stradale di metri 20
 - parte destinata a fascia di rispetto delle acque di metri 10
 - parte destinata a viabilità in progetto

Si riporta di seguito l'estratto di P.R.G.C. con l'indicazione dei mappali.



- estratto P.R.G.C. - tavola P2.2/2 - indicazione dei mappali a cura Fugiglando

Lo scrivente, per una migliore comprensione, ha provveduto nella figura che segue a indicare sulla mappa catastale le diverse destinazioni presenti nel Lotto A.



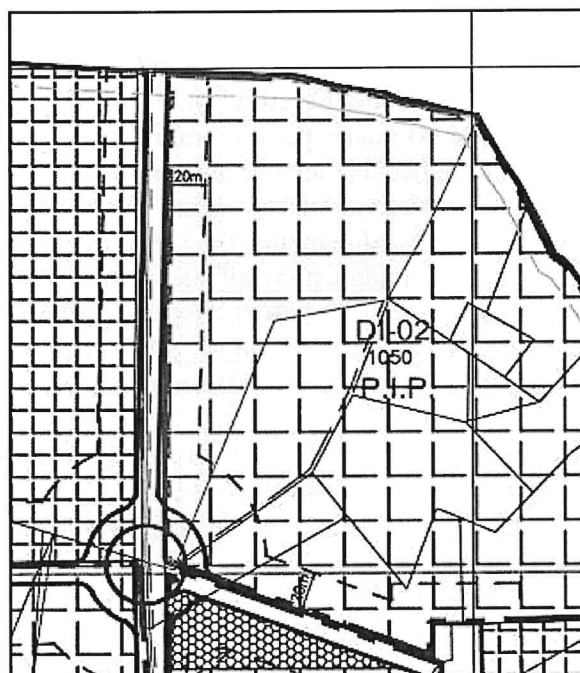
- destinazioni P.R.G.C. su mappa catastale - elaborazione Fugiglando

lotto B

- Foglio 7 numero 19

- attività produttive di nuovo impianto DI n. 1050 - P.I.P. DI-02
- parte destinata a fascia di rispetto stradale di metri 20
- parte destinata a fascia di rispetto delle acque di metri 10
- parte destinata a viabilità in progetto.

Si riporta di seguito l'estratto di P.R.G.C.



- estratto P.R.G.C. - tavola P2.2/2 - elaborazione Fugiglando

- NORMATIVA URBANISTICA

- lotto A

Come risulta dal predetto P.R.G.C. e dal citato certificato di destinazione urbanistica, il Lotto A, della superficie catastale di mq 68.977, risulta avere le seguenti destinazioni:

lotto A							
F. 6 n.	213	prato	mq	932		attività produttive nuovo impianto	viabilità
F. 6 n.	215	ente urbano	mq	3.291		attività produttive nuovo impianto	servizi
F. 7 n.	257	ente urbano	mq	52.526		attività produttive nuovo impianto	servizi
				56.749	56.749		
F. 6 n.	214	prato	mq	10.026		agricola	viabilità
F. 7 n.	260	ente urbano	mq	417		agricola	viabilità
				10.443	10.443		
F. 6 n.	207	prato	mq	235		viabilità - servizi	
F. 7 n.	258	ente urbano	mq	1.550		viabilità	
				1.785	1.785		
superficie totale Lotto A					68.977		

Nota bene: le superfici si intendono approssimate, non essendo indicate nel P.R.G.C.

La zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto ha una superficie catastale di mq 56.749.

Le Norme di attuazione del P.R.G.C., ed in particolare l'articolo 42, prevedono quanto segue.

Nelle aree comprese nella zona urbanistica DI è prevista la nuova edificazione di carattere prevalentemente produttivo (industriale e artigianale di produzione) mediante la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.).

Ordinariamente l'attuazione può essere effettuata per più ambiti di intervento (in generale mai inferiori a 10.000 mq di superficie territoriale), oggetto ciascuno di Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata, senza che ciò comporti variante al P.R.G. La formazione ed il coordinamento fra i vari piani esecutivi deve avvenire sulla base di un progetto guida esteso all'intera area urbanistica, effettuato dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di immobili o aree incluse nell'area stessa, per almeno il 50% della capacità edificatoria totale dell'area, da approvarsi con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.

All'interno di ogni strumento esecutivo e per il periodo della sua validità l'attività edificatoria può essere articolata e attuata per titoli abilitativi edilizi.

Gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona DI sono attuati mediante strumenti urbanistici di iniziativa privata di cui agli artt. 43 e 44 della Legge Urbanistica Regionale 56/77.

Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto disposto dagli Artt. 45 e 46 della Legge Urbanistica Regionale 56/77.

L'indice di utilizzazione territoriale è di 0,5 mq/mq.

Le quantità edificabili così determinate (Sul) sono concentrate sulle aree destinate dal S.U.E. a superficie fondiaria, fino a raggiungere comunque un rapporto fondiario di copertura non superiore al 50% delle medesime.

Il P.R.G. può individuare la viabilità principale e le aree per servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21 p.to 2) della Legge Urbanistica Regionale 56/77.

Le aree a servizi da dismettere ai sensi dell'Art. 21 Legge Urbanistica Regionale 56/77 sono pari al 20% della superficie territoriale. Il S.U.E. dovrà privilegiare l'ubicazione segnalata sulle tavole di P.R.G.C., ma sono consentite distribuzioni in parte differenti, se giustificate.

In presenza di unità minime di intervento, l'attuazione delle aree per servizi eventualmente individuate dal P.R.G. ai sensi dell'Art. 21 della Legge Urbanistica Regionale 56/77, è realizzata per porzioni funzionali attribuite alle stesse.

Gli interventi di nuovo impianto sono attuati mediante S.U.E. così come precisato nella Tabella normativa.

In assenza di interventi di nuovo impianto sono consentite opere di recinzione a giorno dei fondi e coltivazioni con il divieto di realizzare qualsiasi manufatto anche per usi agricoli.

Sono vietati il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di pezzi di recupero di autoveicoli.

- lotto B

Il Lotto B, inserito in area DI-02 n. 1050 ha la medesima destinazione urbanistica del Lotto A (attività produttive di nuovo impianto), ma l'attuazione è subordinata all'iniziativa pubblica tramite il ricorso al Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art.42 della Legge Urbanistica Regionale 56/77.

- NOTE RELATIVE ALLA EFFETTIVA EDIFICABILITA'

- parte edificabile del Lotto A

La zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto, comprese le porzioni a

viabilità e servizi, ha una superficie catastale di mq 56.749,

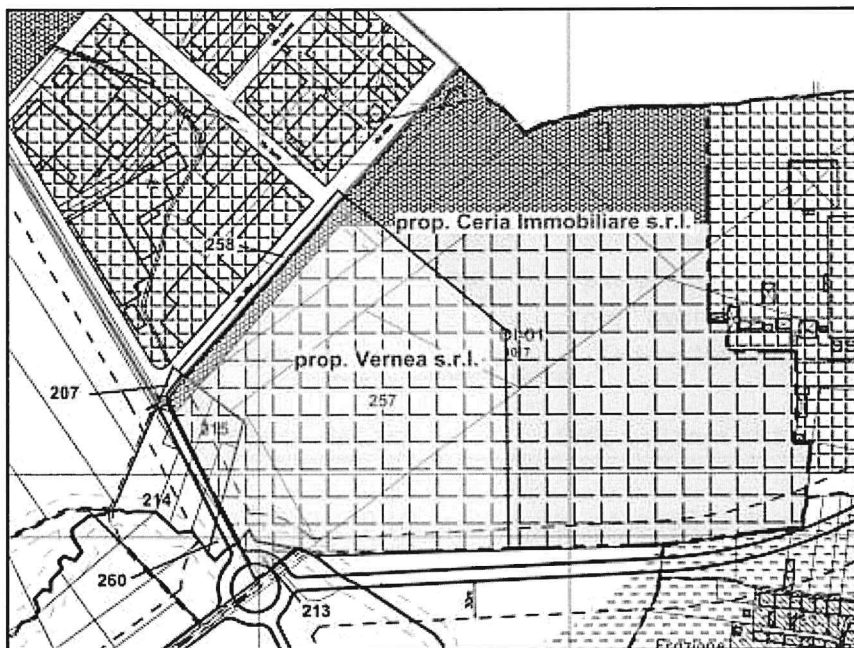
Come si può notare dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C. sopra riportate, il Lotto A è in parte compreso nella zona urbanistica DI dove è prevista la nuova edificazione di carattere prevalentemente produttivo (industriale e artigianale di produzione) mediante la formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.). L'attuazione può essere effettuata in più ambiti di intervento mai inferiori a 10.000 mq di superficie territoriale, oggetto ciascuno di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa privata, senza che ciò comporti variante al P.R.G.

E' però necessario precisare che la formazione ed il coordinamento fra i vari piani esecutivi deve avvenire sulla base di un progetto guida esteso all'intera area urbanistica, effettuato dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di immobili o aree incluse nell'area stessa, per almeno il 50% della capacità edificatoria totale dell'area, da approvarsi con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.

In sintesi, tenuto conto che la superficie territoriale della zona DI-01-1017, come da quadro sinottico, è di mq 141.288, per l'edificazione occorre:

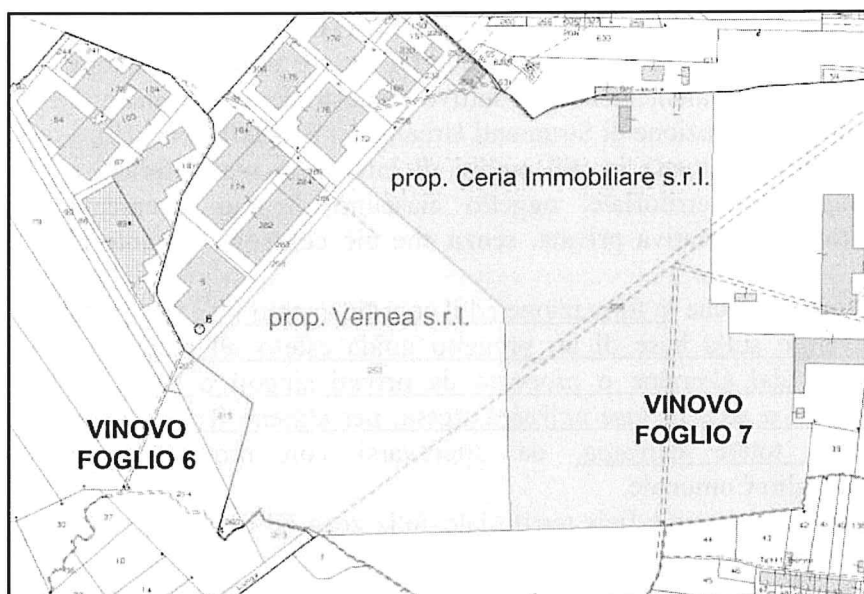
- predisporre un piano esecutivo convenzionato esteso all'intera area (**Vernea s.r.l. e Ceria Immobiliare s.r.l.**) a firma di entrambi;
- in alternativa, predisporre un piano esecutivo riguardante un ambito di intervento di una sola parte dell'area urbanistica nonché un progetto guida esteso all'intera area. Il proponente deve però essere proprietario di almeno il 50% della capacità edificatoria totale dell'area.

L'intera zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto DI - 01 - 1017 è riportata nella figura che segue.



- estratto P.R.G.C. - tavola P2.2/2 - zona DI-01-1017 - elaborazione Fugiglando

La zona DI-01-1017 è costituita dalle due proprietà **Vernea s.r.l.** e **Ceria Immobiliare s.r.l.**, come meglio evidenziato nell'estratto di mappa che segue.



- estratto di mappa catasto terreni - fogli 6 - 7 Vinovo

Le superfici dei mappali che compongono la zona DI-01-1017, suddivise secondo le diverse proprietà, risultano dalla seguente tabella.

ripartizione zona P.R.G.C. DI-01-1017					
proprietà VERNEA s.r.l.					
F. 6 n.	213	prato	mq	932	
F. 6 n.	215	ente urbano	mq	3.291	
F. 7 n.	257	ente urbano	mq	52.526	
prop. Vernea s.r.l.				56.749	56.749 40,18%
proprietà CERIA IMMOBILIARE s.r.l.					
F. 7 n.	255	ente urbano	mq	83.585	
F. 7 n.	259	ente urbano	mq	900	
F. 7 n.	251	seminativo	mq	9	
prop. Ceria Immobiliare s.r.l.				84.494	84.494 59,82%
superficie totale zona DI-1-1017				141.243	100,00%

Nota Bene: la superficie della zona urbanistica DI-01-1017 calcolata dallo scrivente sulla base dei dati catastali differisce di soli 45 mq dalla superficie di mq 141.288 indicata sul "quadro sinottico".

Come si può notare, la superficie della proprietà **Vernea s.r.l.** rappresenta solo il 40,18% della superficie totale della zona urbanistica DI-01-1017, quindi al momento attuale alla Vernea s.r.l. è preclusa qualsiasi possibilità di attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo senza un preventivo accordo con la restante proprietà Ceria Immobiliare s.r.l. con la conseguenza che di fatto non è possibile

per la **Vernea s.r.l.** procedere all'edificazione del lotto.

Infine occorre segnalare che il P.R.G.C. ha in previsione la costruzione del proseguimento della Via Europa e la creazione di una rotonda nella parte a Sud del Lotto A, al limite tra la zona industriale e la zona agricola, che potrebbe incidere negativamente in maniera assai rilevante ove il Comune richiedesse, in sede di attuazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo, la realizzazione di dette opere a carico dei proponenti il P.E.C.

- parte agricola del Lotto A

La zona agricola del Lotto A ha una superficie catastale di mq 10.443 ed è distinta al catasto terreni con i mappali numero 214 del Foglio 6 e numero 260 del Foglio 7.

La normativa inerente a detta zona è indicata nell'articolo 43 delle Norme di Attuazione, alle quali si rimanda.

- parte a viabilità e servizi del Lotto A

La zona destinata a viabilità e servizi del Lotto A ha una superficie catastale di mq 1.785 ed è distinta al catasto terreni con i mappali numero 207 del Foglio 6 e numero 258 del Foglio 7.

- edificabilità del Lotto B

Per quanto riguarda il Lotto B, inserito in area DI-02 n. 1050 la destinazione urbanistica è la medesima (attività produttive di nuovo impianto), ma l'attuazione è subordinata all'iniziativa pubblica tramite il ricorso al Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art.42 della Legge Urbanistica Regionale 56/77.

Il Comune ha quindi facoltà di espropriare le aree per pubblica utilità.

La superficie territoriale di proprietà della Vernea s.r.l. sita nella zona DI-02 n. 1050 è di mq 21.112, mentre l'intera zona soggetta a P.I.P. come da quadro sinottico è di mq 58.117.

La proprietà **Vernea s.r.l.** rappresenta quindi il 36,33% dell'intera area.

Occorre inoltre segnalare che secondo le previsioni del P.R.G.C. è prevista una viabilità sull'attuale Via Guido Gozzano (già Strada Buffa – **Vernea** detta anche Strada Vicinale **Vernea**), attualmente non asfaltata, e al fondo del lotto è prevista una rotonda in progetto.

Sulla base delle informazioni assunte, e a puro titolo informativo e senza alcuna assunzione da parte dello scrivente di responsabilità al riguardo, essendo la normativa amministrativo-urbanistica alquanto complessa anche in funzione delle diverse e contrastanti giurisprudenze della Giustizia Amministrativa, si può riferire quanto segue.

Il P.I.P. non è stato attuato nei dieci anni, quindi può considerarsi decaduto in quanto ha perso di efficacia.

Scaduti i 10 anni, il potere del Comune di procedere ad autoritativi espropri coattivi o ad asservimenti d'ufficio decade.

La pubblica utilità dell'opera connessa allo strumento esecutivo cessa di avere valore *ope legis*.

Decaduto il vincolo espropriativo, tuttavia, la destinazione d'uso urbanistica a zona produttiva (P.I.P.) impressa dal P.R.G.C. al suolo NON decade automaticamente e totalmente.

La qualificazione della zona rimane, infatti, a destinazione produttiva (trattandosi di *vincolo conformativo* che disciplina la destinazione generale del territorio).

Decadono le norme specifiche di attuazione dettagliate dal P.I.P. (allineamenti, prescrizioni esecutive di comparto, obblighi convenzionali esecutivi non ancora tradotti in atti).

L'area diventa però "*Inedificabile*" di fatto o "*Zona Bianca*". Fino a un nuovo intervento pianificatorio o ad una variante di P.R.G.C., sui lotti privati non ancora edificati non è di norma possibile rilasciare Permessi di Costruire diretti, poiché l'area risulta priva dello strumento attuativo esecutivo prescritto dallo stesso P.R.G.C.

Il Comune, per consentire lo sviluppo o la gestione del comparto inattuato, dovrebbe avere tre possibilità:

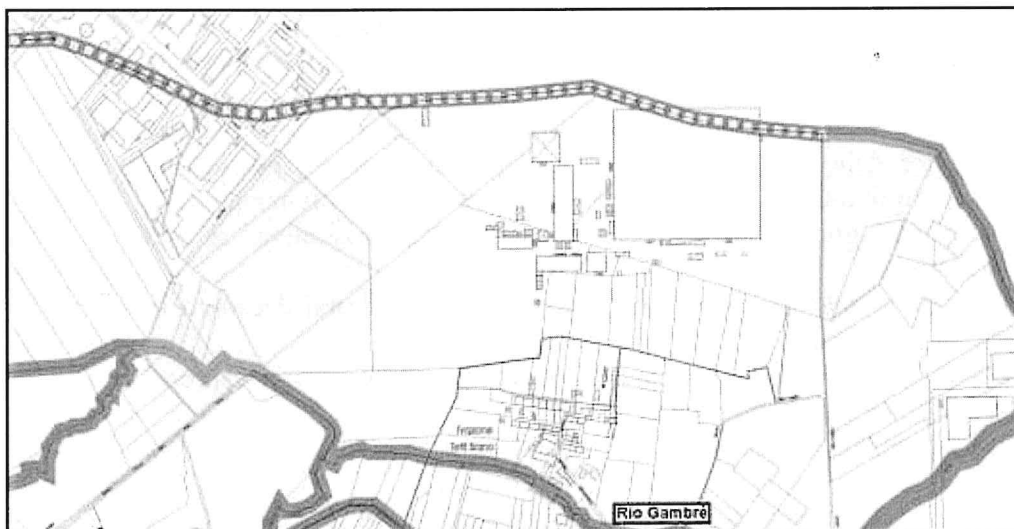
1. Rinnovo o Nuova Adozione del P.I.P.: Approvazione di un nuovo P.I.P. d'attuazione con riesame degli interessi pubblici attuali e riapposizione dei vincoli espropriativi.
2. Variante al P.R.G.C. (Riclassificazione): Presa d'atto dell'ineseguitabilità o del mutato contesto economico, prendendo atto della decadenza del P.I.P. e stralciando/riclassificando l'area (es. riclassificazione in area agricola, territorio rurale o ripermimetrazione dei comparti).
3. Pianificazione Esecutiva Privata diretta (PEC): Modifica delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. per consentire l'attuazione dei lotti residui mediante intervento privato convenzionato singolo o per comparti ridotti senza necessità di esproprio pubblico.

Per quanto a conoscenza dello scrivente, nessuna delle tre possibilità è stata ad oggi intrapresa dal Comune di Vinovo.

- fasce di rispetto

La normativa inerente alle fasce di rispetto stradali è indicata nell'articolo 56 delle Norme di Attuazione, alle quali si rimanda.

Le fasce di rispetto delle acque sono indicate nella Tavola AT3.7 bis del P.R.G.C., il cui stralcio viene riportato nella figura che segue.



- stralcio da Tavola AT3.7 bis del P.R.G.C.

- IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA SOTTO L'ASPETTO GEOLOGICO

Tutti i terreni in esame, ai sensi dell'articolo 60 delle Norme di Attuazione, si trovano nella Classe I:

"Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono consentiti nel rispetto del D.M. 11 marzo 1988".

- STATO DI OCCUPAZIONE

La parte del Lotto A localizzata all'interno della recinzione e confinante con l'Immobiliare Ceria s.r.l. è libera da occupanti.

La restante porzione del Lotto A posta all'esterno della recinzione è attualmente infestata dalla pianta erbacea sorghum halepense, ma è verosimile che in passato sia stata coltivata da ignoti.

Il Lotto B risulta in parte coltivato da ignoti e nella parte a Sud risulta insediato abusivamente un accampamento di nomadi.

- RIFIUTI SPECIALI E TOSSICO-NOCIVI

Non si é a conoscenza, per la parte del Lotto A interna alla recinzione e confinante con la società Ceria Immobiliare s.r.l., della presenza di rifiuti speciali e/o tossico-nocivi soggetti a smaltimento a norma delle leggi vigenti. Non è però escluso che nel sottosuolo possano essere presenti detti rifiuti.

L'acquirente aggiudicatario in ogni caso assume a proprio carico l'onere di provvedere a tutte le incombenze di legge per lo smaltimento degli eventuali rifiuti speciali e/o tossico-nocivi presenti nel sottosuolo, e conseguentemente esonera la Procedura da qualunque coinvolgimento presente e futuro in merito.

- CONDIZIONI CHE DETERMINANO LA STIMA

Gli aspetti che intervengono nel determinare il giudizio di stima sono costituiti da elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

I più significativi elementi estrinseci sono rappresentati da:

- localizzazione: per il Lotto A discreta, in quanto al limite della zona industriale ~~Sott. Vemea~~ e servita dalla esistente Via Alba. Scarsamente interessante la localizzazione del Lotto B, attestato su una via in terra battuta (via Guido Gozzano) e di fatto ricompresa in una zona con caratteristiche agricole;
- accessibilità: buona per il Lotto A tramite la Via Alba, non ottimale per il Lotto B tramite la Via Guido Gozzano (da asfaltare);
- livello dell'intorno urbano: caratterizzato da capannoni per il Lotto A e aree agricole per il Lotto B;
- dotazione dei collegamenti, sia sotto l'aspetto della viabilità privata, sia sotto l'aspetto dei servizi di trasporto pubblico: discreti per il Lotto A, praticamente inesistenti per il Lotto B;
- urbanizzazioni e dotazioni infrastrutturali della zona: discrete per il Lotto A, praticamente inesistenti per il Lotto B;
- presenza di spazi a parcheggio su strada: inesistenza di spazi a parcheggio per entrambi i lotti;

I più significativi elementi intrinseci sono rappresentati da:

- dimensione: molto elevata;

- forma: abbastanza regolare per il Lotto A, irregolare per il Lotto B;
- presenza di servitù di elettrodotto e metanodotto nel Lotto A.

- CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Gli ultimi accadimenti internazionali (guerra in Ucraina - chiusura stretto di Hormuz - crisi energetica) ha provocato un vasto senso di smarrimento tra gli operatori immobiliari ma soprattutto tra i potenziali acquirenti.

Al momento, essendo gli effetti dei fatti menzionati del tutto imprevedibili nell'immediato futuro, è impossibile ipotizzare come si muoverà il mercato immobiliare e soprattutto se verrà superata la soglia di "*paura psicologica*" che suggerisce, in questi tempi, di "*stare alla finestra*".

Sulla piazza torinese grava la crisi di Stellantis e, in generale, del mercato automobilistico, nonché del relativo indotto, che al momento non è possibile valutare nella sua portata complessiva e nei riflessi che potrà avere sul mercato immobiliare in genere ed in particolare su quello degli edifici produttivi.

Le prospettive del mercato sono, conseguentemente, al momento molto incerte.

Il "*Rapporto Immobiliare 2026*" edito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riguardante tra l'altro gli immobili a destinazione produttiva, segnala per il Piemonte un numero di transazioni normalizzate (NTN) in calo nel 2025 rispetto al 2024 dello 0,6%, ed in particolare per i comuni non capoluogo una diminuzione del 3,4%.

- CONSIDERAZIONI GENERALI SULL'ESTIMO

Preliminarmente occorre precisare che, a differenza dell'Economia, che ha per oggetto la misura, la verifica e lo studio di fatti economici avvenuti (per esempio andamento della domanda e dell'offerta di un prodotto, prezzi di mercato di beni e di servizi, ecc.), l'Estimo ha per oggetto la valutazione e la previsione di fatti economici che avverranno. In particolare, in Economia si parla di PREZZO, ovvero di un fatto avvenuto che può essere rilevato sul mercato e che per definizione può essere considerato di tipo "*storico*", mentre in Estimo si parla di VALORE, ovvero di un elemento che non è ancora stato apprezzato dal mercato (solo in un momento successivo il valore, allorché il bene viene scambiato sul mercato, può divenire prezzo).

E' opportuno rilevare che l'espressione di un giudizio di valore non è una scienza esatta, per cui non è quasi mai possibile misurare un valore in modo esatto (anzi, difficilmente il valore stimato coincide con il prezzo di scambio).

Nella stima è sempre presente un certo grado di soggettività e di arbitrarietà da parte del perito, che può influenzare enormemente il giudizio di valore. Per queste motivazioni l'Estimo è soprattutto metodologia, una metodologia che dovrebbe far sì che l'estimatore adotti sistemi di valutazione a "*razionalità soggettiva limitata*".

Ovvero sistemi di valutazione razionali (che ogni perito deve adottare), soggettivi (perché alcune scelte necessariamente devono essere fatte autonomamente dal perito), ma limitati dal fatto che la stima deve essere ripercorribile (chiunque esaminando la relazione di stima deve essere in grado di comprendere le modalità attraverso le quali il perito è giunto ad esprimere un giudizio di valore e ripercorrere a ritroso il processo attraverso il quale il perito ha formulato il giudizio di valore).

Si rende noto che diversi autori (tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte,

Lo Bianco, Medici, Ribaud, Zucconi, Brioli e ancora altri) nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri in materia di estimazione di valore più probabile di enti immobiliari, avvalorano l'ipotesi che la capacità discriminatoria dell'estimatore – seppur esperto - non possa essere inferiore al 10%-15%.

- ASPETTI DI CRITICITA'

I terreni in esame presentano aspetti di criticità così riassumibili:

- Lotto A

- localizzazione della parte edificabile in zona soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.), che deve essere esteso all'intera zona DI - 01 - 1017 e che non è attuabile nemmeno come comparto in quanto la **Vernca s.r.l.** non è in possesso di almeno il 50% della superficie della zona;
- mancanza di certezze sulla inesistenza di rifiuti speciali e/o tossico/nocivi nel sottosuolo della parte recintata;
- presenza sul fondo di servitù di elettrodotto e metanodotto;
- presenza di zone di rispetto da strade e corsi d'acqua;
- previsione del P.R.G.C. di viabilità in progetto che potrebbe avere una forte incidenza economica negativa in caso di realizzazione del P.E.C., nel caso il Comune richieda la realizzazione della nuova viabilità;
- presenza sulla porzione del Lotto esterna alla recinzione di coltivatori ignoti alla Procedura.

- Lotto B

- localizzazione in area DI-02 n. 1050 (attività produttive di nuovo impianto) soggetta a Strumento Urbanistico di iniziativa pubblica tramite il ricorso al Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art.42 della Legge Urbanistica Regionale 56/77, a tutt'oggi non predisposto dal Comune nonostante siano passati oltre 20 anni dall'approvazione del P.R.G.C.
- in conseguenza della decadenza del vincolo decennale, l'area è diventata "Zona Bianca", di fatto attualmente inedificabile fino al momento in cui ci sarà un nuovo intervento pianificatorio o ad una variante di P.R.G.C.;
- presenza di zone di rispetto da strade e corsi d'acqua;
- previsione del P.R.G.C. di viabilità in progetto la cui realizzazione (al limite anche solo l'asfaltatura) potrebbe essere imposta in tutto od in parte ai lotti inseriti nel P.I.P., con conseguente probabile forte incidenza economica negativa;
- presenza sul Lotto di coltivatori ignoti alla Procedura e, nella parte a Sud, di una porzione di un accampamento abusivo di zingari.

- DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Scopo della presente è quello di esprimere il più probabile valore di mercato.

Per valore di mercato si intende quindi l'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo, adeguatamente pubblicizzata ed alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare.

Il metodo di stima adottato dallo scrivente è rappresentato dal procedimento sintetico, con il quale si giunge alla valutazione del bene raffrontandolo, con specifico riferimento ai prezzi di mercato, ad altri beni simili, in modo da soddisfare al principio della ordinarietà. Tale confronto avviene in base alla

conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di un giudizio di stima.

Il valore unitario attribuibile al bene oggetto di stima rappresenta l'aspetto più delicato da affrontare, in quanto occorre tenere conto di tutti gli aspetti precedentemente esaminati.

- Lotto A - porzione edificabile

Il prezzo di mercato nella zona di aree edificabili, completamente urbanizzate, con P.E.C. approvato e con i lotti già definiti, riferito alla superficie territoriale, è di circa €/mq 30,00.

Tutte le suddette criticità portano però ad un deprezzamento del valore, riassumibile nelle seguenti percentuali:

- coefficiente relativo alla edificabilità differita/bloccata per l'impossibilità, vista la quota minoritaria sul complesso della zona DI - 01 - 1017, di predisporre un piano esecutivo riguardante un ambito di intervento di una sola parte dell'area urbanistica nonché un progetto guida esteso all'intera area	0,50
- coefficiente relativo al rischio che il Comune di Vinovo riclassifichi l'area a verde/agricola in caso di inattività prolungata	0,90
- coefficiente per scarso mercato dovuto al fatto che vi è un solo proprietario nella restante parte dell'area a P.E.C. (Ceria Immobiliare s.r.l.), che può condizionare del tutto l'esecuzione o meno del P.E.C.	0,80
- coefficiente per la presenza di servitù di elettrodotto e metanodotto e per distanze di rispetto dai corsi d'acqua	0,90
- coefficiente relativo alla elevata superficie	0,70
- coefficiente relativo alle incertezze della situazione geopolitica e dei conflitti in corso	0,80
- coefficiente per mancanza di garanzie di qualunque genere trattandosi di vendita giudiziale in ambito fallimentare	0,80
- valore unitario della porzione edificabile	
€/mq $35,00 \times 0,50 \times 0,90 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 =$	
€/mq	5,08
arrotondabile a €/mq 5,00	

- Lotto A - porzione agricola

Alla porzione con destinazione agricola del Lotto A, in considerazione del fatto che è in parte destinata a viabilità e che è occupata da coltivatori sconosciuti alla Procedura, può essere prudenzialmente attribuibile il valore unitario di €/mq 2,00.

- Lotto A - porzione destinata a viabilità e servizi

La porzione con destinazione a viabilità e servizi, si ritiene che non abbia alcun valore.

- Lotto B

Al lotto B, tenuto conto del fatto che è soggetto a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica (P.I.P.), e che il vincolo è attualmente decaduto con conseguente destinazione a "zona bianca", che è attestato su una strada non asfaltata, che si trova in una zona priva di appetibilità, in parte occupato da coltivatori sconosciuti alla Procedura ed in parte occupato da un accampamento di zingari, si può attribuire un valore pari alla metà della porzione edificabile del

Lotto A, e quindi di €/mq 5,00 x 50% = €/mq 2,50, molto vicino al valore agricolo.

- DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO

Il valore complessivo di mercato è riportato nella Tabella che segue.

lotto A									
F. 6 n.	213	prato	attività produttive nuovo impianto	viabilità	mq	932			
F. 6 n.	215	ente urbano	attività produttive nuovo impianto	servizi	mq	3.291			
F. 7 n.	257	ente urbano	attività produttive nuovo impianto	servizi	mq	52.526			
						56.749	56.749 x €/mq	5,00	=€ 283.745,00
F. 6 n.	214	prato	agricola	viabilità	mq	10.026			
F. 7 n.	260	ente urbano	agricola	viabilità	mq	417			
						10.443	10.443 x €/mq	2,00	=€ 20.886,00
F. 6 n.	207	prato	viabilità - servizi		mq	235			
F. 7 n.	258	ente urbano	viabilità		mq	1.550			
						1.785	1.785 x €/mq	-	=€ -
superficie totale Lotto A						68.977			
lotto B									
F. 7 n.	19	seminativo	attività produttive nuovo impianto soggetta a P.I.P.	viabilità	mq	21.112	21.112 x €/mq	2,50	=€ 52.780,00
						21.112	21.112		
superficie totale					mq	90.089		valore	357.411,00

arrotondabile a € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00)

- PIANO DI VENDITA

Si ritiene opportuno porre in vendita gli enti immobiliari sopra descritti in un unico lotto

in VINOVO (TO), regione Sotti - Vernea:

- lotto A

- con accesso dalla Via Alba, appezzamenti di terreno formanti un unico corpo della superficie catastale complessiva di metri quadrati 68.977 di cui circa metri quadrati 56.749 inseriti in zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto e servizi, circa metri quadrati 1.785 destinati a viabilità e servizi e circa metri quadrati 10.433 inseriti in zona agricola;

- lotto B

- con accesso dalla Via Guido Gozzano (già Strada Buffa - ~~Vernea~~ detta anche Strada Vicinale ~~Vernea~~), appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 21.112 inserito in zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto e viabilità preordinata all'iniziativa pubblica mediante P.I.P. (Piano degli Insediamenti Produttivi).

-dati catastali

Detti terreni sono attualmente distinti al catasto terreni come segue:

- lotto A

- Foglio 6 numero 213 (ex 63/b), prato di classe 2, are 9.32, R.D. euro 7,22, R.A. euro 4,33

- Foglio 6 numero 215 (ex 204 già 11/b - 206 già 12/b - 209 già 13/b - 211 già 35/b), ente urbano di are 32.91, senza redditi

- Foglio 7 numero 257 (ex 2/e), ente urbano di are 525.26, senza redditi

- Foglio 6 numero 214 (ex 67 - 68 - 69 - 203 già 11/a - 205 già 12/a - 208 già 13/a - 210 già 35/a - 212 già 63/a), prato di classe 2, are 100.26, R.D. euro 77,67, R.A. euro 46,60
- Foglio 7 numero 260 (ex 2/h), ente urbano di are 4.17, senza redditi
- Foglio 6 numero 207 (ex 12/c), prato di classe 2, are 2.35, R.D. euro 1,82, R.A. euro 1,09
- Foglio 7 numero 258 (ex 2/f), ente urbano di are 15.50, senza redditi
- lotto B
- Foglio 7 numero 19, seminativo di classe 3, are 211.12, R.D. euro 169,00, R.A. euro 130,84

Si rende noto che detti terreni, ad eccezione delle aree urbane, sono esattamente intestati a "Vernea s.r.l. in liquidazione sede in Torino".

- coerenze

- lotto A

- mappali 172-285-283-5 del Foglio 7 costituenti in parte il sedime della Via Alba, mappale 89 del Foglio 6, mappali 86 e 90 del Foglio 6 costituenti il sedime della Via Europa, mappali 79-15-28 del Foglio 6 fronteggianti la Strada Belriparo, mappali 30-37-10-14-80 del Foglio 6 fronteggianti la Strada Vicinale della Rotta Lunga, mappale 15 del Foglio 7 di proprietà Valinotto Ezio o aventi causa e mappale 255 del Foglio 7 di proprietà ~~Ceva Immobiliare s.r.l.~~ o aventi causa;

- lotto B

- mappale 59 del Foglio 22 di Nichelino di proprietà Società Metropolitana Acque Torino S.p.A. o aventi causa, mappale 78 del Foglio 22 di Nichelino di proprietà Società Agricola Franco S.r.l. o aventi causa, mappale 25 del Foglio 7 di Vinovo di proprietà Mola Maria o aventi causa, mappali 22 e 307 del Foglio 7 di Vinovo di proprietà del Comune di Vinovo, mappale 254 del Foglio 7 di Vinovo tramediante la Via Guido Gozzano (già Strada Buffa – Vernea detta anche Strada Vicinale Vernea).

- provenienza

I terreni in oggetto pervennero alla ~~VERNEA s.r.l.~~ in virtù di atto di conferimento di complesso aziendale della STAT s.p.a. con sede in Torino nella ~~VERNEA s.r.l.~~ con sede in Torino a rogito dott. Giacomo Parisi, notaio in Ceva, in data 30/12/1993 repertorio 63656/5449 registrato all'Ufficio del Registro di Mondovì in data 27/1/1994 al numero 355 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 19/02/1994 ai numeri 4796/3486, successivamente rettificato con atto a rogito dott.ssa Angiolina Rostagno, notaio in Torino, in data 23/1/2001 repertorio 92532 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 27/1/2001 ai numeri 3557/2431.

- servitù

Si dà atto che parte dei terreni costituenti il Lotto A sono gravati dalle seguenti servitù:

- a) - servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL s.p.a. contro S.T.A.T. s.p.a. di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 31/10/1980 registrata a Moncalieri il 10/11/1980 al numero 5982 volume 92 e trascritta in data 18/11/1980 ai numeri 27994/22239, gravante sui mappali 11 e 12 del foglio 6 (da cui derivano i mappali 207, 214 parte e 215 parte);
- b) - servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL s.p.a. contro Vernea s.r.l. di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio Roberto Barone in data 22/9/1999

repertorio 25998 trascritta in data 13/9/2000 ai numeri 34146/21385, gravante sul mappale 16 del foglio 7 (da cui deriva anche il mappale Foglio 7 numero 258).

c) - servitù di metanodotto.

- destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vinovo in data 15/5/2018 risulta che, secondo il Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Decreto della Giunta Regionale del Piemonte numero 11-14590 in data 24/1/2005, i terreni oggetto della stima hanno le seguenti destinazioni:

- lotto A

- circa mq 56.749 destinati a zona ad attività produttive di nuovo impianto DI - 01
- 1017 soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.), viabilità ed servizi;
- circa mq 10.443 destinati a zona agricola e viabilità
- circa mq 1.785 destinati a viabilità e servizi
- fasce di rispetto stradali e dalle acque

- lotto B

- attività produttive di nuovo impianto DI n. 1050 - P.I.P. DI-02 soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica (P.I.P.)
- parte destinata a viabilità in progetto
- fasce di rispetto stradali e dalle acque

Si rimanda a quanto meglio specificato nel citato certificato di destinazione urbanistica.

- stato di occupazione

La porzione del Lotto A localizzata all'interno della recinzione e confinante con **Immobiliare Cerna s.r.l.** è libera da occupanti. La restante porzione del Lotto A posta all'esterno della recinzione è attualmente infestata dalla pianta erbacea sorghum halepense, ma è verosimile che in passato sia stata coltivata da ignoti.

Il Lotto B risulta in parte coltivato da ignoti e nella parte a Sud risulta insediato abusivamente un accampamento di nomadi.

Si rende noto che il Comune di Vinovo ha emesso l'ordinanza numero 142 in data 5/10/2022 notificata in data 30/11/2022, con la quale ha ordinato la rimozione dei manufatti abusivi realizzati dai nomadi sul mappale 19 del foglio 7. A detta ordinanza la Procedura ha risposto con lettera in data 1/3/2023 inviata a mezzo PEC, alla quale non è stato dato alcun riscontro da parte del Comune di Vinovo.

I terreni sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio, amministrativo, di affittanza e/o di occupazione legittima o abusiva in cui attualmente si trovano (ivi inclusa la presenza di rifiuti visibili e/o non visibili), senza garanzie relativamente ad eventuali vizi, anche occulti, come posseduto dalla società proprietaria e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto con la clausola del "visto e piaciuto", sotto l'osservanza del citato titolo di provenienza e di tutti i precedenti titoli in capo ai danti causa, e con ogni rischio e onere ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario / Acquirente, con espressa manleva della società in Procedura e/o di tutti gli Organi della Procedura e/o periti e/o consulenti in proposito.

Per quanto riguarda i terreni a destinazione agricola, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 21/11/2000, n. 353 e S.U.E. modifiche si dà atto che gli stessi non sono stati percorsi dal fuoco e non sono soggetti ai vincoli di cui alla predetta legge.

L'acquirente aggiudicatario assume a proprio carico l'onere di provvedere a tutte le incombenze di legge per lo smaltimento degli eventuali rifiuti speciali e/o tossico-nocivi presenti nei sopracitati terreni e nel loro sottosuolo, e conseguentemente esonera la Procedura da qualunque coinvolgimento presente e futuro in merito.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima dell'arch. geom. Guido FUGIGLANDO depositata in Cancelleria, che espressamente viene richiamata in ogni sua parte.

PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA PER IL LOTTO UNICO € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila/00)

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2) si è appurato che gli enti immobiliari in oggetto sono gravati dalle formalità pregiudizievoli in seguito elencate.

Dette formalità verranno cancellate a cura del perito della Procedura arch. Guido Fugiglando ed a spese dell'aggiudicatario.

a) - Nota di iscrizione di ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2) in data 19/11/1996 ai numeri 29256/4895

a favore

MEDIOCREDITO TOSCANO S.p.A. con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482

contro

VERNEA s.r.l. con sede in Torino, codice fiscale 01431460789

derivante da atto di mutuo a rogito dott. Pasquale MARINO, notaio in Firenze, in data 7/11/1996 repertorio 6237.

Tale formalità dovrà essere cancellata limitatamente agli immobili oggetto del decreto di trasferimento

b) Nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Torino – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2) in data 17/10/2018 ai numeri 42034/29142

a favore

Massa dei Creditori del Fallimento **VERNEA s.r.l. in liquidazione**

contro

VERNEA s.r.l. in liquidazione con sede in Torino, codice fiscale **01431460789** derivante da sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Torino in data 11/1/2018 pubblicata il 18/1/2018 repertorio 43/2018.

Tale formalità dovrà essere cancellata totalmente

- CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico ricevuto, lo scrivente ritiene che il valore in comune commercio alla data odierna degli enti immobiliari in esame, corrispondente al più probabile prezzo di mercato ritraibile a seguito di una adeguata commercializzazione in tempi ragionevoli, sia pari a € 350.000,00.

- ALLEGATI

- estratti di mappa

- 1) estratto di mappa foglio 6 Vinovo
- 2) estratto di mappa foglio 7 Vinovo
- 3) ortofoto Lotto A
- 4) ortofoto Lotto B
- 5) composizione mappe fogli 6 e 7 Vinovo

- visure catastali

- 6) visura storica foglio 6 mappale 207
- 7) visura storica foglio 6 mappale 213
- 8) visura storica foglio 6 mappale 214
- 9) visura storica foglio 6 mappale 215
- 10) visura storica foglio 7 mappale 19
- 11) visura storica foglio 7 mappale 257
- 12) visura storica foglio 7 mappale 258
- 13) visura storica foglio 7 mappale 260

- dati urbanistici

- 14) certificato di destinazione urbanistica in data 15.5.2018
- 15) norme di attuazione P.R.G.C.
- 16) estratto tavola P.R.G.C. P2.2.2
- 17) estratto tavola at3.7 bis

- verbale apposizione termini di confine

- 18) verbale di apposizione termini in data 3.2.2021 firmato
- 19) planimetria allegato "A"
- 20) planimetria dimostrativa apposizione termini allegato "B"
- 21) documentazione fotografica allegato "C"

- atti provenienza

- 22) atto di conferimento di complesso aziendale della STAT s.p.a. nella VERNEA s.r.l. a rogito dott. Giacomo Parisi, notaio in Ceva, in data 30/12/1993 repertorio 63656/5449
- 23) nota di trascrizione di atto di conferimento
- 24) nota di trascrizione di atto di rettifica a rogito dott.ssa Angiolina Rostagno, notaio in Torino, in data 23/1/2001 repertorio 92532
- 25) nota di trascrizione di atto di trasferimento sede a rogito dott.ssa Angiolina Rostagno, notaio in Torino, in data 26/4/2001 repertorio 92709/15983

atti costituzione servitù

- 26) nota di trascrizione della servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL s.p.a. contro S.T.A.T. s.p.a. di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio Luisa Quaglino Rinaudo in data 31/10/1980 registrata a Moncalieri il 10/11/1980 al numero 5982 volume 92
- 27) nota di trascrizione della servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL s.p.a. contro Vernea s.r.l. di cui alla scrittura privata autenticata dal notaio Roberto Barone in data 22/9/1999 repertorio 25998

- formalita' pregiudizievoli

- 28) nota di iscrizione di ipoteca volontaria a favore MEDIOCREDITO TOSCANO S.p.A.
- 29) nota di trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento

- ordinanza demolizione

- 30) atto di diffida e comunicazione di avvio del procedimento in data 12.5.2022
- 31) lettera a Comune di Vinovo in data 29.9.2022
- 32) lettera da Comune di Vinovo in data 2.12.2022 per trasmissione verbale di sopralluogo
- 33) verbale di sopralluogo prot. n° 3734 in data 2.2.2022

- 34) ordinanza di rimozione Comune di Vinovo in data 5.10.2022
- 35) lettera al Comune di Vinovo in data 1.3.2023

Torino, li 28/9/2026

Luigi Fregianda