

TRIBUNALE DI VARESE

Sezione Fallimentare

LOTTO 01 - complesso immobiliare a destinazione commerciale/artigianale con esclusione di n.4 unità immobiliari interne sito a Prarolo (VC), Corso Casale n.3;

LOTTO 02 - area scoperta utilizzata come autolavaggio sita a Prarolo (VC), Corso Casale n.3, identificata al mappale 71, subalterno 19.

Il sottoscritto _____, con studio a Vedano Olona (VA), Via Venegono n.31, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al _____ di _____ posizione e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n.1163, a seguito di conferimento incarico per la stima di immobili di proprietà della fallita società _____, presenta il seguente elaborato peritale.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di complesso immobiliare commerciale/artigianale con esclusione di n.4 unità immobiliari interne all'edificio principale come meglio specificato a seguire e di n.1 area scoperta utilizzata per attività di autolavaggio gestito da terzi, ubicati in corso Casale n.3 a Prarolo (VC). Si precisa che l'impianto di autolavaggio è di proprietà dell'affittuario (Cfr. All. n.1 - inquadramento geografico generale + Cfr. All. n.2 - inquadramento geografico locale + Cfr. All. n.3 - immagine aerofoto). I beni in oggetto sono identificati in Catasto Terreni e

Fabbricati a seguire (Cfr. All. n.4 - visure, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie catastali e estratto di mappa).

Intestazione. Come da visura allegata, i beni immobili risultano essere catastalmente intestati a _____ con sede in Prarolo, C.F. _____, per il diritto di proprietà per la quota 1/1 ad eccezione della sola particella 72 di catasto dei fabbricati che risulta essere intestata a _____ con sede a _____ C.F. _____ in proprietà superficaria per la quota 1/1 e a _____ con sede in _____, C.F. _____, per il diritto di proprietà per l'area per la quota 1/1.

LOTTO 01:

CATASTO DEI FABBRICATI

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	71	7	D/1		Euro 1.420,00	Corso Casale n.3, piano T. Dichiarazione protocollo _____ del 06.05.2008 (cabina elettrica-di trasformazione)
1	71	8	D/1		Euro 238,00	Corso Casale n.3, piano T. Dichiarazione protocollo _____ del 06.05.2008 (cabina enel-locali contatori-cella)
1	71	9	D/8		Euro 5.516,00	Corso Casale n.3, piano T. Dichiarazione protocollo _____ del 06.05.2008 (parcheggi)
1	71	11	D/1		Euro 714,40	Corso Casale n.3, piano T. Dichiarazione protocollo _____ del 20.10.2008

							(n.2 cabine enel)
1	71	12	D/1			Euro 518,40	Corso Casale n.3, piano T. Dichiarazione protocollo del 20.10.2008 (n.2 cabine enel)
1	71	18	D/8			Euro 210,286,00	Corso Casale n.3, piano T-1. Dichiarazione protocollo del 20.04.2009 (complesso commerciale-artigianale)
1	111		area urbana	1590 mq			Corso Casale n.3, piano T. Dichiarazione protocollo del 23.06.2011 (ingresso parcheggi)
1	116	1	D/1			Euro 42,00	Corso Casale n. 3, piano T. Dichiarazione protocollo del 23.06.2011 (cabina metano e area di proprietà)
1	116	2	D/1			Euro 138,68	Corso Casale n. 3, piano T. Dichiarazione protocollo del 23.06.2011 (n.2 cabine metano e area di proprietà)
1	72		D/1			Euro 25,82	Corso Casale n. 3, piano T. Dichiarazione protocollo del 06.05.2008 (cabina enel)

CATASTO DEI TERRENI:

Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
								Dominicale	Agrario	
		ha	are	ca						
1	53	PRATO	U	22	40	B2	Euro	Euro	Tabella di variazione in atti	
		IRRIG					15,62	16,20	dal 22.08.1977	

Studio tecnico

1	110	SEMIN IRRIG	1		09	10	C3	Euro 3,62	Euro 1,68	Frazionamento del 31.03.2009 protocollo n. del 31.03.2009 (n.)
1	112	SEMIN IRRIG	1		02	50	C3	Euro 3,62	Euro 1,68	Frazionamento del 31.03.2009 protocollo n. del 31.03.2009 (n.)

Coerenze: Corso Casale, mappali 52, 5, 4, 51, 17, 75, 113, 81, 114, 119, 54 e 20.

Accessi: l'accesso al compendio immobiliare avviene da Corso Casale e da strada provinciale (SP31) (Cfr. All. n.5 - documentazione fotografica Lotto 01).

Osservazioni. Dalla proprietà del Lotto 01 sono esclusi n.4 unità immobiliari di proprietà di terzi evidenziate in colore azzurro nella planimetria ed identificate a Catasto dei Fabbricati al foglio1, mappale 71, subalterni 3, 4, 5 e 6 (Cfr. All. n.4 - elaborato planimetrico + Cfr. All. n.7 - planimetria indicativa generale del complesso).

LOTTO 02:

Porzione di area scoperta utilizzata per attività di autolavaggio identificata a

CATASTO DEI FABBRICATI:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
1	71	19	D/7		Euro 2.143,60	Corso Casale n.3, piano T. Dichiarazione protocollo n. del 20.04.2009

Coerenze. Mappale 71, subalterni 9 e 18.

Accessi: l'accesso avviene attraverso area scoperta del complesso immobiliare di

cui al Lotto 01, da Corso Casale e da strada provinciale (SP31) (Cfr. All. n.6 - documentazione fotografica Lotto 02).

2) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE (estratto dalle relazioni progettuali e dal fascicolo informativo generale)

Il complesso denominato "La Cittadella del Mastro Artigiano" è localizzato nella zona nord dell'abitato del Comune di Prarolo (VC), paese di circa 700 abitanti ubicato ai confini della città di Vercelli, tra l'autostrada Voltri Sempione (A26) e Corso Casale, arteria stradale che collega l'autostrada a Vercelli città. Il comparto territoriale su cui sorge il complesso è caratterizzato da un'orografia pianeggiante (altitudine di 117 m s.l.m.) con presenza di aree agricole. Il complesso è collocato in prossimità di una piccola area industriale e dista circa 100 km da Milano e 90 km da Torino.

Il compendio immobiliare sorge su un'area di circa 90.000 mq prevalentemente pianeggiante e di ottima visibilità, con vasti spazi aperti e numerosi parcheggi esterni ed è stato edificato negli anni 1969/70 con destinazione produttiva manifattura tessile e poi successivamente dismesso (originariamente società , ex). E' costituito da un corpo di fabbrica su due piani fuori terra di circa 17.300 mq per piano ed è prospiciente la strada Statale.

Si allega documentazione fotografica recuperata in archivio e riferita all'anno 1990 dove si individuano i connotati principali della struttura edilizia ed alcune informazioni tecniche (Cfr. All. n.7a - documentazione anno 1990).

Il compendio ha subito nell'anno 2008 il suo recupero e la sua riqualificazione completa e funzionale come area artigianale/commerciale di complessivi mq 23.000 circa a cui si aggiungono circa mq 11.500 di gallerie. Originariamente costituito da due fabbricati, il complesso è stato frazionato per poter meglio

rispondere alle necessità di localizzazione delle attività ed è stato utilizzato quasi interamente per uso artigianale. Nel corpo principale, accanto agli spazi artigianali, è stata collocata a piano terra una zona tradizionale di circa 2.000 mq ora in disuso. Gli spazi sono distribuiti su due piani, si affacciano su gallerie interne e sono fra loro collegati attraverso un grosso cavedio che permette al piano superiore l'affaccio sull'area centrale del sottostante livello. In corrispondenza del cavedio, in copertura è stato realizzato un grande lucernario che garantisce un'illuminazione a luce naturale. Adiacente alla corte centrale e alle gallerie sono collocate le scale mobili, le scale tradizionali e un ascensore a vetri. L'ingresso principale dell'edificio è posto al centro del fabbricato sul fronte strada. Altri accessi sono collocati sulle testate e nella parte retrostante il fabbricato, direttamente dall'area a parcheggio.

Gli spazi interni ad uso artigianale e commerciale sono identificati internamente da vie e numeri civici e sono di varie tipologie e metrature. Tutti hanno uno spazio dedicato alle lavorazioni ed uno all'esposizione e vendita dei prodotti e sono dotati di servizi igienici. Oltre a tali spazi, nel complesso immobiliare sono presenti un'area fiera, un'aula formativa di vaste dimensioni che offre possibilità di organizzare corsi e riunioni di una certa importanza, una serie di spazi per la ristorazione e bar, un parco giochi bambini interno ed esterno attrezzato, un self-storage, uffici per la gestione del complesso, un autolavaggio esterno, vani tecnici interni ed esterni, una dotazione di parcheggi adeguata (800 posti auto circa), ampie rampe di carico e scarico diretto, nonché scale e montacarichi di dimensioni idonee all'uso. Al piano primo trova spazio anche una cappella votiva dedica a San Giuseppe, patrono degli artigiani.

La vasta area esterna costituisce una risorsa che qualifica tutto il complesso. E'

stata predisposta l'accessibilità all'area per i mezzi pesanti da un ingresso e da un accesso laterale. Lo spazio esterno è stato in parte destinato a verde attrezzato principalmente nell'area antistante al fabbricato. Nella parte retrostante il fabbricato sono collocate due cabine di fornitura della corrente elettrica. L'edificio è stato esternamente mantenuto nella sua originaria veste architettonica con l'aggiunta di portici a piano terra che permettono la realizzazione di una galleria vetrata, sia nella parte antistante che retrostante del fabbricato. Sono presenti dei portali in ferro e grigliato zincato sugli accessi al centro artigianale.

Sulla rotatoria stradale, posta in prossimità del complesso immobiliare, è posizionata una torre faro per l'illuminazione pubblica delle arterie stradali di distribuzione.

Ad eccezione di n.2 attività commerciali in esso ubicato (ristorante che occupa gli spazi 0.01.A del piano terra e l'autolavaggio esterno) l'intero compendio immobiliare non è utilizzato dal gennaio 2012.

Come già asserito nel punto precedente, si ribadisce che nel fallimento sono esclusi n.4 unità immobiliari di proprietà di terzi ubicate all'interno del complesso immobiliare ed identificate a Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 71, subalterni 3, 4, 5 e 6.

3) POSIZIONE URBANISTICA

Ai sensi della Variante parziale del Piano Regolatore comunale di Prarolo, la zona interessata è stata oggetto di variante nel 2016 con obiettivo la localizzazione commerciale in un'area classificata attualmente in ambito produttivo, trasformandola in parte come indicato in accordo di programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. 267/2000 e artt.11 e 15 della L.241/1990 tra Regione

Piemonte, Provincia di Vercelli e Comune di Prarolo (D.G.R. 9/02/2015

n.25/1008). E' stato previsto il riconoscimento di un addensamento commerciale "L2" sul territorio. Come indicato nella relazione, la variante non ha previsto un incremento della capacità edificatoria e ha mirato alla riqualificazione della destinazione urbanistica in essere evitando la dismissione ed il degrado del patrimonio edificato (Cfr. All. n.8 - estratto variante al PRG ed allegati cartografici).

Nel 2010 la destinazione urbanistica del compendio immobiliare su cui insistono i lotti in oggetto era "area omogenea D2" (aree e fabbricati ad attività produttiva ed artigianale)". Successivamente, con variante al Piano Regolatore Comunale (2011/2012), il compendio è stato inserito in zona produttiva (PR) e precisamente in "zone produttive di conferma, riordino e completamento PRc" area denominata A5, individuando una compatibilità, unitamente alla destinazione artigianale, di destinazione commerciale connessa alle attività in numero non superiore al 15% della superficie utile complessiva dell'insediamento, quindi ripartita sugli spazi artigianali/commerciali esistenti ai vari piani.

Dalla visione degli atti comunali si è riscontrata la presenza di Delibere Consiglieri e Provinciali che hanno riguardato specificatamente la destinazione del compendio immobiliare in oggetto (Cfr. All. n.9 - Delibere comunali e provinciali):

A. *Delibera della Giunta Provinciale di Vercelli - verbale n.24 - seduta del 31 marzo 2016 avente per oggetto: "Comune di Prarolo, Provincia di Vercelli Variante al P.R.G.C. Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i.. Deliberazione Consiglio Comunale n. 2 del 28/01/2016 di adozione Variante parziale al P.R.G..*

B. *Delibera Consiglio Comunale n.15 del 26 aprile 2016: "Adozione*

Aggiornamento Dei Criteri Di Programmazione Commerciale Ai Sensi Del Testo

Coordinato della Deliberazione del Consiglio Regionale Piemonte del 20 novembre 2012, n.191 - 43016, relativamente agli indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa".

C. Delibera Consiglio Comunale n.16 del 26 aprile 2016: "approvazione aggiornamento "indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa" ai sensi del testo coordinato della Deliberazione del Consiglio Regionale Piemonte del 20 novembre 2012, n.191 - 43016, nel comune di Prarolo. Norme sul procedimento e delibera deroghe medie strutture art. 16.

D. Delibera Consiglio Comunale n.17 del 26 aprile 2016: "Approvazione definitiva del progetto di variante parziale al PRGC art. 17 comma V, Legge Regionale 56/77 e ss.mm.ii. Legge Regionale n. 17/2013 art. 17 comma V. (identificazione L2 come da accordi di programma).

Come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Prarolo il 14.12.2020 (Cfr. All. n.10 - certificato di destinazione urbanistica), il complesso immobiliare è ricompreso principalmente nella localizzazione commerciale "L2" - zona PRc1 (zone produttive di conferma, riordino e completamento) con le specifiche indicazioni:

Foglio	Numero	%	P.R.G. - Destinazioni Urbanistiche
1	53	100 %	PRc - zone produttive di conferma, riordino e completamento - Art. 17
1	53	97.80 %	L2 - Localizzazione Commerciale - Art. 17
1	71	100 %	PRc - zone produttive di conferma, riordino e

			completamento - Art. 17
1	71	100 %	L2 - Localizzazione Commerciale - Art. 17
1	71	1.40 %	Corridoi Secondari
1	72	100 %	PRc - zone produttive di conferma, riordino e completamento - Art. 17
1	72	100 %	L2 - Localizzazione Commerciale - Art. 17
1	110	100 %	PRc - zone produttive di conferma, riordino e completamento - Art. 17
1	110	100 %	L2 - Localizzazione Commerciale - Art. 17
1	111	100 %	PRc - zone produttive di conferma, riordino e completamento - Art. 17
1	111	100 %	L2 - Localizzazione Commerciale - Art. 17
1	111	1.78 %	Corridoi Secondari
1	112	100 %	AGn - Zone Agricole normali - Art. 19
1	112	99.94 %	Corridoi Secondari
1	116	100 %	PRc - zone produttive di conferma, riordino e completamento - Art. 17
1	116	100 %	L2 - Localizzazione Commerciale - Art. 17

In ogni caso, per ogni tipologia di intervento è necessario verificare la totalità delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche. Come evidenziato sulla cartografica comunale, il complesso immobiliare è altresì gravato dai seguenti vincoli specifici:

Foglio	Numero	%	P.R.G. - Vincoli
1	53	100 %	Fascia di rispetto alla viabilità - Art. 12
1	53	100 %	Corsi acqua Demanio Statale - Fasce di

			rispetto a norma R.D. 523/1904 - m. 10 -Art.30
1	71	5.06%	Fascia di rispetto alla viabilità - Art. 12
1	71	0.10 %	Corsi acqua Privati - Fascia di rispetto di m. 5 - Art.30
1	71	3.46 %	Corsi acqua Demanio Statale - Fasce di rispetto a norma R.D. 523/1904 - m. 10 - Art.30
1	72	83.02 %	Corsi acqua Demanio Statale - Fasce di rispetto a norma R.D. 523/1904 - m. 10 -Art.30
1	110	100 %	Fascia di rispetto alla viabilità - Art. 12
1	110	100 %	Corsi acqua Demanio Statale - Fasce di rispetto a norma R.D. 523/1904 - m. 10 -Art.30
1	111	86.50 %	Fascia di rispetto alla viabilità - Art. 12
1	111	62.11 %	Corsi acqua Demanio Statale - Fasce di rispetto a norma R.D. 523/1904 - m. 10 -Art.30
1	112	100 %	Fascia di rispetto alla viabilità - Art. 12
1	112	73.60 %	Corsi acqua Demanio Statale - Fasce di rispetto a norma R.D. 523/1904 - m. 10 -Art.30

Si rimanda l'approfondimento alle Norme tecniche dello strumento urbanistico comunale in vigore.

Studio tecnico

4) STATO DI POSSESSO

Alla data dei numerosi sopralluoghi (ultimo avvenuto in data 21.12.2020), i beni del Lotto 01 erano parzialmente liberi ad eccezione del bistrot (ristorante) al piano terra occupato dalla società “

” a seguito di Verbale di Conciliazione redatto in data da

(organismo di mediazione) - Procedura di mediazione n. tra la

società occupante citata e ..

Il Lotto n.02 è occupato da con sede in per contratto di locazione per area urbana da adibirsi ad autolavaggio con un canone di locazione pari a euro annui.

Entrambi i contratti sono scaduti nel 2020 e sono intervenuti accordi con il curatore per un'indennità di occupazione per il temporaneo utilizzo.

5) ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ATTI DI PROVENIENZA

Dall'acquisizione dei titoli di provenienza recuperati e dalle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riporta quanto segue:

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto del 28.04.2010 di repertorio, Notaio di , trascritto a Vercelli il 29.04.2010 ai . Capitale euro 3.000.000,00, durata 19 anni e 9 mesi. Creditore ipotecario con sede in , C.F. in diritto di proprietà per la quota 1/1. Debitore ipotecario con sede in , C.F. in diritto di proprietà per la quota 1/1. Immobili: particella 71 subalterni 6, 7, 8, 9, 11, 12, 18, 19.

Annotazioni:

1. Presentata a Vercelli il 27.07.2010 ai per restrizione di beni.
2. Presentata a Vercelli il 28.11.2011 ai per modifica condizioni contratto di mutuo fondiario.
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, Atto del 12.01.2007 di repertorio, Notaio di , trascritto a Vercelli il 16.01.2007 ai Capitale euro 15.000.000,00, durata 18 anni. Creditore ipotecario con sede in , C.F. per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 e con sede in per il diritto di proprietà per la quota di 2/3. Debitore ipotecario con sede in , C.F. , proprietà per la quota di 1/1. Immobili: particella 71, subalterno 1 (che ha generato poi gli altri subalterni) e particella 81 (quest'ultima venduta poi il 05.12.2008 come riportato a seguire).

Annotazioni:

1. Presentata a Vercelli il 08.08.2008 ai per erogazione a saldo.
2. Presentata a Vercelli il 08.08.2008 ai per quietanza e conferma.
3. Presentata a Vercelli il 28.10.2008 ai per restrizione di beni.
4. Presentata a Vercelli il 18.11.2010 ai per restrizione dei beni.
5. Presentata a Vercelli il 08.11.2011 ai per modifica condizioni contratto di mutuo fondiario.

TRASCRIZIONE:

Atto Giudiziario n.10 del 18.02.2020 - Tribunale di Varese per sentenza dichiarativa di fallimento - Trascritto a Vercelli il 05.03.2020 ai inerenti immobili di proprietà della fallita società a favore della massa di

creditori del _____ in liquidazione.

Si segnala che nella trascrizione è stato imputato il diritto di proprietà per la quota 1/1 a tutti i beni immobili in oggetto mentre il solo mappale 72 di Catasto Urbano che identifica una cabina Enel è in diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1. A breve verrà trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, una nota in rettifica della precedente trascrizione per il cambio da piena proprietà in proprietà dell'area per il solo mappale 72.

ATTI DI PROVENIENZA:

- Atto di compravendita del 12 gennaio 2007,

raccolta, registrato a Biella il 16.01.2007 al _____, trascritto a Vercelli il 16.01.2007 al _____ registro generale e _____ registro particolare a firma del

Notaio _____, Notaio in _____, tra

del Consiglio di Amministrazione e amministratore delegato della società

" _____, con sede in _____ e

Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "

_____ con sede in _____ () avente per oggetto "Complesso industriale sito nel Comune di Prarolo con accesso dalla Statale n.31 del Monferrato" composto da:

Piena proprietà:

- fabbricato industriale entrostante l'area distinta in mappa al foglio 1, mappale 71, ente urbano di ettari 9.19.40, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Prarolo al foglio 1, Mappale 71, sub.1, piani T-1 - cat. D/1 - R.C. Euro 102.702,00;

- altro fabbricato industriale entrostante l'area distinta in mappa al foglio 1, mappale 81, ente urbano di are 74.48, censito Catasto dei Fabbricati del Comune

di Prarolo al foglio 1, Mappale 81, piano T - cat. D/1- R.C. Euro 7.808,00.

Per la proprietà del suolo:

- area distinta in mappa al foglio 1, mappale 72, ente urbano di are 0,32, censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Prarolo al foglio 1, Mappale 72, strada statale località stabilimento - piano T, cat. D/1, R.C. Euro25,82; con precisazione che su detta area insiste una cabina elettrica in proprietà superficiaria alla ENEL o ai suoi aventi causa (Cfr. All. n.11 - Atto notarile del 12.01.2007).

- Atto di compravendita del 26 febbraio 2008 al
raccolta, registrato a Torino il 3 marzo 2008 al trascritto a
Vercelli il 05.03.2008 registro generale , registro particolare a
firma del Notaio , tra Presidente del
Consiglio di Amministrazione della società " con
sede in (parte compratrice) e
in nata a il , C.F. e
nata a , C.F. , (parte venditrice), avente
per oggetto proprietà di appezzamento di terreno della superficie catastale
complessiva di mq 3.910 sito nel Comune di Prarolo (VC), censito in Catasto
Terreni al foglio 1, mappale 6, seminativo irriguo di prima classe di are 16,70,
Deduzione C3, RD Euro 24,15, RA Euro 11,21 e mappale 53, prato irriguo di classe
unica di are 22,40, Deduzione B2, RD Euro 19,67, RA Euro 16,20.

Nell'atto è contenuta tale specifica indicazione. In particolare le parti si danno reciprocamente atto che il mappale 53 del foglio 1, oggetto della presente vendita, è gravato di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL S.p.A., servitù costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Dottor

di _____ in data 4 dicembre 1996, _____ di repertorio, debitamente registrata a Torino, trascritta a Vercelli il 26 gennaio 1999 ai _____

Ulteriori precisazioni sono contenute nell'atto allegato (Cfr. All. n.12 - Atto notarile del 26.02.2008).

- Atto di compravendita del 5 dicembre 2008 al _____

raccolta, registrato a Varese l'11.12.2008 al _____ trascritto a Vercelli il 12.12.2008 ai numeri _____

a firma del Notaio _____, tra _____ Presidente del Consiglio di Amministrazione della società " _____, con sede in _____ () (società venditrice) e _____ presidente del consiglio di amministrazione e amministratore unico della società _____ con sede in _____ (società acquirente), avente per oggetto :

- *tre botteghe artigianali con servizi, al piano terreno, ristrutturate, con accesso da Corso Casale n.3 e da strada interna, di proprietà della società venditrice e di cui infra;*

- *capannone ad un piano (terreno), privo di impianti, da ristrutturare, con area di sedime annessa e pertinenziale in proprietà esclusiva, con accesso da corso Casale attraverso strada sempre di proprietà della società venditrice, da adibirsi a strada pubblica, nonché con altro accesso da effettuarsi unicamente durante l'apertura de "La Cittadella del Mastro Artigiano" attraverso strada interna, di proprietà della società venditrice e di cui infra".*

Le particelle oggetto della vendita sono identificate a Catasto dei fabbricati:

- Mappale 71, subalterno 3 - piano T - cat.D/8- rendita catastale Euro 4.042, 00;
- Mappale 71, subalterno 4 - piano T - cat. D/8 - rendita catastale Euro 3.916,00;
- Mappale 71, subalterno 5 - piano T - cat.D/8 - rendita catastale 3.916,00;

- Mappale 81 - piano T - cat.D/1, rendita catastale Euro 7.808,00.

L'area di sedime e quella annessa e pertinenziale il capannone descritto al mappale numero 81, risulta rappresentata nel nuovo Catasto Terreni alla partita speciale A.E.U.P. col numero 81 del foglio 1, quale ente urbano di are 74.48.

Nell'atto risulta altresì citato che alle botteghe artigianali al mappale 71, subalterni 3, 4 e 5, spetta e compete una proporzionale quota di comproprietà sul sedime e sulla porzione di fabbricato di cui fanno parte e sul bene comune non censibile al mappale 71, sub. 13 (disimpegni, locale antincendio, locale pompe, centrale termica, locale elettrogeno, serbatoi antincendio, torre evaporativa e locale tecnico. Alle stesse, inoltre, la società venditrice concede in uso esclusivo le porzioni di area antistante le botteghe artigianali stesse (a parte di tutto quanto rappresentato, nell'elaborato planimetrico presentato all'Agenzia del Territorio di Vercelli, sezione N.C.E.U., il 27.11.2008 n. VC0168989, dal mappale 71 sub.15) e quali risultano dalle figure colorate in verde nel tipo planimetrico che, previa approvazione e sottoscrizione dei componenti e di me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "C" e sei spazi da destinare a posti auto (a parte degli spazi tutti rappresentati, in detto elaborato planimetrico, dal mappale numero 71 sub.9, nella porzione a parcheggi privati) e quali risultano dalle figure colorate in azzurro nel suallegato tipo planimetrico.

Le botteghe artigianali ai mappali 71 subalterni 3, 4 e 5 sono rappresentate dalle figure colorate in giallo mentre il capannone di cui al mappale 81 con l'area di sedime annessa e pertinenziale è rappresentato dalla figura a tratteggio obliquo nero.

Nei patti speciali dell'atto sono altresì contenuti i seguenti riferimenti. La società venditrice dichiara che le aree antistanti le botteghe artigianali ai mappali 71

subalterni 3, 4 e 5, vengono unitamente concesse in uso esclusivo alla società acquirente alla proprietà delle botteghe e non potranno essere cedute separatamente dalle stesse. La manutenzione ordinaria e straordinaria di dette aree sarà a carico esclusivo della società acquirente che se le accolla con l'obbligo di lasciarle nello stato attuale, ossia unicamente con asfaltatura, da utilizzare unicamente per carico e scarico e sulle quali non potranno essere costruiti nè depositati manufatti.

Sono inoltre individuate le seguenti SERVITÙ di passo e transito, pedonale e carraio, con ogni e qualsiasi compatibile mezzo, a carico di dette strade, in territorio del comune di PRAROLO e quali rispettivamente censite come segue:

al Catasto dei Fabbricati: foglio 1, mappale 71, sub. 15 - piano T-1 - cat. D/8 - rendita catastale Euro 210.886,00;

- al Catasto Terreni: foglio 1, mappale 53 - prato irriguo U., Ettari 0.22.40- R.D. Euro 19,67 - R.A. Euro 16,20 e mappale 6 - seminativo irriguo 1°, Ettari 0.16.70 - R.D. Euro 24,15 - R.A. Euro 11,21.

Ulteriori precisazioni sono contenute nell'atto notarile (*Cfr. All. n.13 - Atto notarile del 05.12.2008*).

- Atto di compravendita del 09.09.2010 al _____,
registrato a Varese il 15.09.2010 al _____, trascritto a Vercelli il
16.09.2010 ai numeri _____ a firma del Notaio _____,
tra _____ Presidente del Consiglio di Amministrazione della
società " _____ con sede in _____ () (venditore) e
_____ amministratore unico della società _____, sede in
_____ () (acquirente) avente per oggetto "una bottega artigianale al piano
terreno, con servizio igienico, cui si accede dal detto corso Casale civico n.3

e di poi dal disimpegno comune (strada interna) di cui infra", censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 71, subalterno 6 - piano T - cat. D/8 - rendita catastale Euro 3.502,00. All'unità spetta e compete una proporzionale quota di comproprietà sul sedime della porzione di fabbricato di cui fa parte e sul bene comune non censibile al mappale 71, sub. 13 (disimpegni, locale antincendio, locale pompe, centrale termica, locale elettrogeno, serbatoi antincendio, torre evaporativa e locale tecnico).

Nei patti speciali dell'atto sono altresì contenuti i seguenti riferimenti:

L'accesso all'unità immobiliare in contratto si attua dalla rotatoria e dalla strada (corso Casale), entrambe già con tale destinazione e, di poi, attraverso la strada di viabilità, all'interno del complesso immobiliare e che insiste su area di proprietà della società venditrice e quale unitamente ad altro, già descritta nel N.C.E.U. col mappale 71, sub. 15 e, pertanto, al fine di permettere l'accesso e lo scarico a quanto in contratto, la società venditrice dichiara di costituire SERVITU' di passo e transito, pedonale e carraio, con ogni e qualsiasi compatibile mezzo, a carico della striscia di terreno, destinata a strada di viabilità interna al comprensorio, in territorio del Comune di Prarolo che è rappresentata nel Catasto dei Fabbricati, a parte del complesso immobiliare costituito da fabbricati ed aree e quale, il complesso tutto, censito come segue nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 1, mappale 71, subalterno 18, piani T-1 - cat. D/8. La strada interna al complesso e quale gravata da servitù di passo, destinata ad accesso/ingresso, è rappresentata dalla figura colorata in rosso nel tipo planimetrico che, previa approvazione e sottoscrizione dei comparenti e di me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "E" (Cfr. All. n.14 - Atto notarile del 09.09.2010).

6) SERVITU'/ATTI DI CONCESSIONE PRESENTI ed indicazioni
specifiche

A completamento delle servitù già riportate al punto precedente, sono state recuperate informazioni in merito alla presenza di servitù che di seguito vengono elencate. L'elenco potrebbe non essere esaustivo considerata la mancanza di documentazione reperibile.

- Atto di Concessione d'uso di porzione di area per cabina riduzione gas del 11.11.1974, registrato a Vercelli il 12.11.1974 al _____ tra la precedente proprietà _____ in persona di _____ e L'Azienda Autonoma dei Servizi Municipalizzati della Città di Vercelli. La concessione ha per oggetto:

- la concessione in uso di porzione di area della superficie di circa 100 mq in fregio alla strada statale 31 bis,
- l'utilizzazione di detta area da parte dell'azienda per costruzione di una cabina di riduzione della pressione gas combustibile completamente recintata
- il rinnovo ogni 19 anni di detta convenzione dal 01.01.1975;
- il trasferimento degli obblighi in caso di vendita dell'immobile;
- la realizzazione su detta area anche di un locale annesso alla cabina per installazione di apparecchiature relative alla somministrazione del gas;
- l'individuazione di un corrispettivo annuo da versare.

Successivamente in data 10 novembre 1975 viene effettuato Atto integrativo con ulteriori precisazioni. Si rimanda alla lettura degli atti per ulteriori approfondimenti (Cfr. All. n.14a - atti di concessione d'uso di porzione di area per cabina riduzione gas).

- Presenza di "Stralcio planimetrico allegato all'atto di costituzione servitù di

elettrodotto per cavo sotterraneo su terreno di proprietà di e

in comune di Prarolo. Il tracciato indica in colorazione rossa la linea di media tensione ENEL. Non si è reperita documentazione in merito. Il grafico riporta la data del 7 luglio 1995 (Cfr. All. n.15 - grafico tracciato ENEL 1995).

- Atto di costituzione di diritto di superficie del 12.02.1998 autenticato dal dott.

, Notaio in , atto repertorio , registrato a Biella il 02.03.1998 al n.42, serie 2V, trascritto a Vercelli il 26.03.1998 ai

, tra , con sede a , rappresentata da

, presidente del consiglio di amministrazione e ENEL, SpA con sede legale in Roma, Direzione Distribuzione del Piemonte e Valle d'Aosta, rappresentata dal dirigente di zona di Vercelli . La servitù

ha per oggetto la concessione in diritto di superficie di un'area nel comune di Prarolo identificata al foglio 1, mappale 72 idoneo alla costruzione di una nuova cabina ENEL. Il concedente conferisce a ENEL, a titolo di superficie, il diritto di costruire, mantenere ed esercire sul proprio fondo, una cabina elettrica con annesse apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia, nonché le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti ENEL di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione delle utenze. ENEL potrà inoltre procedere alla costruzione sul predetto terreno, di una cabina elettrica di trasformazione in elementi prefabbricati ad un piano fuori terra delle dimensioni di m 5,00*3,70, altezza 2,70 m pur rimanendo il terreno di proprietà del concedente e potrà inoltre posare ed addurre a detta cabina le condutture elettriche di cui sopra, secondo il tracciato tecnicamente più idoneo, potrà infiggere dispersori per l'impianto di messa a terra secondo le norme del

diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alla rete di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione delle utenze.

Con il preliminare sono altresì indicata la possibilità di installare od infiggere nei predetti locali le apparecchiature elettriche ed accessorie necessarie all'esercizio e le condutture elettriche di cui sopra, secondo il tracciato tecnicamente più idoneo, oltre a poter potrà infiggere dispersori per l'impianto di messa a terra secondo le norme del Comitato Elettrico Italiano ed inoltre far accedere proprio personale o mezzi ai locali di cui trattasi.

E' inoltre costituita servitù sotterranea di elettrodotto per la posa di cavi a media tensione uscenti dalle cabine che interesseranno il mappale 71 del foglio 1 del Comune di Prarolo. Ulteriori precisazioni sono contenute nell'atto di servitù allegato (Cfr. All. n. 17 - Servitù cabina ENEL Prarolo DIA 14-2008).

- Nell'Atto di compravendita del 05.12.2008,

raccolta, registrato a Varese l'11.12.2008 al _____ trascritto a Vercelli il 12.12.2008 ai _____ a firma del Notaio _____ di _____, si fa riferimento a una concessione d'uso di area a favore dell'Azienda Autonoma dei Servizi Municipalizzati della città di Vercelli. Tale atto è a firma di autentiche Notaio _____ di _____ in data 26.02.1986 _____ ed in data 19.03.1986 _____ di rep. (registrato a Vercelli il 3.04.1986 al _____ - trascritto a Vercelli il 10.04.1986 ai _____) e non è stato consultato dallo scrivente tecnico.

- Nell'Atto di compravendita del 26.02.2008,

raccolta, registrato a Torino il 03.03.2008 al _____, trascritto a Vercelli il 05.03.2008 ai _____ a firma del Notaio _____ di _____, si fa riferimento ad una servitù sul mappale 53 del foglio 1 del comune di

Prarolo, particella oggetto di vendita tra _____ e _____ e la società _____, gravato di servitù di elettrodotto a favore di ENEL SpA. La servitù è costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio _____ dottor _____ di _____ il 04.12.1996, _____ di repertorio, debitamente registrata a Torino, trascritta a Vercelli il 26.01.1999 ai _____ Tale servitù non è stata visionata dallo scrivente tecnico.

- Atto di Concessione denominato SC 304 AIOS sottoscritto il 16.01.2008, approvato dal consiglio di Amministrazione dell'Associazione Irrigazione Ovest Sesia nell'Adunanza del 09.01.2008, tra l'Associazione d'Irrigazione Ovest Sesia, Consorzio d'Irrigazione e Bonifica, ente di diritto privato di interesse pubblico, costituito il 25.01.2000 con Decreto n.11 del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte ai sensi della Legge Regionale 9 agosto 1999 n.21 e modificato con D.C.R. 16/02/2005 _____, in seguito a scissione parziale, con sede a Vercelli in via Duomo n.2, C.F. _____ in persona del suo Direttore Generale _____ e la _____ con sede in _____,

contenente concessione di realizzare e mantenere le seguenti opere:

- *"recapito nel cavo Palestro Vecchio delle acque reflue decadenti dall'impianto di chiarificazione costituito da una batteria di n.7 vasche imhoff e delle acque meteoriche provenienti dai settori nord ed ovest dell'insediamento, per una superficie totale di mq 47.140 di cui 14.745 di superficie drenante e mq 32.395 di superficie impermeabilizzata, lo scarico è stato dimensionato per 120 maestranze presenti in ogni turno di lavoro con una portata quantificata di circa 293 l/sec; punto "A";*
- *recapito nel colatore Volpe delle acque meteoriche decadenti dai settori est e sud per una superficie totale di mq 44.000, di cui mq 28.590 di superficie*

drenante adibita prevalentemente a parcheggio e mq 14.510 di superficie impermeabilizzata con una portata di circa 300l/sec, mediante tubo in cls - punto B". Si fa riferimento ad un elaborato grafico allegato alla convenzione. La convenzione era subordinata alla effettuazione di particolari opere idrauliche".

Nella convenzione è indicato un canone annuo da versare. Si rimanda alla convenzione per ogni ulteriore specifica indicazione. Nell'allegato sono contenute altresì comunicazioni intercorse tra L'Associazione e la

. Le comunicazioni si riferiscono a trasmissione dell'atto originale sottoscritto da parte del Consorzio Sesia Ovest alla società e alla trasmissione di copie originali sottoscritte da inviate al consorzio. E' inoltre allegato copia di richiesta del versamento del canone (Cfr. All. n.18 - Atto di Concessione Sesia denominato SC 304 AIOS - sottoscritto il 16.01.2008).

- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue del 18.02.2008 rilasciata alla . dalla Provincia di Vercelli - settore tutela ambientale servizio disciplina scarichi idrici. Tale autorizzazione è stata rilasciata a seguito della convenzione di cui al punto "F".

Come si evince dal provvedimento rilasciato, la , con istanza del 23.10.07 ha chiesto "il rilascio della autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche (servizi igienici e ristorazione), prodotte nell'insediamento sito in Prarolo (VC) - ex strada Statale 31. I reflui dei servizi igienici, dopo trattamento in n.6 fosse Imhoff ed i reflui della ristorazione, trattati in vasca di separazione grassi/disoleatore, collettano nella esistente condotta utilizzata per le acque meteoriche lato Ovest, per essere successivamente smaltiti in corpo idrico superficiale (cavo Palestro), utilizzando

un unico punto di scarico". Ulteriori indicazioni sono contenute nella autorizzazione rilasciata (Cfr. All. n.19 - autorizzazione del 18.02.2008 Provincia di Vercelli + richiesta).

7) Convenzioni recuperate inerenti il complesso immobiliare

A. Convenzione edilizia per Permesso di Costruire denominato " _____ del 14.05.2008 repertorio _____, di cui all'atto autenticato dal Segretario Comunale del Comune di Prarolo - dott.ssa _____ - il 14.05.2008 _____ di repertorio (registrato a Vercelli il 10.06.2008 al _____, trascritto a Vercelli il 30.09.2008 ai numeri _____).

Il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato n. _____, denominato " _____ " è stato esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 28.03.2008 con parere favorevole. Nella convenzione sono indicate la superficie territoriali complessiva, le superfici di intervento, le superfici a standard, sede stradale, le relative superfici di destinazione d'uso artigianale e commerciale, ecc. Sono altresì indicati i termini di attuazione per il P.d.C., l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree, i progetti delle opere di urbanizzazione, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, prestazioni delle garanzie, ecc.. Si rimanda alla lettura della convenzione allegata per i maggiori contenuti (Cfr. All. n.20 - Convenzione per P.d.C. del 14.05.2008 Repertorio n.707).

B. Convenzione con _____ per gestione Aree destinate ad eventi espositivi e formativi, fiere e mostre-mercato, nella struttura "CITADELLA DEL MASTRO ARTIGIANO del 08.04.2009, repertorio _____

Con verbale di Deliberazione _____ del 03.04.2009 del Consiglio Comunale di Prarolo, viene approvata la bozza di convenzione relativa alla concessione alla _____ a titolo oneroso, la gestione delle aree convenzionate

costituite da due aree destinate ad eventi espositivi e fiere in Via delle Esposizioni, un'area destinata ad organizzazione di eventi formativi in Via Piemonte, le vie pubbliche interne ed esterne della struttura denominata "Cittadella del Mastro Artigiano" realizzata nel territorio del Comune, per tre anni dalla data di stipula della convenzione stessa, alle condizioni tecniche ed economiche della bozza di convenzione. La Deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio al _____ registro pubblicazioni. Non si hanno riferimenti in merito alla trascrizione presso i pubblici registri né a Delibere Consiglieri del comune di Prarolo. Si rimanda alla lettura della convenzione allegata per i maggiori contenuti (Cfr. All. n.21 - Convenzione per P.d.C. del 14.05.2008 Repertorio n.707).

C. Convenzione del 13.10.2010 repertorio _____, inerente l'impegno della società _____ ad effettuare per tutta la durata della convenzione la pulizia, la manutenzione (compreso eventuale sgombero neve e spargimento sale), l'illuminazione in tutte le aree pubbliche convenzionate, accollandosi a proprio carico tutti i relativi costi e tenendo indenne il Comune di Prarolo da ogni e qualsiasi spesa inerente alla gestione delle aree pubbliche destinate a manifestazioni ed eventi fieristici e/o formativi. Non si hanno riferimenti in merito alla trascrizione presso i pubblici registri né a Delibere Consiglieri del comune di Prarolo. Si rimanda alla lettura della convenzione allegata per i maggiori contenuti (Cfr. All. n.22 - Convenzione del 13.10.2010 Repertorio n.740).

8) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Concessione di derivazione d'acqua da falda sotterranea (Pozzi acqua)

Dalle ricerche svolte è emersa l'esistenza di n.2 pozzi d'acqua. Il complesso

immobiliare era dotato di tre pozzi regolarmente denunciati sin dal 1994 ma successivamente un pozzo è stato dismesso. La derivazione di acqua di falda sotterranea si riferisce a due pozzi per i quali sono stati reperiti i seguenti provvedimenti provinciali:

- Atto del 17.10.2005 rilasciato dalla Provincia di Vercelli - Servizio risorse idriche - Istanza del 29.11.2000 della ditta (precedente proprietaria del complesso immobiliare) per concessione preferenziale di derivazione d'acqua da falda sotterranea in Comune di Prarolo. Pratica

(Cfr. All. n.22a - istanza del 29.11.2000). In tale atto si approva il disciplinare di concessione sottoscritto il 07.09.2005 e si autorizza la ditta (precedente proprietaria), per la concessione preferenziale di derivazione da falda sotterranea a mezzo di uno dei due pozzi, in Comune di Prarolo, di lt/sec 1,9 massimi d'acqua, cui corrisponde un volume annuo di metri cubi 3.000 da utilizzare per scopi civili (igienico e scorte antincendio). Nel disciplinare di concessione sottoscritto il 07.09.2005, repertorio del 17.11.2005, registrato a Vercelli il 17.11.2005, si fa riferimento ai due pozzi ubicati nel complesso immobiliare e si definisce la durata della concessione per anni trenta successivi e continui dalla data del provvedimento, subordinatamente all'osservanza delle condizioni contenute nel disciplinare e previo pagamento anticipato del canone annuo di legge, aggiornato con le modalità e secondo la periodicità definite dalla Regione Piemonte. Si rimanda alla lettura dell'atto per ulteriori approfondimenti e prescrizioni (Cfr. All. n.23 - Atto n.297 del 18.10.2005 + concessione del 07.09.2005). Il Provvedimento Provinciale, è stato poi trasmesso agli enti competenti ed al comune di Prarolo in data 02.05.2006 con di protocollo (Cfr. All. n.23a - trasmissione del 02.05.2006).

- Atto del 07.09.2007, protocollo del 03.09.2007, rilasciato dalla Provincia di Vercelli - Servizio risorse idriche - Istanza del 15.05.2007 della per subingresso nella concessione di derivazione d'acqua da falda sotterranea per uso civile assentita originariamente alla Ditta con determinazione del 17.10.2005, Pratica Nella Determinazione dirigenziale viene indicato di trasferire alla , salvo i diritti di terzi, la titolarità del diritto di cui alla determinazione del 17.10.2005, per poter derivare da falda sotterranea in Comune di Prarolo lt/sec 1,9 massimi d'acqua cui corrisponde un volume annuo di mc 3.000 da utilizzare per uso civile (igienico e scorte antincendio). Si stabilisce che la concessione dovrà continuare ad essere vincolata agli obblighi ed alle condizioni prescritte dalla determinazione del 17.10.2005, nonché dal disciplinare sottoscritto in data 07.09.2005, di repertorio del 17.11.2005. Si rimanda alla lettura dell'atto per ulteriori approfondimenti e prescrizioni (Cfr. All. n.24 - Atto n. 255 del 07.09.2007).

- Atto del 09.06.2009 rilasciato dalla Provincia di Vercelli - Ufficio Risorse idriche - a seguito di istanza del 21.01.2009 della - variante alla concessione di derivazione acqua da falda sotterranea in comune di Prarolo oggetto della determinazione del 03.09.2007. Pratica -
- Assenso per variazione di destinazione d'uso di uno dei due pozzi utilizzati da civile (igienico-scorte antincendio - pozzo n.1) a produzione beni e servizi/attività di prestazione del servizio (autolavaggio - pozzo n.2), mantenendo inalterata sia la destinazione d'uso civile per l'altro pozzo che la quantità d'acqua complessiva utilizzata. Si ribadisce il versamento del canone originariamente previsto (Cfr. All. n.25 - Atto n. 1381 del 09.06.2009).

Il pozzo n.2 viene utilizzato per l'alimentazione dell'impianto di autolavaggio che è ubicato sul mappale 71, subalterno 19. La collocazione dei pozzi è meglio individuata nella documentazione reperita dallo studio idrogeologico generale degli acquiferi del gennaio 2009 a firma del dott. Detta documentazione si riferisce in particolare alla variazione di concessione pozzo freatico per autolavaggio ma contiene anche l'individuazione planimetrica del pozzo n.1 (Cfr. All. n.26 - documentazione studio idrogeologico).

Dalle informazioni assunte presso il portale "Sistema Informativo Risorse Idriche" della Regione Piemonte, attraverso la ricerca su mappa delle derivazioni idriche, si individuano le due opere di captazione esistenti, concesse/autorizzate ed identificate con i seguenti codici:

1. (Codice rilievo) - identificato con il pozzo n.1;
2. (Codice rilievo) - identificato con il pozzo n.2.

Dai dati tratti dal servizio consultazione del sistema informativo risorse idriche della Regione Piemonte, l'uso dell'acqua è per produzione beni e servizi - civile e la durata della concessione è identificata sino al 16.11.2035 (Cfr. All. n.27 - estratti Regione Piemonte).

Nel disciplinare n.3 di repertorio del 17.11.2005 sottoscritto dalla originaria proprietà, l'articolo 9 identifica la corresponsione di canoni annui alla Regione Piemonte (Cfr. All. n.23- Atto n. 297 del 18.10.2005 + concessione del 07.09.2005). La portata di prelievo massima assentita è di 1,9 litri/secondo corrispondente a 3.000,00 mc annuo. Con il subingresso definito con Atto del 07.09.2007 rilasciato dalla Provincia di Vercelli, viene trasferito la titolarità

del diritto alla società per poter derivare da falda
sotterranea in Comune di Prarolo con tutti gli obblighi derivanti dal disciplinare
n.3 di repertorio del 17.11.2005 ed alla determinazione del 17.10.2005
(giusto atto rogito notaio n. del 12.01.2007,
registrato a Biella il 16.01.2007 al

9) PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di accesso agli atti dello scrivente tecnico, l'ufficio tecnico comunale di Prarolo ha messo a disposizione del sottoscritto le pratiche edilizie reperite e di seguito indicate. Molte delle pratiche edilizie risalenti alla realizzazione del complesso immobiliare dall'originaria "
", e successivamente "
", non sono state recuperate come da dichiarazione del tecnico comunale. Anche le ricerche effettuate presso il complesso immobiliare non hanno evidenziato la presenza di ulteriori riferimenti o provvedimenti rilasciati (Cfr. All. n.28 - dichiarazione dell'ufficio tecnico). Nonostante le copiose e laboriose ricerche svolte, non si esclude l'esistenza di ulteriori provvedimenti edilizi non citati. Lo scrivente ha inoltre chiesto informazioni al Direttore Lavori e progettista delle opere dall'anno 2006 e successivi senza riscontrarne purtroppo molta collaborazione nelle ricerche della documentazione tecnica mancante dovuta anche probabilmente al tempo trascorso dall'inizio dell'intervento di ristrutturazione generale (oltre 10 anni). Ulteriori informazioni sono poi state chieste ad altri soggetti interessati all'esecuzione dei lavori (progettista e direttore lavori degli anni 1969-1970, progettista e direttore lavori delle opere strutturali anni 2006-2008 e agli uffici dell'ex proprietaria). E' stato inoltre recuperato presso gli uffici del compendio immobiliare un elenco con riferimenti tecnici risalente

Studio tecnico

all'epoca di costruzione del complesso immobiliare negli anni 1969/70 dalla Società e poi passato alla Società (Cfr. All. n.28a - elenco documentazione tecnica). L'elenco riporta numerose autorizzazioni, provvedimenti e l'indicazione di collaudi strutturali effettuati nel 1971 e 1985. Buona parte di tale documentazione è stata recuperata dopo copiose ricerche nel mese di gennaio 2021 presso gli uffici di alcuni progettisti che hanno partecipato alla realizzazione del complesso immobiliare. Ulteriore elenco delle pratiche edilizie relative al complesso immobiliare è stato estratto dagli atti di compravendita reperiti ed allegati alla relazione peritale.

ELENCO DELLE PRATICHE EDILIZIE relative al complesso immobiliare. Come già spiegato, le informazioni contenute potrebbero essere non sono esaustive.

Numero Provvedimento	Tipologia	Oggetto	Note
30/1969	Licenza di costruzione del 28.11.1969	Costruzione stabilimento	Recuperata licenza edilizia e fine lavori
52/1972	Licenza di costruzione del 20.09.1972	Ampliamento	Non recuperata
127/1976	Licenza di costruzione del 06.08.1976	Costruzione recinzione	Non recuperata
132/1976	Licenza di costruzione del 03.09.1976	Ampliamento magazzino e servizi	Non recuperata

31/1981	Autorizzazione edilizia	Modifiche interne	Non recuperata
121/1986 <i>(pratica non citata negli atti di provenienza)</i>	Concessione edilizia	Modifiche interne	Recuperata comunicazione e copia intestazione grafici
264/R2	Concessione edilizia gratuita del 24.03.1987	Sistemazione officina e nuova roccatura	Non recuperata
303/R2	Concessione gratuita del 25.11.1987	Nuovi uffici amministrativi, spogliatoi e mensa operai, centrale di condizionamento da ricavare al piano terra	Non recuperata
455/R2	Autorizzazione del 07.11.1990	Formazione vasche riserva acqua	Non recuperata
456/R2	Autorizzazione del 07.11.1990	Sistemazione pareti piano terra	Non recuperata
D.I.A 1997 <i>(pratica non citata negli atti di provenienza)</i>	D.I.A. anno 1997 protocollo 625 del 07.03.1997	Adeguamento copertura tetto con ricopertura delle lastre di cemento amianto e posa nuovo manto sovrastante	Recuperata solo D.I.A.

28/1996	Concessione edilizia del 18.10.1996	Costruzione cabina elettrica ()	Recuperata
36/1997	Autorizzazione del 07.01.1997	Variante in corso d'opera cabina elettrica	Non recuperata
7/2006	Permesso di Costruire del 22 marzo 2006	Ristrutturazione edilizia	Recuperata
19/2007 <i>(pratica non citata negli atti di provenienza)</i>	Permesso di Costruire con contributo. Commissione Edilizia del 08.11.2007	Ristrutturazione edilizia	Recuperata in parte
7/2007	Autorizzazione del 11.04.2007	Lavori di vendita in galleria artigiana a destinazione d'uso prevista produttivo	Non recuperata
14/2008	Denuncia di Inizio Attività del 3 giugno 2008 protocollo 1081	Formazione di 2 cabine elettriche a servizio fabbricato artigianale	Recuperata
5/2008 <i>(pratica non</i>	Permesso di Costruire con	Ristrutturazione edilizia di edificio ad uso	Recuperata

<i>(pratica non citata negli atti di provenienza)</i>	inizio attività inoltrata il 23.10.2008 al protocollo	artigianale/commerciale identificato con il n.1.99, posto al primo piano- Lotto 13	
24/2008 <i>(pratica non citata negli atti di provenienza)</i>	Denuncia di inizio attività inoltrata il 23.10.2008 al protocollo	Modifica dello spazio artigianale/commerciale identificato con il n.1.62, posto al primo piano- Lotto 7	Recuperata
2008 <i>(pratica non citata negli atti di provenienza)</i>	Denuncia di inizio attività dell'ottobre 2008 senza riferimenti identificativi della pratica edilizia (riscontrato solo elaborato grafico)	Modifica dello spazio artigianale/commerciale identificato con il n.1-01,1-02, posto al primo piano	Recuperata in parte
2008 <i>(pratica non citata negli atti di provenienza)</i>	Trasmissione di variante del 19.11.2008 protocollo n.	Variante in corso d'opera alla DIA protocollo ... del 23.10.2008 inerente spazio artigianale 1.99	Recuperata

		al piano primo	
2008 <i>(pratica non citata negli atti di provenienza)</i>	Trasmissione di variante in data 19.11.2008 protocollo	Variante in corso d'opera alla DIA protocollo del 23.10.2008 inerente spazio artigianale 1.62 al piano primo	Recuperata
2008 <i>(pratica non citata negli atti di provenienza)</i>	Trasmissione il 23.11.2008 protocollo	Comunicazione ed elaborato grafico con la toponomastica dei percorsi interni	Recuperata
17D/2009	Denuncia di inizio attività inoltrata il 11.06.2009 protocollo	Modifiche interne agli spazi artigianali-commerciali 0.02-0.03 per formazione area di svago e intrattenimento con somministrazione al piano terra	Recuperata
2009 <i>(pratica non citata negli atti di provenienza)</i>	Richiesta del 13.01.2009 protocollo	Destinazione ad uso pubblico di n.2 aree Fiere e n.1 area Formativa individuate in Via delle Esposizioni n.6/8/10/12- lotto	Recuperata

		<p>n.0.17 - mq 802 e</p> <p>Via delle Esposizioni</p> <p>n.5/7/9/11 - lotto</p> <p>n.0.16 - mq 874;</p> <p>e n.1 area per</p> <p>organizzazione di eventi</p> <p>formativi, sita in Via</p> <p>Piemonte n.4/6 - lotto</p> <p>n.0.12 - mq 455</p>	
<p>2009</p> <p><i>(pratica non</i></p> <p><i>citata negli</i></p> <p><i>atti di</i></p> <p><i>provenienza)</i></p>	<p>Richiesta del</p> <p>26.11.2009</p> <p>protocollo</p> <p>(PARCO GIOCHI)</p>	<p>Richiesta per rilascio di</p> <p>certificato di agibilità</p> <p>per opere riguardanti</p> <p>Denuncia di Inizio</p> <p>Attività protocollo</p> <p>del 11.06.2008,</p> <p>relativa a realizzazione</p> <p>di PARCO GIOCHI</p>	<p>Recuperata</p>
<p>n.6/2008</p>	<p>Certificato di</p> <p>AGIBILITA' del</p> <p>05.12.2008</p> <p>registro</p> <p>protocollo</p>	<p>Rilascio alla</p> <p>"e</p> <p>riferito a</p> <p>"Ristrutturazione</p> <p>edilizia" in immobili siti</p> <p>in Corso Casale civico 3.</p> <p>Agibilità rilasciata in</p> <p>forma Parziale poiché</p>	<p>Recuperata</p> <p>parzialmente</p>

		<p>non ancora ultimate le parti ristorante e parco giochi che saranno oggetto di successiva pratica di Agibilità. I lavori di Urbanizzazione esterna sono da licenziarsi con ulteriore agibilità previo collaudo da parte del Comune.</p>	
--	--	---	--

10) PRATICHE EDILIZIE RECUPERATE

Elencazione delle pratiche edilizie reperite e visionate parzialmente. Gli elaborati sono stati recuperati in parte presso gli archivi del complesso immobiliare, presso gli uffici comunali o attraverso le varie ricerche effettuate dai professionisti che hanno effettuato prestazioni professionali in passato per il compendio immobiliare in oggetto. Nonostante le corpose ricerche, tale elenco potrebbe essere comunque non completamente esaustivo ed alcuni provvedimenti edilizi potrebbero non essere elencati:

- 1) Licenza edilizia n.30 del 28.11.1969 inerente realizzazione di un fabbricato ad uso industriale per conto della ditta di E' stata recuperato il provvedimento comunale e la dichiarazione di fine lavori del 1971 (Cfr. All. n.28b - licenza edilizia 30/1969).
- 2) Comunicazione approvazione Licenza Edilizia datata 16.05.7986 relativa a comunicazione di parere favorevole per lavori di compartimentazione per opere interne al piano terreno. Recuperata

Studio tecnico

comunicazione del provvedimento ed elaborato grafico (Cfr. All. n.28c - pratica 121-1986).

3) Concessione edilizia del 18.10.1996 - pratica - per costruzione di nuova cabina ENEL. Alla pratica recuperata sono allegati anche la denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato e nomina del collaudatore (Cfr. All. n.28d -C.E. 28 del 18.1096).

4) Denuncia di inizio attività protocollo n.625 del 07.03.1997 relativa a posa di nuovo manto di copertura dello stabilimento industriale mediante applicazione di fissativo sul manto esistente in lastre di cemento amianto, posa nuova listellatura, nuovo manto di copertura in lastre di alluminio grecato, rimozione e successiva posa nuove lattonerie. Nella comunicazione di trasmissione della DIA si evidenzia l'inizio dei lavori dopo 20 giorni dalla richiesta di inoltro (Cfr. All. n.28e - D.I.A. del 07.03.1997)

5) Permesso di Costruire con contributo del 22.03.2006, commissione edilizia del 03.03.2006, protocollo generale a seguito di richiesta del 28.02.2006 formulata da , presidente della società , inerente "Ristrutturazione edilizia". I lavori hanno interessato la completa ristrutturazione del complesso, suddivisione di spazi interni ed adeguamento tecnologico dell'immobile. L'intervento non prevedeva uno specifico cambio d'uso urbanistico e la destinazione prevalente rimaneva di tipo artigianale. Il complesso, nato con destinazione produttiva tessile, risultava all'epoca dismesso da circa un anno ed era costituito da due corpi di fabbrica adiacenti e prospicienti la strada Statale ora Corso Casale. Attraverso una serie sistematica di opere, l'intervento proposto prevedeva il recupero e la riqualificazione funzionale dei fabbricati; l'edificio minore come Self-Storage e

quello di dimensioni superiori, distribuito su due piani con affaccio su gallerie interne, come area artigianale-produttiva con realizzazione di spazi interni di varie tipologie e metrature, ove artigiani potevano insediarsi usufruendo anche di una serie di spazi collettivi e servizi ad integrazione delle loro attività. L'inizio dei lavori è stato comunicato in data 08.01.2007 al protocollo e in data 18.01.2007 è stata inoltrata Voltura del Permesso di Costruire n.7/2006 da con sede in (), a con sede in () (Cfr. All. n.29 - Permesso di Costruire con contributo n. 7/2006 + allegati con atto fusione societario).

6) Permesso di Costruire con contributo n.19/2007, commissione edilizia del 08.11.2007, protocollo generale a seguito di richiesta formulata il 08.08.2007 da Presidente della società P inerente "Ristrutturazione edilizia". Non è stata reperita o analizzata la pratica edilizia presso gli archivi comunali ma solo il parere favorevole trasmesso alla proprietà ed il provvedimento Comunale rilasciato (Cfr. All. n.30 - parere favorevole P.d.C. n. 19/2007).

7) Denuncia di Inizio Attività n.14 del 03.06.2008 protocollo 1091, inoltrata da i per al Comune di Prarolo per realizzazione di n.2 cabine elettriche a servizio del fabbricato artigianale mediante realizzazione di due manufatti in cemento armato prefabbricato da posizionare su basamento in calcestruzzo gettato in opera. Come da pratica edilizia inoltrata le due cabine hanno le seguenti dimensioni:

- Cabina elettrica 1: dimensioni 4,70x12,30 m da realizzare sul lato sud del piazzale posteriore adiacente alla centrale termica costituita da un locale ad uso esclusivo dell'Enel m (4,50x 8,00 x h.2,50) ed un locale di misura adiacente m

(4,50 x 4,00 x h.2,50);

- Cabina elettrica 2: dimensioni 4,70x13,80 m da realizzare sul lato nord del piazzale posteriore, costituita da un locale ad uso esclusivo dell'Enel m (4,50x 8,00 x h.2,50) ed un locale di misura adiacente m (5,50 x 4,00 x h.2,50) come da disegno progettuale (Cfr. All. n.31- DIA n.14/2008).

L'ultimazione lavori è stata indicata con data 13.10.2008.

Nella pratica edilizia è contenuto “preliminare atto di costituzione di servitù di elettrodotto per locale e servitù di elettrodotto sotterranea” relativo a due cabine elettriche tra ENEL Distribuzione S.p.A. concedente e la società
relativamente ad un impianto di distribuzione dell'energia elettrica in funzione del quale vi è necessità di installare le apparecchiature di due cabine per la trasformazione dell'energia in bassa tensione, nonché le condutture elettriche di collegamento delle cabine alle proprie reti (Cfr. All. n.17 - Servitù cabina ENEL Prarolo DIA 14-2008).

8) Permesso di Costruire con contributo n.5/2008 del 16.05.2008, commissione edilizia del 28.03.2008, protocollo generale, inerente 1° variante in corso d'opera al Permesso di Costruire 7/2006 - “Ristrutturazione edilizia di edificio ad uso produttivo” - richiesta del 20.02.2008 della

. I lavori della parte interna sono stati ultimati in data 12.08.2008 come da comunicazione allegata (Cfr. All. n.32 - P.d.C. n. 5/2008 + allegati).

In questa seconda fase il complesso, costituito da due fabbricati esistenti, è stato frazionato per poter meglio rispondere alle necessità di localizzazione delle attività. Nel corpo più piccolo è stato ipotizzato l'insediamento di un'attività connessa alla lavorazione di marmi e pietre con relativa esposizione dei manufatti. Il self- storage tradizionale veniva collocato nel corpo principale

accanto agli spazi artigianali. Nel complesso trovano collocazione spazi per la ristorazione, aree giochi per i bambini, giardini con percorsi attrezzati, percorsi espositivi di scultura, ecc. Si prevedeva la predisposizione di un sistema di irrigazione programmata acqua ed energia elettrica (non visionato) e il posizionamento di una torre faro per l'illuminazione pubblica (come si evince dagli elaborati grafici e relazione allegati). Previsto anche il posizionamento di segnaletica stradale verticale ed orizzontale, realizzazione di sotto servizi necessari (smaltimento acque bianche, predisposizione illuminazione pubblica) e di tutti gli impianti necessari. L'ultimazione dei lavori per la parte interna al complesso è stata notificata il 12.08.2008 al protocollo 1567. Si ricorda che il rilascio di tale Permesso di Costruire è stato condizionato da stipula di CONVENZIONE per Permesso di Costruire denominato " " sottoscritta il 14.05.2008 al repertorio n.707 tra il comune di Prarolo e la rappresentata da con firma apposta del sindaco protempore e del Segretario comunale. In tale convenzione il Proponente, attraverso l'inoltro di Permesso di Costruire convenzionato (pratica 5/2008), si obbligava a seguito di completa ristrutturazione del complesso immobiliare, ad assoggettare ad uso pubblico al Comune di Prarolo le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria come indicate nella allegata tavola n.12. Si impegnava inoltre a realizzare le suddette opere di urbanizzazione in conformità alle prescrizioni che verranno impartite dal Comune. Tutte le specifiche sono elencate nella convezione allegata (Cfr. All.n.20 - convenzione rep.707 - PdC 5-2008).

Dai dati estratti dalla Convenzione si prevedeva sommariamente:

Superficie territoriale complessiva pari a mq 86.860,00 di cui:

- Superficie a sede stradale mq 5.700,00
- Superficie destinata ad attrezzature ad uso pubblico per soddisfacimento degli standards urbanistici mq 15.335,00
- Superficie utile ai fini edificatori mq 34.640,00.

Destinazioni d'uso e relative quantità edificatorie:

- Per destinazioni artigianali mq 14.944,00 circa di superficie lorda di pavimento;
- Per destinazioni commerciali suddivise in comparti con superfici di vendita non superiori a mq 150,00: mq 3.185,00 circa di superficie lorda di pavimento (mq 2250+762+173)
- Per destinazioni commerciali espositive: mq 3.170,00 circa di superficie lorda di pavimento (fiere-gallerie);
- Per destinazioni servizi sociali: mq 1.596,00 circa di superficie lorda di pavimento.

9) Denuncia di Inizio Attività del 24.09.2008, protocollo _____, inoltrata al Comune di Prarolo da _____ per formazione di "Piazzuola rifiuti" di circa 250 mq a servizio del fabbricato ad uso artigianale/commerciale (Cfr. All. n.33 - Denuncia di Inizio Attività del 24.09.2008, protocollo 1822).

10) Autorizzazione del 13.08.2008, protocollo _____ inerente interventi urgenti su manto di copertura con presenza di amianto per eventi atmosferici verificatosi il 01.08.2008. E' presente comunicazione di inizio lavori del 18.08.2008, protocollata in stessa data al _____. Presso il complesso immobiliare è stato reperito il piano di lavoro "rimozione materiali contenenti amianto" commissionato da _____ che è stato protocollato il 08.08.2008 dalla ASL di Vercelli, segreteria/affari generali. Nel piano di lavoro è

individuata una superficie di intervento pari a circa 1.500 mq e non si hanno notizie in merito alla restante superficie di copertura del complesso e se sulla stessa, prima del posizionamento di nuova copertura metallica, sia stato effettuato lo smaltimento o l'incapsulamento dell'esistente copertura in cemento amianto (Cfr. All. n.34 - autorizzazione del 13.08.2008 + piano di lavoro amianto).

11) Permesso di Costruire gratuito del 04.10.2008, commissione edilizia del 14.10.2008, protocollo generale per "Nuova costruzione formazione piazzola rifiuti di circa 250 mq a servizio di fabbricato ad uso artigianale/commerciale" a seguito di richiesta del 24.09.2008 di

. La piazzola è stata realizzata in adiacenza alla cabina elettrica posizionata sul lato nord del fabbricato. L'accesso avviene dal parcheggio sul lato ad est del fabbricato attraverso un cancello in tubolare metallico e rete metallica plastificata, la pavimentazione è in calcestruzzo con al centro un pozzetto di raccolta di eventuali acque di scolo, il tutto come da disegno progettuale allegato (Cfr. All. n.35 - Permesso di Costruire gratuito n. del 04.10.2008).

12) Permesso di Costruire gratuito del 14.10.2008, commissione edilizia del 14.10.2008, protocollo generale n.1504 presentata il 31.07.2008 da

inerente "Opere di Urbanizzazione Primaria" per formazione di rotonda lungo la via Thaon De Revel insistente sul suolo di proprietà, formazione di viabilità di scorrimento parallela alla via Thaon de Revel e realizzazione di parcheggi ad uso pubblico all'interno del centro in oggetto, il tutto come meglio descritto nell'allegata relazione tecnica e elaborati progettuali. L'inizio dei lavori è datato 17.10.2008 (Cfr. All. n.36 - Permesso di

Costruire gratuito n. 15/2008 del 14.10.2008). E' stato inoltre redatto "Collaudo Tecnico Amministrativo " _____ ", Produttivo delibera di Consiglio n.41 del 19.12.2007" in data 20.05.2008, protocollato al comune di Prarolo con il n.2167 il 21.05.2008. Il collaudo riporta sommariamente le seguenti informazioni:

- la rotatoria, posta a confine con il Comune di Vercelli (soggetta a Conferenza dei Servizi), è realizzata in conformità ai dettami del codice della strada, opportunamente illuminata e segnalata come prescritto;
- è stata realizzata una corsia preferenziale di accesso all'area ingresso a senso unico che indirizza l'uscita in direzione della rotatoria di cui sopra, oltre ad un accesso preferenziale in rotatoria da un nuovo ingresso;
- le aree assoggettate globalmente ad uso pubblico sono pari a mq 10.267,51;
- contemporaneamente, la Provincia di Vercelli ha realizzato nelle vicinanze dell'insediamento _____ una rotatoria di notevoli dimensioni e la società proponente ha dovuto adeguare i suoi piani stradali a quelli della Provincia, realizzando un innesto segnalato per l'accesso che non avrebbero potuto essere serviti;
- le opere nella loro globalità, comprensivi di finiture, il tappeto bituminoso d'usura, la segnaletica orizzontale e verticale, la piantumazione e le opere di semina del verde, sono da considerarsi terminate (Cfr. All. n.36a - Collaudo amministrativo PdC n.15/2008).

13) Denuncia di inizio attività n.23/2008 inoltrata il 23.10.2008 al _____ di protocollo da " _____ ". Il progetto prevede una diversa distribuzione interna mediante realizzazione di alcune pareti in cartongesso con un'altezza pari a m 2,40, dello spazio artigianale/commerciale posto al primo piano identificato con il n.1.99, all'interno del Lotto 13 con affaccio diretto sulla

Porta Casale. E' stata individuata la superficie di vendita pari a 20 mq, sono state tamponate n.3 porte di ingresso con pareti in cartongesso e parte della vetrina che si affaccia sulla Porta Casale (Cfr. All. n.37 - Denuncia di inizio attività n.23/2008 + allegati).

14) Denuncia di inizio attività _____ inoltrata il 23.10.2008 al _____ di protocollo da _____ per modifica dello spazio artigianale-commerciale al primo piano identificato con il n.1.62, Lotto 7 e affaccio diretto sulla Via Degli Artisti. E' stato creato un magazzino a servizio dello spazio espositivo mediante formazione di alcune pareti in cartongesso con altezza pari a m 2,40 (Cfr. All. n.38 - Denuncia di inizio attività n. 24/2008 + allegati).

15) Denuncia di inizio attività dell'ottobre 2008 senza specifici riferimenti identificativi inerente inoltro di pratica edilizia (reperito il solo elaborato grafico). Il progetto prevede modifiche interne allo spazio artigianale-commerciale posto al primo piano del fabbricato identificato con il n.1-01,1-02 (Cfr. All. n.39 - tavola grafica Denuncia di inizio attività n.10/2008).

16) Trasmissione di variante del 19.11.2008 _____ di protocollo inoltrata da _____ per variante in corso d'opera dello spazio artigianale 1.99 al piano primo - DIA protocollo 2050 del 23.10.2008 (Cfr. All. n.40 - variante del 19.11.2008, protocollo _____).

17) Trasmissione di variante del 19.11.2008 _____ di protocollo inoltrata da _____ " per variante in corso d'opera dello spazio artigianale 1.62 al piano primo - DIA protocollo 2056 del 23.10.2008 (Cfr. All. n.41- variante del 19.11.2008, protocollo _____).

18) Trasmissione del 23.11.2008, _____ di protocollo inoltrata da _____, inerente toponomastica dei percorsi interni. L'elenco dei

toponimi da attribuire ai percorsi della Cittadella del mastro artigiano proposti dalla proprietà è stato approvato successivamente con Delibera della Giunta comunale del 05.11.2008. Si rimanda alla lettura degli allegati per maggiori approfondimenti (Cfr. All. n.42- toponomastica dei percorsi interni + delibera comunale).

19) Permesso di Costruire gratuito del 17.12.2008, protocollo n. , commissione edilizia del 14.10.2008, a seguito di richiesta formulata il 10.10.2008 da (affittuario), riferito a “Nuova costruzione autolavaggio automobili a self-service”. Le opere risultano realizzate dall'affittuario sull'area individuata a Catasto dei Fabbricati su foglio 1, mappale 71, subalterno 19 (Cfr. All. n.42a- P.d.C.).

20) Denuncia di inizio attività n.33D/2008 inoltrata il 24.12.2008 al n. 1330 di protocollo da in qualità di rappresentante della società “”, con sede in Prarolo, Corso Italia n.1 (ex S.S. 31), affittuaria dell'unità immobiliare, riferita a modifiche di spazi interni lasciando inalterate le destinazioni d'uso degli ambienti (Cfr. All. n.43 - DIA n.33D/2008). Il ristorante ha ottenuto l'autorizzazione comunale alla somministrazione di alimenti e bevande il 22.05.2009 (autorizzazione n.8 del 22.05.2009) ed il parere favorevole della ASL Vercelli per l'inizio attività protocollato con il in comune a Prarolo il 22.05.2009 (Cfr. All. n.43a- autorizzazioni)

21) Denuncia di inizio attività n.17D/2009 inoltrata l'11.06.2009 al n.1330 di protocollo da riferita a modifiche interne agli spazi artigianali/commerciali a piano terra identificati con i n.0.02-0.03 per formazione area di svago e intrattenimento con somministrazione. Come estratto

la documentazione analizzata (Cfr. All. n.45 - richiesta del 13.01.2009).

23) Autorizzazione Commerciale rilasciata dalla Regione Piemonte il 25.11.2010, tipologia M-CC (Medie strutture di vendita) nella quale si identifica:
- l'apertura del centro commerciale con superficie di vendita di mq 1.500,00 e superficie complessiva del centro di mq 22.188,00,
- esercizi con superficie di vendita < a mq 150 < a mq 250, n.106 con superficie complessiva pari a 1500 mq (Cfr. All. n.45a - autorizzazione commerciale + lettera comunale).

11) CERTIFICATI e richieste di AGIBILITA' del complesso immobiliare

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, il complesso immobiliare e attraverso alcuni professionisti che hanno partecipato all'esecuzione delle opere, si è riscontrata la presenza della seguente documentazione in merito ai Certificati di agibilità della struttura:

A. Autorizzazione all'ABITABILITA' del 05.09.1989 rilasciata a "

" riferita a "stabilimento industriale e servizi" eseguita su immobili siti in Prarolo, Via S.S 31 a seguito di Licenze Edilizie 30/69-52/72-132/76-127/76 (Cfr. All. n.45b - agibilità del 1989).

B. Certificato di AGIBILITA' del 05.12.2008 registro protocollo

, rilasciato a " " riferito a "Ristrutturazione edilizia" eseguita su immobili siti in Corso Casale civico 3. L'agibilità è rilasciata in forma parziale in quanto non ancora ultimate le parti ristorante e parco giochi che saranno oggetto di successiva richiesta di Agibilità. Anche i lavori di Urbanizzazione esterna dovranno poi essere licenziati con ulteriore agibilità, previo collaudo da parte del Comune. Nel provvedimento rilasciato si fa

riferimento al collaudo di opere in conglomerato cementizio vistata per ricevuta il 29.10.2008 del quale NON si è rinvenuta documentazione (Cfr. All. n.46 - *Agibilità parziale complesso immobiliare*).

C. Richiesta del 21.05.2008, protocollo _____ (BISTROT) per rilascio certificato di agibilità per opere di cui alla D.I.A. n.33/D/2008 del 24.12.2008 relativa a realizzazione di _____

_____ situato all'interno del compendio immobiliare. Nella richiesta visionata sono allegate:

- dichiarazione conformità datato 13.05.2009 relativo a nuovo Impianto di riscaldamento condizionamento ristorante/cucina, commissionato da _____

_____ con sede in Verbania ed eseguito da _____ operante nel settore Idrotermosanitario con sede a _____, installato nei locali Ristorante di proprietà di _____ ;

- Parere di Conformità antincendio (Esame Progetto) protocollo _____, datato 08.09.2009, inoltrato con istanza del 31.07.2009 - Ditta _____

_____, con attività Strada Statale 31, Prarolo - Attività inerente Locali di esposizione e/o vendita di superficie lorda superiore a 5.000 mq, Pratica n.12038 (ulteriori allegati tecnici sono depositati presso il complesso immobiliare).

Per approfondimenti si rimanda alla visione degli allegati. Alla richiesta di agibilità inoltrata non sono seguite comunicazioni di riscontro da parte del Comune di Prarolo (Cfr. All. n.47- *richiesta Agibilità BISTROTI +allegati*).

D. Richiesta del 26.11.2009, protocollo _____ (PARCO GIOCHI) per rilascio certificato di agibilità per opere di cui alla D.I.A. protocollo n.1330 del 11.06.2008, relativa a realizzazione di Parco giochi situato all'interno della struttura i cui lavori sono stati terminati l'08.10.2009. Unitamente alla richiesta

sono stati recuperati i seguenti documenti:

- dichiarazione conformità datato 06.10.2009 relativo a impianto elettrico di forza motrice ed illuminazione installato nei locali "Nuova sala giochi della Cittadella del Mastro artigiano", eseguito dalla Ditta " ", operante nel settore impianti elettrici con sede ad (), commissionato da " " ;
- dichiarazione conformità datato 23.09.2009 relativo a nuovo "Impianto di ventilazione" commissionato da con sede a , eseguito dalla operante nel settore Idrotermosanitario con sede a Novara, installato presso Parco giochi di proprietà di . I particolari impiantistici sono indicati nella tavola del giugno 2009 denominata 11PC allegata alla documentazione presso il complesso immobiliare a firma della ;
- dichiarazione conformità datato 29.09.2009 relativo a nuovo "Impianto elettrico a servizio macchine di condizionamento" commissionato da con sede a , eseguito da con sede a a, installato nei locali Parco giochi di proprietà di . I particolari impiantistici sono indicati nella tavola denominata 11PC, datata giugno 2009 ed allegata alla documentazione presso il complesso immobiliare, a firma della società ;
- dichiarazione conformità datato 23.09.2009 e relativo a nuovo "Impianto idrico sanitario/scarico" commissionato da con sede in , eseguito da con sede in , installato presso Parco giochi di proprietà di ;
- Parere di Conformità antincendio (Esame Progetto), protocollo , datato

08.09.2009, inoltrato con istanza del 31.07.2009 -

Attività inerente locali di esposizione e/o vendita di superficie lorda superiore a 5.000 mq, Pratica (ulteriori allegati tecnici depositati presso il complesso immobiliare);

- Documentazione in merito alla richiesta di Certificato di prevenzione incendi (dichiarazione inizio attività, richiesta specifica, ecc.) (Cfr. All. n.48- richiesta Agibilità Parco giochi + allegati).

E. Certificato di agibilità del 24.06.2009, registro protocollo n.20/2009, rilasciato a e riferito a “Nuova costruzione di autolavaggio” di cui al P.d.C. 20/2008 (attività affittuaria su mappale 71, subalterno 19) (Cfr. All. n.49- Agibilità autolavaggio).

Per tutte le attività esistenti e per il complesso immobiliare in genere non sono stati reperiti né messi a disposizione dello scrivente tecnico altri provvedimenti comunali.

12) VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO

E' stata riscontrata la presenza di documentazione inerente la valutazione di impatto acustico della struttura. La relazione redatta in data 17.02.2009 è stata consegnata al Comune di Prarolo il 04.03.2009 al protocollo (Cfr. All. n.49a - valutazione ambientale).

13) DENUNCE E COLLAUDI STRUTTURALI

Le ricerche svolte dal sottoscritto presso l'archivio della società fallita e l'ufficio Tecnico comunale di Prarolo, non hanno prodotto documentazione relativa ai collaudi strutturali citati nelle varie documentazioni tecniche. Le ricerche sono state poi ulteriormente estese ad alcuni tecnici che hanno partecipato alla

esecuzione delle opere strutturali i cui nominativi sono stati reperiti tra le varie documentazioni e successivamente ricercati. Nel mese di gennaio 2021 lo scrivente tecnico è riuscito a recuperare della documentazione tecnica strutturale importante inerente interventi di ristrutturazione effettuati nell'arco temporale degli anni 1971-1985 e 2006-2008.

Il complesso originariamente realizzato nel 1969/71 dalla " A" è stato successivamente ampliato (lato est) negli anni 1973/74 ed oggetto di ulteriore collaudo statico redatto nel 1985. Di seguito la documentazione recuperata:

- Certificato di Collaudo statico del 11.06.1971 (visita di collaudo del 01.06.1971) relativo allo stabilimento realizzato nel Comune di Prarolo ed inviato alla Prefettura di Vercelli il 18.06.1971. Nel collaudo si evidenzia che le fondazioni del complesso sono state eseguite su pali in cemento armato centrifugato con sezione tronco conico della lunghezza da 8 a 12 metri (palificazioni), battuti a rifiuto per portate di circa 30 tonnellate con circa 4/5 pali per ogni singolo plinto gettato in opera. Sono altresì contenute tutte le informazioni tecniche relative alla tipologia costruttiva dell'originario complesso immobiliare. La struttura è di tipo prefabbricato. Al collaudo sono allegati:

- Relazione sulla visita di controllo del 05.03.1971,
- Denuncia di costruzione dell'ampliamento del fabbricato industriale depositata al Genio Civile di Vercelli il 25.09.1973, pratica 863/73;
- Relazione sulle strutture prefabbricate del 23.03.1973 depositata al Genio Civile di Vercelli il 25.09.1973, pratica 863/73;
- Descrizione delle strutture realizzate, criteri di calcolo, carichi, ecc. depositata al Genio Civile di Vercelli il 25.09.1973, pratica 863/73;

- Relazione a struttura ultimata delle opere prefabbricate del 26.10.1973 depositata al Genio Civile di Vercelli il 07.12.1973, pratica
- Relazione a struttura ultimata depositata al Genio Civile di Vercelli il 14.05.1974 pratica (Cfr. All.n.49b- documentazione strutturale 1971-1974).
- Certificato di Collaudo statico del 19.02.1985 (relativo all'ampliamento (visita di collaudo del 15.02.1985) relativamente allo stabilimento realizzato nel Comune di Prarolo depositata al Genio Civile di Vercelli il 21.02.1985, pratica (Cfr. All.n.49c- documentazione strutturale 1985).
- Denuncia delle opere strutturali contenute nella Concessione edilizia n.28 del 18.10.1996 - pratica relativa alla costruzione di nuova cabina ENEL (Cfr. All. n.28d - C.E. 28 del 18.10.1996).
- Certificato di Collaudo statico con visita di collaudo del 24.10.2008 relativamente alle opere realizzate di seguito elencate:
 - Vani scala e ascensore in conglomerato cementizio armato gettato in opera, scale interne ed esterne in carpenteria metallica,
 - Strutture in carpenteria metallica di sostegno per impianti di condizionamento in copertura;
 - Strutture in carpenteria metallica per portali esistenti;
 - Strutture in carpenteria metallica per copertura a lucernario;
 - Strutture in carpenteria metallica vano ascensore;
 - Solai prefabbricati per copertura vani tecnici e per chiusura fori al piano primo;
 - Cabina elettrica prefabbricata;
 - Rinforzi di porzioni di strutture della parte centrale a seguito delle

- demolizioni.

E' stata inoltre recuperata parzialmente la documentazione tecnica strutturale inerente i lavori di realizzazione delle opere in cemento armato di vani scala e ascensori del complesso immobiliare e precisamente:

- Relazione finale del Direttore Lavori delle opere a struttura metallica del 29.09.2008 e comunicazione di completamento strutture datata 03.09.2008, depositate in Comune a Prarolo il 02.10.2008;
- Relazione finale del Direttore Lavori delle opere in conglomerato cementizio del 15.10.2008, depositata in comune a Prarolo il 16.10.2008 al protocollo
- Documentazione tecnica (ultimazione lavori e certificati) delle cabine elettriche prefabbricate datata 29.09.2008;
- Integrazione denuncia opere a struttura metallica del 04.09.2008 depositata in comune a Prarolo il 04.09.2008, pratica
- Integrazione denuncia opere strutturali depositata in comune a Prarolo il 05.09.2008 al protocollo dalla ditta ;
- Denuncia di opere in conglomerato cementizio per cabina elettrica di trasformazione e sezionamento, Dichiarazione di responsabilità del progettista per le cabine elettriche e Tavole tecniche delle cabine elettriche depositate in Comune a Prarolo l'11.09.2008 al protocollo ,
- Denuncia di opere in conglomerato cementizio depositata in Comune a Prarolo il 01.03.2007 al protocollo 415;
- Nomina del collaudatore delle strutture e Relazione di calcolo delle strutture in c.a. depositate in Comune a Prarolo il 01.03.2007, pratica 01/2007;
- Tavole tecniche inerenti gli interventi citati (n.11 tavole) della Ditta

con varie date dell'anno 2007.

La documentazione è reperibile presso il complesso immobiliare di Prarolo. Le figure professionali che hanno partecipato alla realizzazione delle opere in cemento armato di vani scale e ascensori e delle strutture metalliche (dal 2006 in poi) risultano essere:

- Progettista edile e direttore dei lavori dell'opera nel suo complesso, Arch.

con studio in ;

- Progettista edile e direttore dei lavori delle strutture in conglomerato cementizio relative alle opere sopra citate, Ing. con studio in

- Progettista edile e direttore dei lavori delle opere a struttura metallica relative alle opere sopra citate, Ing. con studio in

;

- Ditta costruttrice opere in conglomerato cementizio, di
che si è anche occupata della ristrutturazione dell'intero complesso;

- Ditta costruttrice opere a struttura metallica, di
;

- Ditta costruttrice opere a struttura metallica, di
;

- Ditta costruttrice delle opere prefabbricate con sede in

- Collaudatore delle strutture ing. di ;

- Progettista edile e direttore dei lavori delle strutture relative alle cabine elettriche, Ing. con studio in (Cfr. All.n.50 -
documentazione pratica strutturale 2006-2008).

Ulteriori elementi significativi in merito alle strutture riferite al solo progetto di ristrutturazione parziale delle opere strutturali, si possono trovare nella documentazione relativa a prevenzione incendi e precisamente nelle relazioni valutative della resistenza al fuoco e nelle certificazioni di resistenza al fuoco delle strutture, parte integrante delle varie pratiche di prevenzione incendi, depositate presso gli uffici del complesso immobiliare.

14) DESCRIZIONE sommaria degli impianti esistenti presso il complesso immobiliare

Le informazioni tecniche sono desunte dalla corposa documentazione tecnica reperita presso il complesso immobiliare ed approvata dagli Enti preposti al controllo. Nel complesso sono collocate circa 100 unità commerciali/artigianali posizionate su due livelli oltre ad altri specifici spazi. Ogni unità commerciale/artigianale in linea di massima risulta dotata di:

- Quadro elettrico generale,
- Termostato condizionatore,
- Punto telefonico,
- Rilevatore funi collegato all'impianto antincendio,
- Punti luce,
- Interruttori di vario genere,
- Boiler elettrico per wc, canali di condizionamento,
- Unità di condizionamento,
- Erogazione acqua per wc.

(Cfr. All. n.51 - schemi tipologia generica impianti per unità + Cfr. All. n.51a - particolare edificio impianti).

LINEE TELEFONICHE

Dalla documentazione reperita risultano le seguenti informazioni:

- Installazione e configurazione di sistema telefonico per alcune zone;
- Fornitura e posa da parte di Telecom Italia di cablaggio strutturato cat.6 con cavi, accessori e apparati passivi per la cittadella del Mastro Artigiano. Dalla documentazione visionata, sono stati installati armadi rack sia al piano terra che al piano primo, cavi in fibra ottica, connettori per fibra ottica, collegamenti, cavi categoria 6, punti presa e frutti per prese a spina, cavo telefonico utp (1500 metri), cablaggio strutturato, ecc. come meglio specificato nel preventivo allegato. I punti telefonici forniti sembrerebbero 451. Le originarie linee erano ad uso telefonico, antincendio (ADSL), controllo antifurto, controllo accessi, dedicate agli ascensori e montacarichi (Cfr. All. n.52 - offerta Telecom sottoscritta).

VERIFICHE MESSA A TERRA

Dalla documentazione reperita presso si sono recuperate le seguenti verifiche dell'impianto di messa a terra:

- verifica all'impianto di messa a terra eseguita ai sensi del DPR n.462/01 effettuata il 29.11.2011 da di (), Ente con abilitazione del Ministero delle Attività Produttive pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.57 del 05.11.2003;

- verifica all'impianto di messa a terra eseguita ai sensi del DPR n.462/01 effettuata il 29.11.2013 da di ().

Entrambe le verifiche sono favorevoli. Come da allegato è stata trasmessa comunicazione all'Enel il 29.11.2011 in occasione della verifica dell'anno 2011. E' stato recuperato elaborato grafico (Tavola 8E datata maggio 2007, direzione lavori , committente) inerente la predisposizione di

“Impianto di messa a terra generale” a firma della società _____, con sede a _____, con indicazioni dei dispersori di terra verticali e orizzontali, le interconnessioni con ferri di armatura (Cfr. All. n.53 - verifiche messa a terra + elaborato grafico).

Sono state reperite le seguenti documentazioni tecniche riferite alla corretta esecuzione degli impianti tecnologici:

- Dichiarazione conformità “Elettrico energia di illuminazione relativamente al 1° LOTTO: impianto di messa a terra” datato 05.12.2008, a firma di _____ con sede a _____ () (Cfr. All. n.53a - dichiarazione Conformità messa a terra).

IMPIANTO ELETTRICO - CABINE ENEL

Gli impianti elettrici sono alimentati da n.2 cabine di ricezione ENEL poste sull'area all'esterno del fabbricato come da documentazione fotografica e da progetti comunali già citati. Ogni cabina è divisa in due sezioni, una riservata all'utente ed una riservata a ENEL che ospita specifici trasformatori per l'alimentazione delle utenze in bassa tensione. E' presente una terza cabina nella quale non si è potuto accedere. Nella sezione riservata al complesso immobiliare sono ospitati i quadri di MT ed i trasformatori MT-BT per l'alimentazione degli impianti comuni. Nel complesso vi è anche Cabina di trasformazione con tutte le apparecchiature specifiche per alimentazione della struttura. Per le alimentazioni agli spazi artigianali sono state posate dai locali contatori ENEL e dalla cabina di trasformazione delle passerelle per il contenimento dei cavi nel corridoio comune. Negli spazi artigianali/commerciali è installato un quadro elettrico di distribuzione (Cfr. All. n.5 - documentazione fotografica n.128). Come da documentazione reperita, l'impianto elettrico è stato realizzato nel

rispetto delle norme CEI allora vigenti. Tutte le linee principali sono protette con interruttori automatici. L'impianto elettrico e tutte le masse metalliche fisse presenti nello stabile risulterebbero collegate alla linea di terra. In posizione segnalata sono installati interruttori generali di sgancio atti a porre fuori tensione l'intero impianto. E' stata reperita documentazione tecnica inerente gli impianti, realizzata dalla società _____ :

- Tavola 21E - distribuzione elettrica principale-linee punti di consegna ENEL privati;

- Tavola 22E - impianto energia piano terra-distribuzione linee contatori privati;

- Tavola 23E - impianto energia piano primo-distribuzione linee contatori privati.

Nel complesso sono presenti specifici locali tecnici adibiti al controllo delle linee elettriche (*Cfr. All. n.54 - impianto elettrico elaborati grafici*).

Presso il complesso immobiliare, sono state reperite le seguenti documentazioni tecniche riferite alla corretta esecuzione degli impianti tecnologici:

- Dichiarazione conformità "Impianto elettrico, energia ed illuminazione" datata 23.12.2008, a firma di _____ con sede a _____

(_____), relativamente al 2° lotto: avancabina MT, linea MT, cabina (quadri) lato MT, trasformatori di potenza, quadro elettrico generale BT, gruppo elettrogeno, gruppo statico di continuità, elettropompe antincendio, impianto BUS gestione e comando utenze, alimentazione quadri elettrici unità commerciali, comandi di emergenza;

- Dichiarazione conformità "Impianto elettrico, energia ed illuminazione" datato 03.07.2008, a firma di _____ con sede a _____

(_____), relativamente al 1° lotto: vie cavi e cavi distribuzione elettrica principale e secondaria, quadri elettrici derivati, prese a spina, illuminazione

ordinaria e di sicurezza, illuminazione esterna, alimentazione insegne copertura, centrale termica, centrale elettropompe, torri evaporative esterne, zona self-storage piano terra. Escluso (2° lotto): avancabina MT, linea MT, cabina (quadri) lato MT, trasformatori di potenza, quadro elettrico generale BT, gruppo elettrogeno, gruppo statico di continuità, elettropompe antincendio, impianto BUS gestione e comando utenze, alimentazione quadri elettrici unità commerciali, comandi di emergenza.

- Dichiarazione conformità "Impianto elettrico" datato 30.05.2010, a firma della _____ con sede _____ (_____), relativamente a impianto illuminazione e prese negozi: 1.01 - 1.02 - 1-12 -1-13 - 1.17 -1-25 - 1-26 - 1.27 - 1.28 -1.29 -1.30 - 1.31 - 1.32 -1.33 - 1.34 - 1.35 - 1.36 - 1.37 - 1.38 - 1.39 - 1.40 -1.41 - 1.42 - 1.43 - 1.44- 1.45 -1.79-1.80 -1.81 -1.82-1.83 -1.84-1.85-1.86-1.87,-1.88 -1.89-1.90;

- Dichiarazione conformità "Impianto elettrico" datato 31.05.2010, a firma di _____ con sede a _____ (_____), relativamente a impianto illuminazione e prese _____ negozi _____ (1.05, _____ 1.06, 1.08,1.09,1.10,1.20,1.21,1.22,1.23,1.24,1.46,1.47,1.48,1.49,1.50,1.68,1.69,1.70 1.71,1.72,1.73,1.74,1.96,1.97,1.98) (Cfr. All. n.55 - dichiarazioni di conformità Impianto elettrico).

Si ricorda la presenza all'esterno di torre faro che illumina di sera e di notte l'area esterna su rotatoria. Predisposta anche illuminazione su parcheggi esterni. Presso il complesso immobiliare sono depositate le specifiche documentazioni tecniche (Cfr. All. n.55a - tavole grafiche illuminazione interna -esterna).

ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA

Tutte le uscite di sicurezza e le vie di fuga interne sono segnalate con illuminazione di sicurezza (Cfr. All. n.54 - impianto elettrico elaborati grafici).

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - GAS METANO - CENTRALE POMPAGGIO

Il complesso è riscaldato e raffrescato da impianti ad acqua che provvedono alla gestione della temperatura al caldo ed al freddo. Per produzione di acqua calda indirizzata al circuito specifico è presente un gruppo termico con scambiatore a piastre ispezionabile in un locale specifico esterno. Il gruppo termico è alimentato a gas metano di rete, con bruciatori bistadio per ogni caldaia ed ha potenzialità totale di circa 2376 kW. Nel locale vi sono pompe di distribuzione specifiche e l'impianto sembra dotato di tutti i dispositivi di intercettazione previsti dalla normativa vigente. Sono installate elettrovalvole interne per interruzione flusso di gas in caso di pericolo e dispositivo esterno di intercettazione del gas. Sono inoltre collocati pompe specifiche di circolazione, circolatori, dosatori, addolcitore, canne fumarie e altre dotazioni tecniche inerenti l'impianto.

E' stato reperita documentazione tecnica inerente gli impianti realizzata dalla società di consistente in Tavola 1CT - particolare centrale termica ed altre documentazioni tecniche depositate e visionabili presso la struttura.

Presso il compendio immobiliare sono state reperite anche documentazioni tecniche riferite alla corretta esecuzione degli impianti tecnologici:

- Dichiarazione conformità "Impianto di riscaldamento, condizionamento e idricosanitario" datato 18.07.2008 a firma di con sede a Ditta (ditta esecutrice).

- Dichiarazione conformità "Impianto gas inteso come nuovo impianto" senza data di redazione a firma di di (ditta esecutrice). Il certificato camerale allegato alla dichiarazione di conformità è del 09.05.2008. Si presuppone quindi che la dichiarazione sia stata fatta nello stesso periodo della

precedente (18.07.2008);

- Attestazione di corretta esecuzione dell'impianto a gas metano/centrale termica (2376 kW di portata termica) datato 17.07.2008 a firma di _____ di _____ inerente centrale termica, tubazioni adduzione di gas metano, dimensionamento camino/canna fumaria, taratura gruppo di riduzione pressione valvola gas metano. Alla dichiarazione sono allegate specifici dimensionamenti degli impianti.

In apposito vano tecnico ubicato tra la centrale termica e la cabina di trasformazione si trova il locale pompaggio con specifiche dotazione di pompaggio dell'impianto (Cfr. All. n.56 - tavole tecniche impianto riscaldamento + dichiarazione conformità impianto riscaldamento e gas metano + Cfr. All. n.56a - schema centrale termica 2006 + Cfr. All. n.56b - schema linea gas metano + Cfr. All. n.5 - documentazione fotografica specifica da n.52a 57).

CONDIZIONAMENTO - AERAZIONE

All'interno dell'immobile sono presenti aperture in grado di consentire una adeguata ventilazione naturale degli ambienti. E' inoltre presente un impianto di condizionamento ad aria composto da linee di distribuzione costituite da canali in lamiera zincata e griglie di ventilazione posti nel e sotto il controsoffitto, radiatori nei servizi igienici e boilers elettrici per acqua calda autonomi. Vi sono canalizzazioni di estrazione aria per i wc, bocchette a sezione circolare per mandata aria e per ripresa. Canalizzazioni nei corridoi del piano terra e piano primo con erogazione tramite bocchette a canale a sezione circolare (mandata e ripresa). Presenti unità di trattamento aria in copertura con batterie di scambio come meglio evidenziato nelle tavole tecniche specifiche.

E' stato reperita documentazione tecnica inerente gli impianti depositata e

visionabile presso la struttura. Alla relazione sono allegate le tavole:

- Tavola 1C - distribuzione canalizzazioni pianta piano terra;
- Tavola 2C - distribuzione canalizzazioni pianta piano terra;
- Tavola 1 UTA - particolare posizionamento unità trattamento aria;
- Tavola 1M - particolare impianti sezioni generali.

In copertura sono posizionati n.5 gruppi UTA (unità trattamento aria) a servizio dei negozi e delle gallerie a piano terra e primo.

E' stata reperita la seguente documentazione tecnica riferita alla corretta esecuzione degli impianti tecnologici: Dichiarazione conformità "Impianto di riscaldamento, condizionamento e idricosanitario" a firma della società di (esecutrice) (Cfr. All. n.57 - tavole tecniche impianto riscaldamento + dichiarazione conformità impianto riscaldamento).

Ogni singolo spazio artigianale/commerciale è dotato di unità di condizionamento autonomo in pompa di calore come meglio indicato negli elaborati grafici esistenti presso il complesso immobiliare. Dagli elaborati grafici tecnici specifici si contano in totale n.41 unità interne al piano terra e n.100 unità interne al piano primo oltre a quelle degli spazi ristorante e parco giochi (con esclusione degli spazi 0,05-0,06-0,07-0,14 non ricompresi nella procedura fallimentare). Come già detto, in copertura vi sono n.5 gruppi di UTA. Si allegano alcuni estratti delle tavole che sono di grandi dimensioni Cfr. All. n.57a - tavole tecniche PCp1-pt).

IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico sanitario è di tipo tradizionale con rete di distribuzione acqua, tubazioni di allacciamento ai singoli apparecchi in ceramica, con rubinetterie a comandi tradizionali nei blocchi ad uso comune che sono attrezzati ciascuno con

n.5 servizi uomini, n.5 servizi donne, n.1 servizio disabile. In ogni blocco ad uso privato c'è invece un servizio igienico.

E' stato reperita la seguente documentazione tecnica inerente gli impianti:

- Tavola 1M - distribuzione tubazioni impianto anello ad acqua pianta piano terra;
- Tavola 2M - distribuzione tubazioni impianto anello ad acqua pianta piano primo;

ed altre documentazioni tecniche depositate e visionabili presso la struttura (Cfr.

All. n.58 - tavole tecniche impianto acqua + dichiarazione conformità impianto).

IMPIANTO GENERATORE DI CORRENTE (elettrogeno)

All'interno di un vano adiacente al locale gruppo pompe antincendio e ad altri locali tecnici posti all'esterno è presente un generatore della potenzialità di 200 kVA per fornitura di energia elettrica sussidiaria per esigenze dell'attività commerciale-produttiva. Le caratteristiche tecniche recuperate dalla documentazione analizzata sono le seguenti: Gruppo elettrogeno di emergenza marca Bruno Generators, Serie Ariete, modello G351V-400/231V-1500Rmp - 50 Hz-cosφ 0.8, Motore Volvo modello TAD941GE ed alternatore MECCALTE modello ECO38.3L. Potenza emergenza: 358 kVA, Potenza continua 326 kVA.

In prossimità dell'impianto è installato pulsante di sgancio generale dell'energia elettrica. Dalla documentazione tecnica risulta presente serbatoio contenente combustibile liquido (gasolio - serbatoio 1500 litri) incorporato nel basamento.

Sono state reperite presso il compendio immobiliare le seguenti documentazioni tecniche riferite alla corretta esecuzione degli impianti tecnologici:

- Dichiarazione conformità nuovo impianto "Elettrico energia-allacciamento gruppo elettrogeno 358kVA in emergenza", datato 21.11.2008 a firma di "

" di () (Cfr. All. n.58a -

dichiarazioni di conformità impianto elettrogeno + Cfr. All. n.5 -
documentazione fotografica da n.58 a 60).

IMPIANTO ALLARME INTRUSIONE

Nel compendio immobiliare è esistente uno specifico impianto di intrusione, collegato anche tramite impianto telefonico e televisivo collocato nella sala controllo al piano terra (Cfr. All. n.5 - documentazione fotografica da n.106 a 109). Si omette l'indicazione di specifiche caratteristiche tecniche che possono esser visionate presso il complesso. In ogni piano vi sono locali tecnici che contengono concentratori antifurto.

Sono state reperite le seguenti documentazioni tecniche riferite alla corretta esecuzione degli impianti tecnologici:

- Dichiarazione conformità nuovo "impianto di video controllo TVCC, impianto controllo accessi ed impianto antintrusione" datato 23.07.2008, a firma della ditta " " di (Cfr. All. n.59 - dichiarazioni di conformità antintrusione).

IMPIANTI ASCENSORE

Oltre alle scale interne e scale mobili, all'interno del polo artigianale sono presenti n.3 ascensori ad uso pubblico e a servizio del personale per il collegamento dei due piani dell'edificio. Trattasi di n.1 ascensore oleodinamico standard, completo di castelletto autoportante in acciaio e vetro (zona in prossimità delle scale mobili) e di n.2 montacarichi oleodinamici standard, in lamiera verniciata. Le documentazioni reperite sono le seguenti:

- Ascensore oleodinamico con data di fabbricazione 2008, numero di serie P9N01903, portata 900 kg, capienza 11, fermate 2 - Dichiarazione conformità

datata 17.11.2008, a firma della ditta " " con sede a S

().

- Ascensore oleodinamico con data di fabbricazione 2008, numero di serie P9N01904, portata 3500 kg, capienza 44, fermate 2 - Dichiarazione conformità datata 17.11.2008, a firma della ditta " " di

().

- Ascensore oleodinamico con data di fabbricazione 2008, numero di serie P9N01905, portata 3500 kg, capienza 44, fermate 2 - Dichiarazione conformità datata 17.11.2008, a firma della ditta " " di

() (Cfr. All. n.59a - dichiarazioni di conformità ascensori)

SCALE MOBILI

All'interno del polo artigianale per il collegamento dei due piani dell'edificio sono presenti anche delle scale mobili. Come da documentazioni tecniche reperite presso il compendio immobiliare:

- scala mobile n.1- Dichiarazione conformità "scala mobile n.54NP1044" datata 17.11.2008, a firma della " ." di ().

- scala mobile n.2- Dichiarazione conformità "scala mobile n.54NP1043" datata 17.11.2008, a firma della ditta " ." di (). (Cfr. All. n.60 - dichiarazioni di conformità scale mobili).

Altre documentazioni tecniche sono depositate e visionabili presso la struttura.

IMPIANTO TORRI EVAPORATIVE

Sull'area del complesso immobiliare sono presenti due torre evaporative o di raffreddamento della ditta " " che erano utilizzate per il condizionamento dell'aria. In sostanza si tratta di grossi scambiatori di calore gas-liquido, nei quali la fase liquida (in genere acqua) cede energia alla fase

gassosa (in genere aria o vapore d'acqua), riducendo così la propria temperatura. Se correttamente dimensionata, una torre evaporativa può fornire acqua fredda ad una temperatura di uscita intorno ai 20-25°C. Da informazioni assunte sembrerebbe che l'impianto sia stato completamente svuotato (Cfr. All. n.5 - documentazione fotografica da n.30 a 32).

IMPIANTO FOGNARIO

Lo schema delle posizioni dei pozzetti e delle dorsali del sistema fognario del complesso immobiliare è indicato negli elaborati grafici esistenti e depositati presso la struttura. Si allega elaborato 60013, pianta piano terra reti di scarico recuperato tra la documentazione visionata. L'impianto sembrerebbe dotato di raccolta acque nere, bianche, pozzetti di ispezione, fosse imhoff, pluviali, vasca di pompaggio, ecc. (Cfr. All. n.61 - schema fognario).

15) CARATTERISTICHE ANTINCENDIO

Il complesso immobiliare ricomprende attività assoggettate al controllo di prevenzione da parte dei Vigili del Fuoco per la presenza delle seguenti attività originariamente valutate ai sensi dell'ex D.M. 16/02/1982 ora sostituito dal D.P.R. 151/2011 (informazioni estratte dalla documentazione in atti):

- n.87) Locali adibiti ad esposizione e vendita all'ingrosso o al dettaglio con superficie lorda fino a 5.000mq;
- 88) Locali adibiti a depositi di merci e materiali vari con superficie lorda superiore a 1.000 mq con superficie lorda superiore a 4.000 mq;
- 91) Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibile gassoso con potenzialità superiore ai 116 kW;
- 95) ascensore installato in ambiente industriale;
- 64) Gruppi per la produzione di energia elettrica sussidiaria con motori

endotermici di potenza complessiva superiore a 25 kW.

Al piano terra sono collocati un ristorante ed un parco giochi.

Dalla relazione del dicembre 2007 predisposta per la consegna al Comando Vigili del Fuoco di Vercelli, il centro commerciale è stato originariamente classificato come:

1) Ipermercati e centri commerciali: grandi unità di vendita al dettaglio o raggruppamento di grandi unità normalmente sviluppatasi su uno o due piani di superficie notevolmente superiore alle dimensioni tradizionali dei grandi magazzini.

2) Azienda specialistica: unità di vendita al dettaglio di varie dimensioni indirizzate prevalentemente su un unico settore merceologico.

Il rinnovo periodico effettuato in data 30.05.2013 con scadenza il 02.06.2018, come da pratica Vigili del Fuoco _____ indica le nuove attività in n. 69.3.C - 70.2.C - 49.1.A - 74.3.C.

In previsione di una auspicabile riapertura o riutilizzo, il centro dovrà essere rivisto ed esaminato alla luce delle vigenti normative tecniche del settore ed in particolare D.P.R. 151/2011 e successive modifiche ed integrazioni, oltre che altre normative del settore (edilizio, merceologico, strutturale, ecc.).

IMPIANTI ANTINCENDIO

Come estratto dalla relazione tecnica illustrativa allegata all'esame progetto del 21.07.2008, pratica _____, a firma dell'architetto _____ di _____ pratica deposita presso il Comando Provinciale Vigili del fuoco di Vercelli, si riassumono sommariamente le caratteristiche del complesso immobiliare ai fini antincendio. Può essere che durante l'esecuzione lavori siano state modificate o non effettuate completamente alcune delle informazioni.

E' stata reperita documentazione tecnica inerente gli impianti, realizzata dalla

società di :

- Tavola 1M - distribuzione tubazioni impianto anello ad acqua piana piano terra;
- Tavola 2M - distribuzione tubazioni impianto anello ad acqua piana piano primo.

Sono state reperite presso l'immobile in oggetto le seguenti documentazioni tecniche riferite alla corretta esecuzione degli impianti tecnologici:

- Dichiarazione conformità "Impianto antincendio" datato 18.07.2008 a firma della società con sede a ;

- Dichiarazione conformità impianto "Rilevazione incendi in base alle normative UNI 9795" datato 23.07.2008 a firma della ditta " " con sede in) (Cfr. All. n.62 - dichiarazioni di conformità antincendio).

Dall'esame della documentazione è inoltre emerso che il centro ha ottenuto i seguenti pareri da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Vercelli: (documenti recuperati in ordine cronologico)

A. Comunicazione del 04.04.2018 trasmessa dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Vercelli, inerente la scadenza del certificato di prevenzione incendi rilasciato il 02.07.2013 relativo alle attività di "Locali di esposizione e/o vendita, ingrosso e/o dettaglio, superficie > 1500 mq; Depositi di merci (materiali combustibili >5000 kg), con superficie oltre 3000mq; Gruppi elettrogeni e/o di cogenerazione con motori di potenza da 25 a 350W; Impianti produzione calore con potenzialità superiore a 700 KW" - DPR 151/211- Allegato I-ATTIVITA N.69.3.C-70.2.C-49.1.A-74.3.C - Pratica n.12038. Il certificato come contenuto nel comunicato aveva scadenza il 02.06.2018;

B. Comunicazione del 02.07.2013, protocollo _____, di attestazione di avvenuto rinnovo periodico di conformità antincendio, avente validità fino al 02.06.2018 a firma di _____ ;

C. Comunicazione di scadenza trasmessa dal Comando il 13.05.2013 al protocollo _____, del certificato di prevenzione incendi rilasciato il 02.07.2013 relativo alle attività citate - Pratica _____. Il certificato come contenuto nel comunicato aveva scadenza il 02.06.2013;

D. Rilascio in data 23.09.2010 del Certificato di prevenzione incendi con validità dal 03.06.2010 al 02.06.2013 (protocollo _____)

per le seguenti attività comprese nell' elenco allegato al D.M. 16.02.1982:

✓ 87- Locali di esposizione e/o vendita di superficie lorda superiore a 5000 mq,

✓ 88- Depositi di merci e materiali vari con superficie lorda superiore a 4.000 mq,

✓ 95 - Ascensori e montacarichi installati in edifici industriali (art. 9 DPR 1497/63),

✓ 64- Gruppi elettrogeni di potenza complessiva superiore a 100 kW,

✓ 91 Impianti di produzione calore con potenzialità superiore a 350 KW.

Impianti, apparecchiature, allestimenti e/o prodotti che presentano pericolo d' incendio:

✓ Prodotti vari in esposizione e vendita per un carico d'incendio max di Kg legna/mq 45;

✓ n.3 ascensori (relativamente all'attività 95);

✓ n.1 gruppo elettrogeno a gasolio di potenzialità pari a 200 kVA; (relativamente all'attività 64);

✓ n.1 centrale termica a metano di potenzialità pari a 3.000 kW;
(relativamente all'attività 91);

✓ Locale cucina area ristorante costituito dai seguenti apparecchi di cottura: cucina 27,60 kW; griglia 16,00 kW; griglia 6,90 kW; cucina con forno 42,65 kW; griglia 8,00 kW; per complessivi: 101,15 kW (relativamente all'attività 91).

Sistemi, dispositivi, attrezzature antincendi:

1 impianto idrico antincendio costituito da: 52 Idranti da 45 mm UNI, 35 Idranti da 70 mm UNI, 2 attacchi per motopompa, 1 riserva idrica da 200 mc collegata a gruppo di pompaggio, 1 impianto rilevatore di incendio, 1 impianto rilevatore gas, 215 Estintori portatili d'incendio di tipo approvato dal Ministero del l'Interno a polvere, 8 Estintori portatili d'incendio di tipo approvato dal Ministero dell'Interno a CO2 (Cfr. All. n.62a - documentazione vigili del Fuoco).

E. Comunicazione del 31.03.2008, protocollo inerente PARERE FAVOREVOLE conformità antincendio (ESAME PROGETTO), pratica (allegati relazioni, richiesta parere);

F. Comunicazione del 16.10.2007 protocollo inerente non conformità antincendio per PARERE (ESAME PROGETTO), pratica

G. Comunicazione del 17.10.2006, protocollo inerente PARERE FAVOREVOLE conformità antincendio (ESAME PROGETTO), pratica (allegati avvio procedimento istanza del 04.08.2006, richiesta parere, relazione tecnica, dimensionamento rete idranti, relazione impianto termico, relazione impianto fumi).

Si allegano le tavole riferite al progetto approvato il 31.03.2008 al

dalle quale si evince la distribuzione ad anello dell'impianto antincendio, il posizionamento degli idranti esterni, le prese attacco autopompa, i setti REI di compartimentazione ai vari piani interni, i percorsi di emergenza, il posizionamento degli estintori, le porte REI, pulsanti di sgancio, rilevatori antincendio, allarmi, idranti interni, lame d'acqua, verifica uscite di sicurezza, ecc. (Cfr. All. n.62b -tavole antincendio).

Numerose sono le documentazioni depositate presso l'ufficio del complesso immobiliare e relative a:

- ✓ dichiarazioni di conformità dei materiali impiegati nell'esecuzione delle opere antincendio,
- ✓ dichiarazioni di conformità degli arredi,
- ✓ dichiarazione di corretta posa dei materiali e delle porte REI,
- ✓ relazioni valutative della resistenza al fuoco di strutture,
- ✓ certificazioni di vetri e maniglioni antipanico,
- ✓ dichiarazioni di conformità evacuatori di fumo e calore.

CONDOTTI ZONE FILTRO

Sono presenti condotti per la ventilazione di aree filtro (colonne realizzate in elementi refrattari). Sono disponibili anche in questo caso le dichiarazioni di corretta posa dei materiali (Cfr. All. n.62c - certificati canne esalazione).

PORTE E PORTONI

Sono presenti porte e portoni REI in conformità alle prescrizioni del Comando Vigili del Fuoco di Vercelli. La corposa documentazione con relative certificazioni di corretta posa e dichiarazioni di conformità sono presente presso l'ufficio del complesso immobiliare.

EVACUATORI DI FUMO E CALORE

All'interno del compendio sono installati evacuatori di fumo e calore tipo "Plastilux Smoke Vents" equipaggiati da impianti di apertura a distanza per attivazione remota. La documentazione è reperibile presso il complesso immobiliare.

LOCALE ANTINCENDIO

In corpo distaccato ed adiacente al generatore, è presente un vano antincendio con installate pompe di rilancio per alimentazione circuito antincendio con elettropompe principali, quadro comandi, serbatoi autoclave con relativi quadro comandi, armadio dotazioni antincendio, ecc. (Cfr. All. n.5 - documentazione fotografica da n.61 a 63).

SERBATOI ANTINCENDIO

Sull'area del complesso si è riscontrata la presenza di n.3 serbatoi antincendio con pozzetti di controllo dei serbatoi visibili in parte come da documentazione fotografica. Da informazioni assunte, due serbatoi sembrerebbero destinati all'impianto antincendio del complesso immobiliare ed uno all'impianto di autolavaggio esistente sul subalterno 19. Non vi sono notizie specifiche in merito al loro collegamento alla stazione di pompaggio e al fatto che siano stati svuotati (Cfr. All. n.5 - documentazione fotografica da n.33 a 35).

IMPIANTO DI ALLARME E DI RIVELAZIONE DI INCENDIO

All'interno del centro commerciale sono installati dei rivelatori di fumo sia di tipo a barriera che puntiformi. L'impianto di rilevazione fumi è di tipo autoalimentato a sensori ottici, facenti capo ad una centralina collegata tramite combinatore telefonico ad una centrale di sorveglianza operativa 24

ore attualmente non attiva. Al secondo livello gallerie sono presenti dei lucernari per sfogo eventuali fumi. Ogni compartimento ha una superficie di aerazione con serramenti apribili manualmente. Sono presenti pulsanti di allarme antincendio ai vari piani, porte REI con congegno di auto chiusura ed avvisatori acustici e luminosi di allarme.

SERRANDE TAGLIAFUOCO

Dalla documentazione tecnica analizzata risulta la presenza di serrande tagliafuoco REI di varia dimensione e tipologia per l'isolamento di attraversamenti di canali tra compartimenti tagliafuoco. Ulteriore documentazione tecnica è presente presso gli uffici del complesso immobiliare tra cui dichiarazioni di corretta posa, manuali tecnici, prove di resistenza, tavole tecniche (*Cfr. All. n.62d - elenco serrande*).

RESISTENZA AL FUOCO DELLE STRUTTURE PRINCIPALI

Le strutture portanti verticali ed orizzontali dell'edificio esistenti sono realizzate in elementi in cemento armato precompresso. Il solaio di calpestio è del tipo in lastre CAP. Nella documentazione depositata sono presenti alcune delle dichiarazioni di conformità dei materiali impiegati per la separazione dei setti murari e la resistenza al fuoco delle strutture.

RESISTENZA AL FUOCO DELLE STRUTTURE SECONDARIO (partizioni)

Le strutture verticali di compartizione dell'edificio sono realizzate in blocchi di calcestruzzo dimensioni 20*20*40 cm. Nella documentazione depositata sono presenti le dichiarazioni di conformità dei materiali impiegati per la separazione dei setti murari, la resistenza al fuoco delle strutture e tavole indicanti la posizione delle murature di separazione REI (*Cfr. All. n.62e - copertina tavole setti murari*).

RETE IDRICA ANTINCENDIO

Il complesso è dotato di idranti UNI 45 posti nelle vicinanze delle porte d'ingresso, muniti di manichetta e lancia, oltre a idranti a colonna UNI 70 nelle zone esterne. La rete idranti è alimentata da riserva idrica di capacità 200 mc e da gruppo di pompaggio ubicati in locali idonei esterni al corpo principale. Sono state inserite delle lame d'acqua a protezione dei corridoi e degli spazi distributivi comuni. Si rimanda all'allegato specifico del dimensionamento dell'impianto (*Cfr. All. n.58 - tavole tecniche impianto acqua*) + *Cfr. All. n.62b -tavole antincendio*).

IMPIANTO A LAMA D'ACQUA

All'interno del complesso è stata prevista la realizzazione di compartimenti mediante "Lame d'acqua o diluvio" in sostituzione di alcune compartimentazioni fisse. L'impianto a diluvio è composto da una rete di tubazioni sulle quali vengono montati speciali ugelli che erogano il fluido estinguente, in questo caso acqua.

Dalle informazioni desunte dalla relazione tecnica e come indicato negli elaborati grafici visionati, l'impianto garantirebbe una compartimentazione REI 120 tra gli spazi in progetto creando delle suddivisioni in compartimenti. Il progetto prevedeva di realizzare una barriera d'acqua verticale dall'alto verso il basso, realizzata con ugelli a getto piatto aperti sia per il piano terra che per il primo. La centrale di accumulo e pompaggio a servizio dell'impianto antincendio (posta nella zona esterna al fabbricato principale) dell'attività garantirebbe un'adeguata portata sufficiente ai valori necessari per il corretto funzionamento della lama d'acqua.

MEZZI DI ESTINZIONE PORTATILI

Nel centro commerciale sono posizionati in luoghi facilmente raggiungibili e segnalati dagli appositi cartelli un numero sufficiente di estintori portatili per garantire un primo e rapido intervento in caso di incendio. La loro posizione è evidenziata nelle planimetrie. Gli estintori dovranno essere sottoposti, a manutenzione o sostituzione in ottemperanza alle vigenti disposizioni normative.

GESTIONE DELL'EMERGENZA

La struttura non presenterebbe particolari problemi legati alla gestione dell'emergenza poiché dotata di impiantistica di sicurezza di buon livello che dovrà essere rivista in base alle norme vigenti.

16) CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

LOTTO 01:

Da un sommario esame con raffronto degli immobili ispezionati e rilevati in loco con le tavole grafiche reperite presso l'ufficio tecnico comunale non si evidenziano particolari situazioni di non conformità del complesso immobiliare.

La conformazione planimetrica sembra rispettare quanto indicato negli elaborati progettuali. Si riscontrano all'interno degli spazi commerciali/artigianali alcuni minimi spostamenti di separazioni in cartongesso tali da non influire sui parametri urbanistici.

Segnalazione. Come da informazioni dedotte dalla documentazione in atti, si segnala la presenza di copertura in cemento amianto oggetto di confinamento mediante applicazione di fissativo e posa di successivo manto di copertura in metallo.

LOTTO 02:

Trattasi di area esterna identificata al Catasto dei Fabbricati al foglio 1,

particella 71, subalterno 19 in locazione a terzi, sulla quale è stato autorizzato un impianto di autolavaggio. Le pratiche edilizie inerenti tale attività sono state inoltrate da soggetti terzi. Si precisa che l'impianto di autolavaggio è di proprietà dell'affittuario.

17) CONFORMITÀ CATASTALE

Lotto 01 e Lotto 02. Rispetto alla situazione riportata sulle planimetrie catastali non sono state riscontrate difformità catastali.

18) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Molte informazioni trattate in questo capitolo sono già contenute nel capitolo riferito agli impianti tecnologici (punto 15).

Il complesso immobiliare è facilmente raggiungibile anche con mezzi pesanti di soccorso dalla Strada Statale-Corso Casale che ha larghezza utile al loro transito. L'accesso al piazzale di parcheggio avviene tramite viabilità del complesso immobiliare e l'ingresso dei fruitori può avvenire attraverso punto frontale, laterale e retrostante. Il compendio immobiliare è stato ristrutturato sulla base di strutture portanti già esistenti e costituite da elementi prefabbricati (pilastri, solai, copertura, pannelli, perimetrali, ecc.) ed in parte in opera (tamponamenti delle pareti esterne costituiti da blocchetti in cls) e i serramenti sono in alluminio con vetri isolanti e antisfondamento. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra collegati nella piazza centrale interna da scale mobili, corpo scale tradizionale e ascensore a vetri. Vi sono poi blocchi edilizi dove sono collocate scale interne compartimentate a prova di fumo collegate a n.2 scale esterne di emergenza poste nella parte retrostante del complesso. Sono presenti n.2 montacarichi con accessi dall'esterno. L'altezza interna è variabile da 3.40 a 4.00 m per entrambi i piani in base alla presenza di controsoffitto o meno.

La delimitazione degli spazi interni è costituita principalmente da pareti di separazione in cartongesso dello spessore di mm 125 realizzate con struttura portante zincata da mm 75, rivestite su ogni faccia con due lastre di cartongesso e complete di lana minerale inserita nell'intercapedine a scopo isolante, compresa la stuccatura e rasatura dei giunti. La separazione con la galleria è costituita da vetrate con porte di ingresso a vetri.

Pavimentazioni.

Le pavimentazioni degli spazi artigianali nei due piani e nelle gallerie interne è in resina epossidica bicomponente liquida. Le pavimentazioni dei portici esterni sono in piastrelle di gres porcellanato dimensioni 30x30 cm o similari. I pavimenti e rivestimento locali bagno in piastrelle di gres porcellanato dimensioni cm 20x20 o similari.

Serramenti.

Sono presenti serramenti in alluminio divisi in specchiature fisse e sopra luce fisso, complete di piantoni per irrigidimento realizzate con vetro camera antisfondamento. Le porte d'ingresso sono in alluminio a due ante complete di serratura di sicurezza.

Serrande avvolgibili ingressi.

Sono presenti serrande avvolgibili in metallo di grandi dimensioni, a comando elettrico, per ogni ingresso principale al centro commerciale:

- n.3 al piano terra: Porta delle Risaie - Porta Prarolo - Vicolo della Scuola
- n.2 al piano primo: Porta Vercelli - Porta Casale

Controsoffitti.

Controsoffitto di pannelli idrorepellenti di colore bianco in fibra minerale di cm 60x60, montati su struttura metallica.

Porte pedonabili automatizzate.

Nel complesso sono installate porte automatizzate scorrevoli rettilinee. Il collaudo di funzionamento risale al 12.03.2008 effettuato dalla Ditta installatrice. Alla documentazione è allegato il certificato di conformità CE (Cfr. All. n.63 - fascicolo porte automatizzate).

Opere esterne.

Il complesso è completamente delimitato sia verso strada che verso le altre proprietà confinanti, i percorsi interni sono asfaltati e permettono una facile distribuzione del flusso veicolare. I parcheggi sono numerosi sia nella parte retrostante che antistante il fabbricato e sono costituiti da pavimentazione drenante. Vi sono ampi spazi carrabili che consentono facili manovre ai mezzi. Percorsi pedonali pavimentati consentono una facile percorrenza delle aree esterne. Idonea illuminazione serale e notturna garantisce sicurezza al complesso immobiliare. E' presente torre faro su aiuola della quale si è verificata l'esistenza di calcolo illuminotecnico depositato presso gli uffici della struttura. E' presente discreta piantumazione nell'area (Cfr. All. n.63a - torre faro).

Copertura.

Come si evince dalla documentazione fotografica, la copertura è interamente realizzata con pannelli metallici, raccolta acque in acciaio/lamiera. Non si hanno riferimenti specifici sulla tipologia del pannello di copertura che risulta essere fissato alla sottostante struttura mediante avvitatura.

Da riscontri reperiti dalla documentazione allegata, si evince che l'originaria copertura in cemento amianto NON è stata sostituita ma è stata trattata con fissativo e sono stati realizzati supporti lignei per il posizionamento di nuova copertura sovrastante in lastre metalliche (confinamento) (Cfr. All. n.28e - DIA

del 07.03.1997 copertura). Dalla documentazione verificata risulterebbe sostituita la copertura in cemento amianto di una sola parte della copertura a seguito di evento calamitoso (circa 1.500 mq) (Cfr. All. n.34 - autorizzazione del 13.08.2008 + piano di lavoro amianto).

Non si sono recuperati ulteriori riferimenti per l'intervento della copertura esistente. E' possibile accedere alla copertura attraverso il prospetto sud del fabbricato in prossimità di Porta Casale (adiacente al fabbricato in disuso in altra proprietà) attraverso scala metallica con gabbia di protezione alla marinara. In sommità, attraverso la parte piana della copertura, è possibile percorrere la parte centrale sulla quale sono posizionati i vari castelli di grigliato metallico sopraelevati che supportano i gruppi U.T.A. Su detta parte centrale si trova anche il pozzo di luce in profilati metallici e vetri che garantisce illuminazione nella sottostante zona occupata dal corpo scale/scale mobili/ascensore. I castelli di grigliato metallico sopraelevati sono protetti lateralmente da parapetto metallico e permettono un facile accesso ai vari gruppi U.T.A.. Nel camminamento impermeabilizzato, sono collati anche i vari cupolini in policarbonato. Da un esame visivo effettuato dallo scrivente tecnico, la copertura risulta in discrete condizioni di manutenzione anche se al piano sottostante sono presenti alcune infiltrazioni non esattamente identificabili. La copertura necessita comunque di manutenzione. Si è riscontrata la presenza di antenna tv e satellitare.

Finiture esterne della struttura.

L'edificio è mantenuto esternamente nella sua veste architettonica originaria costituita con pannellature prefabbricate in cemento nella parte anteriore nelle quali sono inserite aperture ovoidali. E' contraddistinto dal colore nero

e con portici al piano terra sui quali si affacciano gallerie vetrate. Sono presenti portali di ingresso in ferro e grigliato zincato che permettono una facile identificazione degli accessi al centro artigianale. La parte retrostante del complesso è tamponata in parte da blocchetti di c.l.s. intonacati e rifiniti come la parte frontale principale; il piano terra è delimitato da serramenti metallici e vetro fissi ed apribili. Le facciate esterne necessitano di manutenzione per alcune porzioni di distacco di intonaco e/o infiltrazioni (Cfr. All. n.5 - documentazione fotografica n.145-146).

Strutture - Solai di calpestio.

Nella documentazione depositata presso il comando Vigili del Fuoco (Relazioni valutative), sono stati individuati solai con diverse caratteristiche REI, solai a piastra in calcestruzzo con nervatura bidirezionale, pannelli nervati paralleli per la zona corridoio e travi in calcestruzzo. Originariamente l'immobile aveva destinazione manifatturiera tessile e nel piano primo erano ubicate le macchine di produzione. Da come si evince dalla documentazione analizzata ed allegata, l'originario impianto strutturale è stato concepito per carichi statici importanti (sovraccarico uniforme di circa 2.000 kg/mq per le solette - si vedano collaudi). Dall'esame degli elaborati progettuali e da quanto riscontrato in loco si evidenzia l'esistenza al piano terra di numerose pilastrature con dimensioni di circa cm 45*45 aventi interasse variabile da m 7.50 a m 7.75 circa mentre al piano primo gli interassi sono maggiori. Dalle luci esistenti tra le pilastrature, da quanto si desume dalla tavola progettuale n.8 (sezioni/prospetti) del P.d.C. 5/2008 e dalla documentazione strutturale, il complesso immobiliare è suddiviso in due parti realizzate in epoche diverse, oltre all'intervento di riqualificazione degli anni 2006-2008 che ha comportato parziali interventi strutturali. Il solaio di copertura

del blocco verso Corso Casale risulterebbe avere travi prefabbricate e precomprese con orditura secondaria in lastre nervate, solaio di copertura in laterizio armato e travi in c.a. mentre la parte di edificio retrostante è sempre del tipo prefabbricato in c.a. con campate costituite da travature di tipo reticolare che raggiungono i 30/31 m circa. Le strutture portanti verticali sono tutte del tipo prefabbricato poggiante su plinti gettati in opera e palificati. Non sono stati recuperati gli elaborati grafici strutturali ma solo i collaudi e le relazioni. Da informazioni contenute negli atti e confermate dall'originario progettista architettonico, il complesso è stato edificato con opere di palificazione di profondità pari a circa 8-12 m per ogni singola pilastratura prefabbricata (circa 4 pali) per ogni bicchiere (Cfr. All. n.63b - particolari strutturali).

Vie d'esodo.

Sono presenti uscite di sicurezza con compartimenti specifici e necessari per la tipologia di attività. Dalla documentazione approvata dal Comando Vigili del Fuoco di Vercelli, le uscite di sicurezza presenti risultano per numero, ampiezza e posizione, essere sufficienti per permettere il regolare deflusso delle persone presenti nello stabile all'epoca di utilizzo del complesso immobiliare. Tutte le uscite di sicurezza sono agevolmente apribili dall'interno ed immettono su spazi a cielo libero o in luogo sicuro. Le porte sono facilmente apribili tramite maniglioni antipanico, verso l'esterno e sono segnalate dagli appositi cartelli. Al piano terreno tutti gli spazi commerciali/artigianali sono dotati di un'uscita di sicurezza che adduce direttamente all'esterno.

Spazi Commerciali/Artigianali

Al piano terra e primo sono individuati numerosi spazi artigianali/commerciali utilizzabili con altre destinazioni d'uso previa verifica. L'elenco degli spazi è indicato nelle tavole grafiche di progetto e sono disimpegnati su entrambi i piani da gallerie di distribuzione. Tutti gli spazi in genere risultano in buone condizioni con necessità di manutenzioni dovute alla chiusura che si protrae da alcuni anni.

Blocchi Servizi Igienici.

Come già indicato, ogni spazio è dotato di proprio servizio igienico. Ad ogni piano inoltre sono individuati dei blocchi di servizi igienici che contengono disimpegni di accesso, zona con lavabi, servizi igienici per disabili e numerosi spazi wc. Detti servizi sono in buone condizioni di manutenzione.

Cappella Votiva.

Al piano primo si trova cappella votiva (spazio 1.61) dedicata a San Giuseppe patrono degli artigiani. Nello spazio vi sono ancora gli arredi.

ZONA RISTORANTE.

Al piano terra del complesso immobiliare è ubicata area ristorante denominato " ", dotata di una zona cucina completamente alimentata elettricamente. Non vi è presenza di gas metano.

Come già indicato, la zona ristorante è stata autorizzata con DIA n.33/D del 24.12.2008. Successivamente è stata inoltrata richiesta del 21.05.2008 al protocollo n.1172 (BISTROT) per rilascio di certificato di agibilità per le opere riguardanti la D.I.A. citata. La zona ristorante ha ottenuto il Parere di Conformità antincendio (Esame Progetto), protocollo n.9353 dell'08.09.2009, inoltrato con istanza del 31.07.2009, Pratica n.12038 e successivamente certificato di prevenzione incendi comprendente anche tale attività (ulteriori allegati tecnici

sono depositati presso il complesso immobiliare) (Cfr. All. n.47- richiesta Agibilità BISTROT + allegati). La zona ristorante è munita di impianto di condizionamento, illuminazione, illuminazione di emergenza, presidi antincendio tra cui rilevazione fumi, porte con congegno auto chiusura, pulsanti di allarme e si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed è attualmente in attività nel rispetto dei decreti emergenziali Covid.

E' costituita da una zona di ingresso diretta sul porticato del complesso immobiliare attraverso porte a vetri di ampie dimensioni. All'ingresso si trova zona bar con banco bar arredo di ampie dimensioni e ampia sala ristorante, pavimentata con gres ceramico e buona illuminazione. La sala è comunicante internamente con la galleria del centro commerciale/artigianale attraverso porte in vetro ed alluminio. Ulteriore zona ristorante delimitata da pareti è collocata tra la sala principale ed il blocco cucina. Detta sala denominata "Piazza" si presenta in ottime condizioni di manutenzione, pavimentata in parte con disegni a ventaglio, rivestimenti in mattoni e pareti rifinite con tinteggiature di vario colore e parziali rivestimenti. La capacità del ristorante indicata sulle tavole V.V.F. è di 170 posti a sedere. Le sale sono controsoffittate per permettere la distribuzione dell'impiantistica.

Il ristorante è munito di servizi igienici per ambo sessi, bagno per disabili, spogliatoi e servizi igienici per il personale. I bagni sono piastrellati muniti di sanitari e dotazioni specifiche e ben rifiniti. La zona cucina, pavimentata e rivestita con piastrelle alle pareti, è munita di tutte le attrezzature necessarie per il corretto svolgimento dell'attività quali armadi refrigerati, friggitrice, griglie elettriche per la cottura, ampie cappe di aspirazione, lavelli, deposito bevande, zona lavaggio, dispensa, zona immondizia, ecc. La distribuzione della zona

ristorante è visibile dalla tavola allegata alla DIA 33/D e dalla tavola antincendio

inoltrata per il rilascio parere VV.F..

Il ristorante è dotato quadri elettrici di distribuzione specifici per la tipologia di attività. In generale si presenta in ottimo stato manutentivo e ben conservato (Cfr. All. n.5- documentazione fotografica da n.77 a 87).

PARCO GIOCHI.

Al piano terra del complesso immobiliare è ubicata l'Area giochi, dotata di ampi spazi per il gioco con possibilità di accesso all'area direttamente dall'esterno o dall'interno attraverso la galleria del piano terra.

Come già indicato, il parco giochi è stato autorizzato con D.I.A.

inoltrata l'11.06.2009 al protocollo e riferita a modifiche interne agli spazi artigianali/commerciali 0.02-0.03 per formazione area di svago e intrattenimento al piano terra con attività di somministrazione di alimenti e bevande. Come estratto dalla relazione tecnica, è stata realizzata un'area sia interna che esterna appositamente attrezzata, in cui i bambini, sotto la sorveglianza di adulti potevano svolgere attività ludico-ricreative avvalendosi di apposite attrezzature. Quest'area definita Parco Giochi ha la denominazione di "INTREPIDO MONELLO". All'interno dell'openspace sono state individuate le aree funzionali del Parco giochi con spazi per laboratori tematici e attività dedicate all'intrattenimento ludico-creativo dei bambini. I locali di servizio (servizi igienici per bambini e pubblico adulto e per personale con relativi spogliatoi), locali sgombero e le salette attrezzate, sono delimitati con pareti in cartongesso a tutta altezza. I servizi igienici sono tutti piastrellati e rivestiti alle pareti, riscaldati e dotati di sanitari e attrezzature specifiche. Le aree destinate all'utilizzo da parte dei bambini sono delimitate da elementi di arredo e da

installazioni fisse. Di fronte all'ingresso, che avviene all'interno del complesso da "Via Piemonte", si collocava centralmente il bar, il punto informazioni, e il back office. Ci sono poi ampie zone ricreative destinate a sala feste, sala tv e cinema, zona spogliatoi, servizi igienici per il personale e gli utenti, cabina di regia, reception, ecc..

Il Parco giochi "Intrepido Monello" presenta uno spazio esterno di circa 1.600 mq attrezzato e spazio polivalente interno attrezzato dedicato all'intrattenimento ludico-creativo dei bambini di altrettanti 1.600 mq.

La zona interna è accessibile direttamente anche attraverso lo spazio esterno antistante il Parco, perimetrato con una recinzione metallica a delimitazione dell'area gioco. Esternamente, uno specchio d'acqua (ora non attivo), indicava la separazione tra le aree gioco dedicate alle diverse fasce d'età. Nella zona interna del parco giochi erano poi installati dei giochi gonfiabili. All'esterno, come visionato in loco e dai grafici di arredo di progetto, è collocata una teleferica per bambini di 6/12 anni e altri giochi in legno per bimbi che abbisognano ora di specifica manutenzione. Internamente, si è riscontrata la presenza di giochi di notevole impatto visivo ancora in buone condizioni.

Da quanto visionato, si precisa che originariamente era stato concepito anche una parte da destinare ad asilo con capienza di circa 50 bambini.

Come rilevato in loco e dalle tavole di progetto, il parco è dotato di uscite di sicurezza apribili facilmente tramite maniglione antipanico verso l'esterno e segnalate dagli appositi cartelli che per numero, ampiezza e posizione risultavano sufficienti per permettere il regolare deflusso delle persone presenti nell'area asilo-ludoteca. Tutte le uscite di sicurezza e le vie di fuga interne sono opportunamente segnalate con illuminazione di sicurezza realizzata

tramite lampade a tampone con accensione automatica in caso di mancanza di energia elettrica, che ora non sono funzionanti.

Il parco giochi è dotato di ampie superfici vetrate, in parte apribili ed è munito di presidi antincendio. La struttura è compartimentata rispetto al resto dell'edificio e non vi è comunicazione diretta con gli altri spazi del piano terra. La distribuzione dell'impiantistica del parco giochi è evidenziata nelle tavole di progetto e nella tavola specifica denominata "11PC - distribuzione canalizzazioni particolari piano terra locale 0,03 PARCO GIOCHI" depositata presso il complesso immobiliare con ulteriori documentazioni tecniche. Le richieste in merito alla prevenzione incendi sono citate ai punti precedenti (provvedimenti rilasciati).

Il parco giochi aveva ottenuto anche autorizzazioni amministrative per la sua apertura e per somministrazione di alimenti e bevande attraverso l'inoltro di specifiche D.I.A. amministrative. In generale è in ottimo stato manutentivo e ben conservato (Cfr. All. n.44 - D.I.A. n.17D/2009 + Cfr. All. n.48 - Agibilità parco + Cfr. All. n.64 - documentazione parco giochi + Cfr. All. n.5 - documentazione fotografica da n.64 a 76).

SALA FORMAZIONE.

All'interno del complesso, è presente un'aula per la formazione (spazio 0.12) al piano terreno con capienza inferiore ai 100 posti, completamente compartimentata rispetto al resto delle altre attività. La sala è dotata di idonee uscite di sicurezza verso l'esterno in caso di emergenza come da documentazione VV.F.. E' prevista comunicazione con le zone artigianali/commerciali attraverso zona filtro. In generale è in buon stato manutentivo e ben conservata (Cfr. All. n.65 - particolare sala formazione).

ZONA SELF STORAGE

All'interno del complesso, al piano terreno, è presente il SELF STORAGE ora in disuso. L'accesso alla zona è possibile dai clienti solo mediante l'utilizzo di appositi badge che sbloccano in entrata le porte comuni relative al deposito interessato. Una volta entrati, i clienti possono accedere al proprio box mediante specifico sistema di apertura come si evince anche dalla documentazione fotografica. Tutta l'area comune è videosorvegliata ed è munita di un impianto ad altoparlanti. Il deposito è munito di un sistema citofonico con cui il cliente può in ogni momento mettersi in contatto con la portineria.

Tutta la zona è dotata di vie di fuga facilmente raggiungibili verso l'esterno su ambo i lati del fabbricato. Lo spazio è altresì dotato di impianti rilevazione e segnalazione incendio, munito dei presidi antincendio, compartimentato rispetto al resto del complesso e comunicante con lo stesso tramite zona filtro.

Come riscontrato nei sopralluoghi effettuati, nella zona sono tuttora presenti i box realizzati in pannelli di metallo in lamiera grecata che permettono lo stoccaggio di merci di diversa natura in sicurezza con porta di accesso in metallo e copertura sovrastante in rete metallica. La pavimentazione è in resina epossidica bicomponente liquida, come nel resto del complesso. La zona è dotata di impiantistica tecnologica. Sono presenti numerosi box di diversa ampiezza con superfici variabili da 2 a 20 mq circa che coprono una superficie di circa 2000 mq comprensiva dei corridoi di passaggio. In generale è in ottimo stato manutentivo e ben conservato (Cfr. All. n.66 - particolare SELF STORAGE).

Le caratteristiche REI delle varie separazioni, la capacità di deflusso, il numero di persone previste nelle varie zone e le relative capacità di deflusso calcolate in

relazione alle uscite di sicurezza in progetto sono indicate nella documentazione approvata dal Comando Vigili del fuoco di Vercelli e riassunte in tabelle schematiche riportate sugli elaborati nei vari pareri emessi per il complesso immobiliare.

OPERE DI URBANIZZAZIONE (informazioni estratte dalla pratica edilizia P.d.C. 15-2008)

Le opere di urbanizzazione primaria sono state previste nel Permesso di Costruire Convenzionato e sono state realizzate secondo le seguenti caratteristiche tecniche-costruttive:

Strade, Marciapiedi e Parcheggi:

Sono stati realizzati rilevati stradali e pavimentazioni stradali con tappeto d'usura. I marciapiedi sono realizzati in autobloccanti contenuti da cordoli in calcestruzzo vibro-compresso e le aree a verde sono ben delimitate. Tutta l'area esterna è servita da illuminazione, tombinatura acque meteoriche, impianto parziale di videosorveglianza, ecc..

Rotatoria

Sull'arteria stradale in prossimità del centro immobiliare è stata realizzata una rotatoria per migliorare le condizioni di sicurezza nell'interscambio dei veicoli che si immettono o escono dall'area in oggetto. Sono state recuperate tavole del progetto della rotatoria con intersezione della SR 31 "Del Monferrato" e la strada comunale in ingresso sud all'abitato di Vercelli che sono datate 08.01.2008 ed aggiornate al 10.03.2008. Le tavole sono riferite al progetto definitivo, contengono particolari della rotatoria, sottoservizi e tutte le opere di dettaglio in progetto tra cui anche tubazioni raccolta acque e riportano il logo dell'Amministrazione Provinciale di Vercelli - Settore lavori pubblici (Cfr. All.

n.67- grafici provinciali). La rotonda sembrerebbe essere stata realizzata su suolo di proprietà della ad esclusione di una porzione su strada comunale. Come già citato è stata inoltre posizionata una torre faro per l'illuminazione pubblica.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla ricerca effettuata presso il portale SIPEE - Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici della Regione Piemonte, si è riscontrata la presenza di n.7 attestati di prestazione energetica riferiti però a diversi subalterni esistenti nel complesso immobiliare. Quattro di questi attestati risultano annullati/invalidati come si evince dalla videata del sistema, i rimanenti tre risultano scaduti in data 31.12.2020 e si riferiscono ai subalterni 3-4-5.

19) CALCOLO SUPERFICIE INTERNE

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici allegati ai permessi comunali più recenti e da alcune misurazioni fatte a campione nel compendio immobiliare. Si precisa che alcune tavole progettuali differiscono tra di loro per superficie dei singoli spazi. Le superfici sono indicative e comprendono metà delle murature di separazione ed i servizi igienici.

ELENCO SPAZI

Piano	Superficie indicative degli spazi mq (circa)
PIANO TERRA	
Area SELF STORAGE	2.060
Zona uffici, informazioni	446
Zona BISTROT (lotto 0.01 a)	760
Spazio 0.01 b	163

Studio tecnico

Spazio 0.02	163
Area PARCO GIOCHI (lotto 0.03)	1.690
Spazio 0.04	79
Spazio 0.05	ALTRA PROPRIETA'
Spazio 0.06	ALTRA PROPRIETA'
Spazio 0.07	ALTRA PROPRIETA'
Spazio 0.08	438
Spazio 0.09	397
Spazio 0.10	230
Spazio 0.11	427
SALA FORMAZIONE (Lotto 0.12)	455
Spazio 0.13a	135
Spazio 0.13b	194
Spazio 0.14	ALTRA PROPRIETA'
Spazio 0.15	180
FIERE ARTIGIANALI (Lotto 0.16)	875
FIERE ARTIGIANALI (Lotto 0.17)	802
Spazio 0.19	272
Spazio 0.20	160
Il totale degli Spazi al piano primo è di n.12 + area self-storage + zona uffici + Bistrot + parco giochi + sala formazione + 2 fiere artigianali	
Piano	Superficie indicative degli spazi mq (circa)
PIANO PRIMO	

Spazio 1.01 + 1.02 (MAESTRI DI FABBRICA)	480,01
Spazio 1.03	88,89
Spazio 1.04	89,68
Spazio 1.05	89,98
Spazio 1.06	89,61
Spazio 1.07	67,12
Spazio 1.08	89,65
Spazio 1.09	88,98
Spazio 1.10	90,12
Spazio 1.11	88,48
Spazio 1.12	89,84
Spazio 1.13	88,72
Spazio 1.14	89,75
Spazio 1.15 + 1.16	178,44
Spazio 1.17	89,15
Spazio 1.18	88,80
Spazio 1.19	88,35
Spazio 1.20	88,76
Spazio 1.21	88,38
Spazio 1.22	89,40
Spazio 1.23	89,38
Spazio 1.24	67,75
Spazio 1.25	88,97
Spazio 1.26	89,02

Spazio 1.27	89,51
Spazio 1.28	89,18
Spazio 1.29	89,38
Spazio 1.30	89,12
Spazio 1.31	89,46
Spazio 1.32	89,11
Spazio 1.33	89,46
Spazio 1.34	127,11
Spazio 1.35	86,42
Spazio 1.36	209,17
Spazio 1.37	113,30
Spazio 1.38	113,30
Spazio 1.39	113,30
Spazio 1.40	113,30
Spazio 1.41	113,30
Spazio 1.42	113,30
Spazio 1.43	113,30
Spazio 1.44	113,30
Spazio 1.45	112,88
Spazio 1.46	115,91
Spazio 1.47	113,30
Spazio 1.48	113,32
Spazio 1.49	113,33
Spazio 1.50	113,25

Spazio 1.51	113,38
Spazio 1.52 +1.53	226,73
Spazio 1.54	113,26
Spazio 1.55	112,86
Spazio 1.56	113,83
Spazio 1.57	113,36
Spazio 1.58	113,28
Spazio 1.59	113,37
Spazio 1.60	113,30
CAPPELLA votiva (lotto 1.61)	108,93
AREA ESPOSIZIONI - galleria d'arte (lotto 1.62)	926,07
Spazio 1.67	86,51
Spazio 1.68	85,70
Spazio 1.69	129,25
Spazio 1.70	124,51
Spazio 1.71	83,97
Spazio 1.72	85,78
Spazio 1.73	85,75
Spazio 1.74	168,79
Spazio bar tavola calda (lotti 1.75-1.76-1.94)	456,31
Spazio 1.77+1.78+1.91+1.92+1.93	471,00
Spazio 1.79	170,97
Spazio 1.80	85,72
Spazio 1.81	84,32

Spazio 1.82	85,52
Spazio 1.83	83,69
Spazio 1.84	173,18
Spazio 1.85	201,50
Spazio 1.86	100,40
Spazio 1.87	99,81
Spazio 1.88	100,39
Spazio 1.89	99,80
Spazio 1.90	169,76
Spazio 1.95	198,45
Spazio 1.96	100,62
Spazio 1.97	100,23
Spazio 1.98	99,93
Spazio 1.99	225,14

Il totale degli spazi al piano primo è di n.94 considerando che alcuni di essi sono accorpati. Il totale degli spazi considerando quelli accorpati è di n.87+ cappella votiva.

Come riportato dagli elaborati grafici progettuali, i percorsi interni (gallerie) sono pari a circa 11.522 mq. Al piano terra, in zona antistante al fabbricato, vi sono spazi esterni pertinenziali riservati alle unità commerciali/artigianali (lato retrostante il fabbricato)

(Cfr. All. n.7 - planimetria indicativa generale del complesso).

20) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE ai fini della valutazione

Per stabilire la superficie commerciale si sono estratti i dati urbanistici ed edilizi

dal Permesso di Costruire e dalla relativa convenzione urbanistica approvata poiché sono state riscontrate alcune discordanze di superfici su alcune tavole dei vari procedimenti. A giudizio dello scrivente tecnico, i dati estrapolati costituiscono i dati ufficiali di riferimento.

In applicazione ai criteri estimativi, il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto peritale per la determinazione della superficie commerciale è la Superficie Esterna Lorda (SEL):

Complesso immobiliare		Superficie Commerciale (m ²) circa
LOTTO 01		
Superficie complessiva PIANO TERRA		17.298,16
DEDUZIONE AREE ESCLUSE DALLA PROCEDURA FALLIMENTARE		
Deduzione dei subalterni non soggetti a procedura fallimentare, particella 71, subalterno 3 (spazi 0.05)	- 448,85	
Deduzione dei subalterni non soggetti a procedura fallimentare, particella 71, subalterno 4 (spazi 0.06)	-435,07	
Deduzione dei subalterni non soggetti a procedura fallimentare, particella 71, subalterno 5 (spazi 0.07)	-435,07	
Deduzione dei subalterni non soggetti a procedura fallimentare, particella 71,	-388,76	

subalterno 6 (spazio 0.14)		
Totale deduzioni piano terra		-1.707,75
Superficie complessiva Piano TERRA in proprietà		15.590,41
Superficie complessiva Piano PRIMO in proprietà		17.341,00
Totale due PIANI (arrotondato)		32.931,00
Area di proprietà		86.860,00

Complesso immobiliare		Superficie Commerciale (m ²) circa
LOTTO 02		
Superficie complessiva lotto estratta da contratto di locazione		1.788,00

21) VALUTAZIONE DELLA CONCRETA VENDIBILITÀ DEL BENE NELLO STATO DI FATTO ATTUALE E INDICAZIONE DELLE EVENTUALI OPERE NECESSARIE PER LA SUA UTILE COMMERCIALIZZABILITÀ

Come indicato nei precedenti capitoli, si segnala che la quasi totalità della copertura del complesso immobiliare è in cemento amianto; da quanto contenuto negli atti allegati, la preesistente copertura è stata confinata e successivamente ricoperta con nuova copertura metallica.

Si segnala inoltre la necessità di interventi di manutenzione anche dal punto di

vista statico per presenza di fessurazioni e distacchi di intonaco in facciata, di infiltrazioni dalla copertura e quant'altro evidenziato al punto "OBSOLESCENZA FUNZIONALE".

Non si è riscontrata (ed è da valutarne la necessità anche in relazione alla destinazione d'uso) la presenza di documentazione inerente verifica di vulnerabilità sismica e/o di eventuale miglioramento/adeguamento sismico della struttura.

CRITERI E PROCEDIMENTI di stima, misura delle superfici

Considerato che per i beni con destinazione particolare come quello in oggetto non esiste un mercato attivo tale da fornire comparabili o elementi di riferimento, nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi meglio indicati nei capitoli successivi. La ricerca effettuata attraverso la Banca delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) Anno 2020 - Semestre 1, Provincia Vercelli, Comune Prarolo, riporta l'indicazione di Quotazioni non disponibili. Anche per le aree centrali dell'abitato di Prarolo e della zona periferica di Vercelli non sono riportate indicazioni specifiche in merito alla destinazione commerciale/artigianale da utilizzare per una concreta valutazione. Alcune informazioni contenute sul listino immobiliare n.22 della provincia di Vercelli (Camera di Commercio di Vercelli e Biella) riferito a rilevazione al dicembre 2019, non riscontrano concreti presupposti di riferimento (*Cfr. All. n.68- estratti banche dati*).

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01

Considerata la tipologia, consistenza, ubicazione e conformazione il bene viene valutato nella complessità. Viene individuato un prezzo corrente di mercato,

previo opportune proporzioni, tenendo conto dell'ubicazione, sistema costruttivo, tipologia dei beni, loro epoca di costruzione, piano e esposizione, finiture interne ed esterne, stato manutentivo, dotazione di impianti, utilizzo, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in quanto non esistono beni perfettamente identici, applicando idonei criteri estimativi al fine di raggiungere il più veritiero e plausibile valore di mercato.

Procedimento di stima per il LOTTO 01:

Per la stima del complesso immobiliare commerciale/artigianale, sarà applicato il Costo di ricostruzione deprezzato.

Il costo di riproduzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile per giungere ad un sostituto del valore di mercato per immobili ubicati in mercati specializzati e limitati per i quali NON SI DISPONE DI DATI DI CONFRONTO. Il costo di riproduzione o ricostruzione deprezzato è inteso come stima del valore di mercato del terreno nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione dell'opera o della costruzione sovrastante (presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente) ed è diminuito di un'aliquota che tiene conto del deterioramento fisico, delle varie forme di obsolescenza e del livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

Procedimento	Descrizione
Stima a Costo	<p>Costo di ricostruzione fabbricato determinato mediante il procedimento del Cost Approach.</p> <p>Il Cost Approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.</p>

	<p>È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il Cost Approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Nell'utilizzo del metodo di stima del costo di ricostruzione, specificatamente verrà applicato il metodo del costo unitario basato sul calcolo del costo unitario di ciascuna categoria di opera del fabbricato da valutare utilizzando costi desunti da computo estimativo.</p>
Stima del Terreno	<p>Valore del terreno determinato mediante il procedimento Monoparametrico.</p> <p>Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico come termine di paragone e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.</p>
Deprezzamento	<p>Al valore di ricostruzione sarà applicato un deprezzamento che esprime la perdita di valore a causa del suo utilizzo passato dovuta al deterioramento fisico derivato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti di edificio con il trascorrere del tempo. Ulteriore causa del deprezzamento sarà anche l'applicazione dell'obsolescenza funzionale (difetti della</p>

	<p>struttura cioè perdita di valore determinata dall'incapacità del fabbricato di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente) nella quale sono inseriti i vizi e difetti e le mancanze documentali riscontrate durante il sopralluogo e l'esame della documentazione tecnica.</p>
--	--

Per un realistico ed idoneo costo di ricostruzione del fabbricato, si è fatto riferimento al costo di costruzione definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia, che fornisce al settore privato e alle istituzioni pubbliche informazioni e know-how per descrivere e prevedere l'andamento dell'economia e del mercato delle costruzioni al livello territoriale, nazionale e internazionale, informazioni tramite il portale nazionale Cassa dei Geometri e Geometri Laureati.

Come indicato dal centro stesso, il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici). Il calcolo del costo finale dell'opera (costo medio) è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico, suddiviso tra edilizia, strutture e impianti (*Cfr. All. n.68a - costo di costruzione*).

Per quanto riguarda il valore dei terreni, attraverso una ricerca di mercato tra i vari comuni ed operatori tecnici della zona, anche attraverso l'Unione

che raggruppa alcuni comuni della provincia di Vercelli ed il comune di Prarolo, si è ritenuto di applicare le tabelle ai fini IMU di quest'ultimo, valori che tra l'altro si riferiscono a rilevazioni effettuate sul territorio da parte dei Comuni. Il valore più attendibile è quello che si attesta sul valore minimo della tabella ai fini IMU (valore minimo 18,00 euro/mq), valore simile riscontrato

anche nelle zone territoriali limitrofe (Cfr. All. n.69 - estratto valori terreni).

Per tutte le valutazioni tecniche ed i procedimenti di stima effettuati si rimanda all'allegato relativo alla stima degli immobili (Cfr. All. n. 70 - *Calcolo valore estimativo degli immobili*). Al calcolo individuato dal procedimento di stima indicato sono dedotte le seguenti obsolescenze:

CALCOLO OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica si configura e deriva da cause esterne all'immobile relative alla sua localizzazione e alle condizioni del mercato immobiliare nella zona. Si tratta di valutare l'esistenza di una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo. Considerata la tipologia del complesso immobiliare e la sua collocazione territoriale altamente decentrata rispetto ad altre situazioni simili e non essendo intervenute negli anni modifiche sostanziali nel microintorno, secondo lo scrivente tecnico questo tipo di obsolescenza è da considerarsi in forma negativa e ricompresa nell'abbattimento in percentuale del 5% nel calcolo finale. Inoltre la presenza all'interno del complesso immobiliare di alcuni spazi di proprietà di terzi (n.4) rappresenta uno svantaggio economico significativo.

Anche l'andamento di mercato della zona della provincia del Vercellese, individua una contrazione delle compravendite derivante dalla contingenza economica attuale, dalla diminuzione del Loan To Value del credito immobiliare e dal fatto che gli acquirenti attendono un maggior sconto dal mercato. Le analisi relative all'andamento negativo del mercato si evidenziano anche dai rapporti immobiliari OMI.

CALCOLO OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Si configura come perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti, determinata anche dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali:

- modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti e alle soluzioni tecniche (cambiamenti negli standard o nelle norme tecniche);
- interventi necessari per il ripristino delle funzionalità del bene.

Quanto di seguito indicato è un elenco sommario e non specifico delle obsolescenze funzionali necessarie per il ripristino delle condizioni riscontrate in fase di sopralluogo presso il complesso oggetto di procedura. Nei sopralluoghi si sono riscontrate alcune problematiche derivanti da una mancata manutenzione dell'immobile e degli impianti tecnologici dovuta alla sua prolungata chiusura e sono così sommariamente descritti:

- Verifica di fessurazioni, distacchi di copriferro e cedimenti di alcune zone della struttura di sostegno (pilastri, mensole, travi, ecc.) che deve essere effettuata sulla base delle informazioni strutturali recuperate. Non si esclude la possibilità di ricorrere ad analisi specifiche sia strutturali che geotecniche per la definizione delle problematiche;
- Verifica dei giunti strutturali a pavimento: la struttura prefabbricata sembrerebbe non dotata di adeguati giunti strutturali. Attraverso sbalzi di temperatura esterna, tale condizione facilita la presenza di movimenti e dilatazioni strutturali che si ripercuotono anche sulle componentistiche edilizie;

- Controllo dei tamponamenti perimetrali sia prefabbricati che in opera;
- Controsoffitti da rivedere per presenza in numerosi punti di infiltrazioni e sostituzione di quelli danneggiati;
- Controllo dei servizi igienici di ogni spazio con sistemazione di quelli incompleti;
- Controllo generale del manto di copertura, lattonerie, pluviali, camminamenti, impermeabilizzazione degli stessi, ecc.. Sono presenti infiltrazioni al piano primo dai lucernari e dalla copertura e impermeabilizzazione in genere. Il controllo è necessario per evitare possibili allagamenti delle aree sottostanti e danneggiamenti al sottostante manto di copertura;
- Verifica delle pavimentazioni interne ed esterne e loro sistemazione nei punti interessati con sostituzione delle rotture;
- Serramentistiche in genere a tutti i piani sia interne che esterne da controllare e registrare nonché sostituzione di vetri danneggiati;
- Verifica delle condizioni della copertura in cemento amianto posta al di sotto del nuovo manto di copertura.

Per una corretta funzionalità del complesso immobiliare si rendono inoltre necessari ed indispensabili i seguenti interventi:

- Controllo e verifica del corretto funzionamento di tutti gli impianti idraulici in genere;
- Verifica del ricircolo acqua delle macchine di condizionamento con relativo spurgo degli impianti e lavaggio completo al fine di ridurre al minimo fenomeni corrosivi da sotto deposito dovuto a fermo impianto; deve essere verificato il circuito di ogni singola macchina;

- Verifica e pulizia dei filtri di ogni singola macchina di condizionamento posta negli spazi commerciali/artigianali (circa n.100);
- Verifica e pulizia dei filtri delle macchine UTA in copertura;
- Verifica del corretto funzionamento delle torri evaporative, degli spurghi, circuiti, ecc.;
- Verifica della centrale di pompaggio e del suo corretto funzionamento;
- Verifica della centrale termica e dei suoi componenti;
- Verifica della cabina di trasformazione interna e dei suoi componenti;
- Sistemazioni esterne sulle facciate che necessitano di ripristino in numerosi punti;
- Porte interne ed esterne da verificare
- Scale di emergenza da verificare;
- Manutenzione delle aree verdi con decespugliamento, pulizia anche delle aiuole, verifica dei cordoli danneggiati e loro sostituzione;
- Pulizia delle zone a parcheggio con pavimentazione drenante;
- Pulizia dei piazzali e delle zone carrabili con sistemazione di alcune aree,
- Controllo dei servizi igienici ad uso pubblico all'interno della struttura e della loro impiantistica;
- Controllo e sistemazione di tutti i lucernari e prese di luce di copertura;
- Controllo tombature delle fognature, vasche, elettropompe sommerse, griglie, canaline, linee di irrigazione esterne, ecc. presenti nelle aree carrabili e nel complesso immobiliare;
- Controllo dell'impiantistica elettrica ed elettronica comprendente linee elettriche, di sicurezza, videosorveglianza, quadri ed armadi dei locali tecnici, sottoquadri, pulsanti di sgancio, linee, centraline controllo accessi,

emergenze, illuminazioni piazzali esterni, gruppo elettrogeno, ecc.;

- Verifica delle cabine elettriche e della loro componentistica in base alla vigente normativa del settore ed eventuale loro adeguamento;
- Controllo della funzionalità delle linee telefoniche;
- Controllo funzionalità serrande avvolgibili metalliche dei vari portali di ingresso;
- Controllo, sistemazione, funzionalità di tutti i presidi antincendi qualunque essi siano (idranti interni ed esterni, lame d'acqua, estintori, serrande, tubazioni di distribuzione, allarmi, ecc.) per effetto della chiusura del centro commerciale/artigianale. Eventuale adeguamento degli stessi alle nuove normative e collaudo degli stessi;
- Riverifica funzionamento pozzi d'acqua e loro linee;
- Controllo linee gas metano,
- Verifica funzionamento scale mobili ed ascensori e loro collaudo;
- Pulizia generale di tutto il complesso immobiliare inutilizzato e chiuso da diversi anni;
- Collaudo di tutta l'impiantistica, verifica statica alla luce delle nuove normative in vigore;
- Ogni ulteriore opera, lavorazione non citata e necessaria per il corretto ripristino della funzionalità del complesso immobiliare.

Questa obsolescenza funzionale (deprezzamento) viene calcolata come costo di adeguamento con percentuale di adeguamento del valore di stima che, nel caso in esame, si assume pari al 5%.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 02

Per la stima del Lotto 2, area concessa in affitto all'autolavaggio identificata al

foglio 1, particella 71 subalterno 19 vengono utilizzati i seguenti procedimenti di stima precisando che elemento fondamentale è il contratto di locazione attualmente in essere (datato 20.08.2019) tra la società in liquidazione e la società che attualmente gestisce l'impianto di autolavaggio.

Procedimento di stima per il LOTTO 02:

- Metodo con stima a diretta capitalizzazione. La Stima a Diretta capitalizzazione è posta pari al rapporto tra il presunto reddito (affitto mensile/annuale) ed il saggio di capitalizzazione. Nei mercati dinamici e attivi i saggi di capitalizzazione degli immobili sono direttamente espressi dal mercato come rapporto fra i redditi ed i prezzi dello stesso segmento di mercato. Il saggio di capitalizzazione calcolato in modo indiretto è un saggio lordo.

Ulteriore metodo di confronto (a titolo dimostrativo) è stato effettuato con il seguente procedimento:

Metodo della stima per punti di merito (coefficienti correttivi) dove il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato (Subject). In considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di valutazione, si apportano aggiustamenti mediante applicazione di coefficienti correttivi denominati punti di merito. Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico in base all'apprezzamento soggettivo dello scrivente tecnico e alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato. Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti che non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima e potere così esprimere un unico

prezzo medio ponderato.

Fonti di informazioni. Le quotazioni ed i relativi pesi sono stati rilevati dal contratto di locazione datato 20.08.2019 e dalle quotazioni delle aree in base ai riferimenti citati per il lotto 01, non riscontrando elementi ulteriori o specifiche informazioni.

22) RISULTATI per i lotti 01 - 02:

La quotazione immobiliare totale dei LOTTI 01 e 02 come da allegato n.70 risulta essere la seguente:

LOTTO 01

<i>Totale valore di mercato LOTTO 01 già al netto dei deprezzamenti fisici di cui all'allegato n.70</i>	Euro 25.544.800,00
Ulteriori adeguamenti e correzioni della stima per abbattimento forfettario nella misura del 5% del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti nonché esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati. Decurtazioni relative a spese necessarie per ripristino obsolescenza funzionale descritta allo specifico punto ed economica tra cui la presenza all'interno del complesso immobiliare di alcuni spazi di proprietà di terzi. Eventuale regolarizzazione urbanistica edilizia e catastale del bene non attualmente riscontrata. Eventuale smaltimento della copertura in cemento amianto.	- 1.277.240,00
<i>Valore del Lotto 01 oggetto al netto delle decurtazioni sopra indicate nello stato di fatto in cui si trova</i>	24.267.560,00

Per un valore di mercato alla data della stima per il **LOTTO 01** arrotondato a **Euro 24.267.000,00** (euro ventiquattromilioniduecentosessantasettemila/00).

LOTTO 02

Si ritiene che il valore di stima congruo del Lotto 02 sia quello derivante dalla applicazione della Stima con diretta capitalizzazione pari a euro 53.300,00 (euro cinquantatremilatrecento/00).

<i>Totale valore di mercato LOTTO 02 (mappale 71 - sub. 19)</i>	Euro 53.300,00
Adeguamenti e correzioni della stima per abbattimento forfettario nella misura del 5% del valore venale per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati.	- 2.665,00
<i>Valore del lotto oggetto al netto delle decurtazioni sopra indicate nello stato di fatto in cui si trova</i>	50.635,00

Per un valore di mercato alla data della stima per il **LOTTO 02** arrotondato a **Euro 50.600,00** (euro cinquantamilaseicento/00).

23) OSSERVAZIONI

Si ricorda che i beni immobili oggetto di valutazione di proprietà della fallita società sono in diritto di proprietà per la quota 1/1 ad eccezione della sola particella 72 di catasto dei fabbricati che risulta essere stata acquistata per la proprietà del suolo mentre la proprietà superficiaria è di E-DISTRIBUZIONE SpA (ENEL) con sede a Roma, C.F. .

In previsione di una auspicabile riapertura o riutilizzo, il centro dovrà essere

Studio tecnico

rivisto ed esaminato in base alla sua reale destinazione d'uso e alla luce delle vigenti normative tecniche del settore, con particolare riguardo al D.P.R. 151/2011 e successive modifiche ed integrazioni per la prevenzione incendi, oltre alle altre normative del settore (edilizio, merceologico, strutturale, percentuali spazi commerciali ed artigianali, ecc.).

Come indicato nei precedenti capitoli, si segnala l'esistenza di copertura del complesso immobiliare in lastre di cemento amianto per la quasi totalità. Da quanto contenuto negli atti allegati, la preesistente copertura in cemento amianto è stata incapsulata tramite fissativo e confinata attraverso posa sovrastante di nuova copertura in lastre di alluminio grecato. Si segnala inoltre necessità di interventi di manutenzioni anche dal punto di vista statico per riscontrate fessurazioni e distacchi di intonaci in facciata, presenza di infiltrazioni dalla copertura e quant'altro evidenziato al punto "OBSOLESCENZA FUNZIONALE" (punto 21, pag. 105-109).

Non si è riscontrata (ed è da valutarne l'eventuale ed effettiva necessità) la presenza di documentazione inerente verifica di vulnerabilità sismica e di eventuale miglioramento/adequamento sismico della struttura, cioè interventi (anche minimi) che prevedano l'inserimento di collegamenti fra gli elementi prefabbricati permettendo di aumentare le prestazioni strutturali.

Sono presenti varie convenzioni e servitù da tenere in debita considerazione.

Si ribadisce che nel complesso immobiliare sono presenti n.4 lotti esclusi dalla procedura fallimentare poiché intestati a soggetti terzi, evidenziati in colore azzurro nella planimetria di cui all'allegato n.7 ed individuati a Catasto dei Fabbricati al foglio 1, mappale 71, subalterni 3 - 4 -5 - 6.

Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 46 DPR 380 del 06/06/2001, l'aggiudicatario

potrà inoltrare eventuale provvedimento in Sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria nel caso in cui siano riscontrate eventuali difformità non rilevate nei sopralluoghi e non citate.

24) CONCLUSIONI

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione ritenendo di avere assolto all'incarico conferitomi, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Vedano Olona, 27 gennaio 2021

Il tecnico valutatore

Allegati:

All. n.1 - inquadramento geografico generale

All. n.2 - inquadramento geografico locale

All. n.3 - immagine aerofoto

All. n.4 - visure, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie catastali e estratto di mappa

All. n.5 - documentazione fotografica Lotto 01

All. n.6 - documentazione fotografica Lotto 02

All. n.7 - planimetria indicativa generale del complesso

All.n.7a - documentazione fotografica anno 1990

All. n.8 - estratto variante al PRG ed allegati cartografici

All. n.9 - Delibere comunali e provinciali

All. n.10 - certificato di destinazione urbanistica

All. n.11 - Atto notarile del 12.01.2007

All. n.12 - Atto notarile del 26.02.2008

All. n.13 - Atto notarile del 05.12.2008

All. n.14 - Atto notarile del 09.09.2010

All. n.14a - Atti di concessione d'uso di porzione di area per cabina riduzione gas

All. n.15 - grafico tracciato ENEL 1995

All. n.16 - Servitù cabina ENEL- del 12.02.1998

All. n.17 - Servitù cabina ENEL PRAROLO DIA 14-2008

All. n.18 - Atto di concessione Sesia denominato SC 304 AIOS - sottoscritto il
16.01.2008

All. n.19 - autorizzazione del 18.02.2008 Provincia di Vercelli + richiesta

All. n.20 - Convenzione per P.d.C. del 14.05.2008, repertorio n.707

All. n.21 - Convenzione per P.d.C. del 14.05.2008, repertorio n.707

All. n.22 - Convenzione del 13.10.2010, repertorio n.740

All. n.22a - istanza del 29.11.2000

All. n.23 - Atto n. 297 del 18/10/2005 + concessione del 07.09.2005

All. n.23a - trasmissione del 02.05.2006

All. n.24 - Atto n.255 del 07/09/2007

All. n.25 - Atto n.1381 del 09/06/2009

All. n.26 - documentazione studio idrogeologico

All. n.27 - estratti Regione Piemonte

All. n.28 - dichiarazione dell'ufficio tecnico

All. n.28a - elenco documentazione tecnica

All. n.28b - licenza edilizia n.30/1969	
All. n.28c - pratica 121/1986	
All. n.28d - CE 28 del 18.10.1996	
All. n.28e - DIA del 07.03.1997 copertura	
All. n.29 - Permesso di Costruire con contributo n.7/2006 + allegati con atto fusione societario	
All. n.30 - parere favorevole P.d.C. n.19/2007	
All. n.31 - DIA n.14/2008	
All. n.32 - P.d.C. n.5/2008 + allegati	
All. n.33 - Denuncia di Inizio Attività del 24.09.2008, protocollo 1822	
All. n.34 - autorizzazione del 13.08.2008 + piano di lavoro amianto	
All. n.35 - Permesso di Costruire gratuito n.19/2008 del 04.10.2008	
All. n.36 - Permesso di Costruire gratuito n.15/2008 del 14.10.2008	
All. n.36a - Collaudo amministrativo PdC 15/2008	
All. n.37 - Denuncia di inizio attività n.23/2008 + allegati	
All. n.38 - Denuncia di inizio attività n.24/2008 + allegati	
All. n.39 - tavola grafica Denuncia di inizio attività n.10/2008	
All. n.40 - variante in data 19.11.2008 al protocollo n.2254	
All. n.41- variante in data 19.11.2008 al protocollo n.2255	
All. n.42- toponomastica dei percorsi interni + delibera comunale	
All. n.42a - P.d.C. n.20/2008 autolavaggio	
All. n.43- DIA n.33D/2008	
All. n.43a - autorizzazioni ristorante	
All. n.44 - Denuncia di inizio attività n.17D/2009 parco giochi	
All. n.45 - richiesta del 13.01.2009	

All. n.45a - autorizzazione commerciale + lettera comunale

All. n.45b - agibilità del 1989

All. n.46- Agibilità parziale complesso immobiliare

All. n.47- richiesta Agibilità BISTROT + allegati

All. n.48- richiesta Agibilità PARCO GIOCHI + allegati

All. n.49- Agibilità autolavaggio

All. n.49a - valutazione ambientale impatto acustico

All. n.49b - documentazione strutturale 1971-1985

All. n.49c - documentazione strutturale 1985

All.n.50 - documentazione pratica strutturale scale e ascensori

All. n.51 - schemi tipologia generica impianti per unità

All. n.51a - particolare edificio impianti

All. n.52 - offerta Telecom sottoscritta

All. n.53 - verifiche messa a terra + elaborato grafico

All. n.53a - dichiarazione conformità messa a terra

All. n.54 - impianto elettrico elaborati grafici

All. n.55 - dichiarazioni di conformità Impianto elettrico

All. n.55a - tavole grafiche illuminazione interna - esterna

All. n.56 - tavole tecniche impianto riscaldamento + dichiarazione conformità

impianto riscaldamento e gas metano)

All. n.56a - schema centrale termica 2006

All. n.56b - schema linea gas metano

All. n.57 - tavole tecniche impianto riscaldamento + dichiarazione di conformità

impianto riscaldamento

All. n.57a - tavole tecniche PCp1-pt

<i>All. n.58 - tavole tecniche impianto acqua + dichiarazione di conformità impianto</i>	
<i>All. n.58a - dichiarazioni di conformità impianto elettrogeno</i>	
<i>All. n.59 - dichiarazioni di conformità Antintrusione</i>	
<i>All. n.59a - dichiarazioni di conformità ascensori</i>	
<i>All. n.60 - dichiarazioni di conformità Scale mobili</i>	
<i>All. n.61 - schema fognario</i>	
<i>All. n.62 - dichiarazioni di conformità antincendio</i>	
<i>All. n.62a - documentazione vigili del Fuoco</i>	
<i>All. n.62b -tavole antincendio</i>	
<i>All. n.62c - certificati canne esalazione</i>	
<i>All. n.62d - elenco serrande</i>	
<i>All. n.62e - copertina tavole setti murari</i>	
<i>All. n.63 - fascicolo porte automatizzate</i>	
<i>All. n.63a - torre faro</i>	
<i>All. n.63b - particolari strutturali</i>	
<i>All. n.64 - documentazione parco giochi</i>	
<i>All. n.65 - particolare sala formazione</i>	
<i>All. n.66 - particolare SELF STORAGE</i>	
<i>All. n.67- grafici provinciali</i>	
<i>All. n.68- estratti banche dati</i>	
<i>All. n.68a - costo di costruzione</i>	
<i>All. n.69 - estratto valori terreni</i>	
<i>All. n. 70 - Calcolo valore estimativo degli immobili</i>	

INDICE

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	1
LOTTO 01:	2
LOTTO 02:	4
2) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE (estratto dalle relazioni progettuali e dal fascicolo informativo generale).....	5
3) POSIZIONE URBANISTICA	7
4) STATO DI POSSESSO	12
5) ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ATTI DI PROVENIENZA	12
ISCRIZIONI:	12
TRASCRIZIONE:	13
ATTI DI PROVENIENZA:	14
6) SERVITU'/ATTI DI CONCESSIONE PRESENTI ed indicazioni specifiche	20
7) Convenzioni recuperate inerenti il complesso immobiliare	26
8) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	27
9) PRATICHE EDILIZIE	31
10) PRATICHE EDILIZIE RECUPERATE.....	39
11) CERTIFICATI e richieste di AGIBILITA' del complesso immobiliare	50
12) VALUTAZIONE IMPATTO ACUSTICO	53
13) DENUNCE E COLLAUDI STRUTTURALI	53
14) DESCRIZIONE sommaria degli impianti esistenti presso il complesso immobiliare.....	58
LINEE TELEFONICHE.....	58
VERIFICHE MESSA A TERRA	59
IMPIANTO ELETTRICO - CABINE ENEL	60
ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA	62

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – GAS METANO - CENTRALE POMPAGGIO	63
CONDIZIONAMENTO - AERAZIONE	64
IDRICO SANITARIO	65
IMPIANTO GENERATORE DI CORRENTE (elettrogeno).....	66
IMPIANTO ALLARME INTRUSIONE.....	67
IMPIANTI ASCENSORE	67
SCALE MOBILI	68
IMPIANTO TORRI EVAPORATIVE	68
IMPIANTO FOGNARIO	69
15) CARATTERISTICHE ANTINCENDIO.....	69
IMPIANTI ANTINCENDIO	70
CONDOTTI ZONE FILTRO	74
PORTE E PORTONI.....	74
EVACUATORI DI FUMO E CALORE	75
LOCALE ANTINCENDIO	75
SERBATOI ANTINCENDIO	75
IMPIANTO DI ALLARME E DI RIVELAZIONE DI INCENDIO	75
SERRANDE TAGLIAFUOCO	76
RESISTENZA AL FUOCO DELLE STRUTTURE PRINCIPALI	76
RESISTENZA AL FUOCO DELLE STRUTTURE SECONDARIO (partizioni)	76
RETE IDRICA ANTINCENDIO.....	77
IMPIANTO A LAMA D'ACQUA.....	77
MEZZI DI ESTINZIONE PORTATILI	78
GESTIONE DELL'EMERGENZA	78
16) CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA.....	78

LOTTO 01:	78
LOTTO 02:	78
17) CONFORMITÀ CATASTALE.....	79
Lotto 01 e Lotto 02.	79
18) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI.....	79
Pavimentazioni.	80
Serramenti.....	80
Serrande avvolgibili ingressi.....	80
Controsoffitti.....	80
Opere esterne.	81
Copertura.	81
Finiture esterne della struttura.	82
Strutture - Solai di calpestio.....	83
Vie d'esodo.	84
Spazi Commerciali/Artigianali	84
Blocchi Servizi Igienici.	85
Cappella Votiva.....	85
ZONA RISTORANTE.	85
PARCO GIOCHI.....	87
SALA FORMAZIONE.....	89
ZONA SELF STORAGE	90
OPERE DI URBANIZZAZIONE (informazioni estratte dalla pratica edilizia P.d.C. 15-2008).....	91
Strade, Marciapiedi e Parcheggi:	91
Rotatoria	91

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	92
19) CALCOLO SUPERFICIE INTERNE	92
ELENCO SPAZI	92
20) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE ai fini della valutazione	97
21) VALUTAZIONE DELLA CONCRETA VENDIBILITÀ DEL BENE NELLO STATO DI FATTO ATTUALE E INDICAZIONE DELLE EVENTUALI OPERE NECESSARIE PER LA SUA UTILE COMMERCIALIZZABILITÀ	99
CRITERI E PROCEDIMENTI di stima, misura delle superfici	100
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 01	100
Procedimento di stima per il LOTTO 01:	101
CALCOLO OBSOLESCENZA ECONOMICA	104
CALCOLO OBSOLESCENZA FUNZIONALE	105
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 02	108
Procedimento di stima per il LOTTO 02:	109
22) RISULTATI per i lotti 01 - 02:	110
LOTTO 01	110
LOTTO 02	111
23) OSSERVAZIONI	111
24) CONCLUSIONI	113
Allegati:	113

