

REGIONE PIEMONTE
Città Metropolitana di Torino
Comune di Scarmagno

Area denominata "Aree Urbane" nel comprensorio dell'Ex Polo Industriale Olivetti



DEVELOPER:



PANATTONI

Via San Raffaele 1,
20121, Milano
P.IVA 14985591008

PROGETTISTA / DESIGNER:



ENGINEERING PROJECT AND SERVICE

EP&S Via Treviso 12 10144 Torino
Tel. 0039 011 7714685
contact@eps-group.it - P.IVA 1140080019
PROGETTO ARCHITETTONICO
PROGETTO STRUTTURALE
Ing. Stefano Dalmasso
PROGETTO IMPIANTI MECCANICI:
Ing. Giorgio BO
PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI:
Ing. Renzo ZORZI

CONSULENTI SPECIALISTICI:



URBANISTICA E PIANIFICAZIONE
STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA
Via per Cuceglio 5, 10011 Agliè (TO)
Tel. 0124330136 - P.IVA P. IVA 06441460018
Arch. Giancarlo PAGLIA
Arch. Maria Luisa PAGLIA
Arch. Valeria SANTORO
Arch. Elisa ZANETTA



ASPETTI AMBIENTALI
STUDIO PLANETA ECONSULTING
Tenuta Cerello - Via Cerello, 21
10034 Chivasso (To) Tel. 0124330136
Tel 011 9103450 info@studioplaneta.it
Per. Ind. Cesare RAMPI

STUDIO SINTESI INGEGNERIA E PAESAGGIO
Via Mongrando 41/a 10153 Torino
Dr. PhD Stefano ASSONE



STUDIO DEL TRAFFICO
ACUSTICA
STUDIO DI DISPERSIONE DEGLI
INQUINANTI IN ATMOSFERA
TRM GROUP
Via Giuseppe FERRARI 39
20900 Monza Tel. 0124330136
ufficio.tecnico@trmgroup.org

LAVORO / WORK:

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
NUOVO POLO LOGISTICO
SU AREA EX "AREE URBANE" NEL COMUNE DI SCARMAGNO

OGGETTO / OBJECT:

TITOLI DI PROPRIETA'

REV.	DATA	OGGETTO EDIZIONE	DIS.	VER.	APP.
a	30/06/22	emissione	ER	EC	SD
TAVOLA N.:			REV.:	FOGLIO DI:	SCALA:
09812202_ENT_is_002_01a	0891	22	02	ENT is RTE	002 a 1/1 varie

Questo disegno è di proprietà riservata. Ne è vietata la riproduzione anche parziale, nonché la presentazione a terzi senza esplicita autorizzazione.
L'inosservanza è perseguibile ai termini di legge.

Ufficio Provinciale di TORINO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di IVREA

Data 20/06/2022 Ora 10:49:48

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T99838 del 20/06/2022

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente BRMJCP

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 4883

Registro Particolare 4121

Data di presentazione 09/06/2022

Documento composto da 47 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-BLLLCU61C23F205A

Firmatario Notaio

Scadenza 04/08/2023

ATTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE

IN ESECUZIONE DI DECRETO DI AGGIUDICAZIONE

Tra i sottoscritti signori:

- VASILOTTA ADELE ANTONIA nata a Milano il 30 dicembre 1964, domiciliata per la carica in Milano, corso Genova n. 27, nella sua qualità di Curatore del FALLIMENTO della società

"AREE URBANE S.R.L. in liquidazione"

con sede in Milano via Gaetano Negri n. 1, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila) interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale n. 03031030244, numero R.E.A. MI-1721169;

a quanto infra autorizzata in forza di autorizzazione del Giudice Delegato del Tribunale di Milano

- Sezione Fallimentare - in data 6 dicembre 2021 giusta istanza n. 13 del 3 dicembre 2021 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

(di seguito anche "**Parte Cedente**")

- ZORZETTO MARCO nato a Monselice il 28 settembre 1980, domiciliato per la carica in Milano corso Vercelli n. 40, quale Procuratore Speciale della società

"PDC INDUSTRIAL IT IV SRL"

a socio unico con sede in Milano corso Vercelli n. 40, con il capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila) interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale n. 12141130968, numero R.E.A. MI-2643371;

a quanto infra autorizzato in forza di procura speciale autenticata in data 8 febbraio 2022 dalla dottoressa Danielle Kolbach Notaio in Lunghinster (Lussemburgo), munita di apostille in pari data al n. V-20220208-387872;

(di seguito anche "**Parte Cessionaria**");

si conviene e si stipula quanto segue

P R E M E S S O

- che la società "AREE URBANE S.R.L. in liquidazione" è diventata proprietaria dell'immobile sito in Comune di Scarmagno via Scarmagno snc e precisamente area con entrostante manufatto con pensiline posto al piano terreno censita al Catasto terreni al foglio 22 (ventidue) mappale 238 (duecentotrentotto) Ente Urbano di ha. 24.12.88 e nel Catasto Fabbricati al Foglio 22 (ventidue) - Mappale 238 (duecentotrentotto) - via Scarmagno snc - piano terreno - Categoria D/1 - Rendita Catastale Euro 21.622,00 così coerenziato: autostrada Torino I-

vrea Valle d'Aosta - mappali 108 e 207 - altra proprietà - proprietà di terzi;

in forza di atto di scissione parziale in data 21 luglio 2003 n. 10364 di rep. Dottoressa Renata Mariella Notaio in Milano, registrato a Milano il 1^ agosto 2003 al n. 9548 serie 1 e trascritto ad Ivrea in data 9 agosto 2003 ai nn. 7311/5621, con il quale la società "TIGLIO I S.R.L." si è scissa nella società "ORTENSIA S.R.L." con sede in Valdagnò, codice fiscale n. 03031030244 e successivo atto in data 25 luglio 2003 n. 10421 di rep. Dottoressa Renata Mariella Notaio in Milano, trascritto ad Ivrea in data 9 agosto 2003 ai nn. 7312/5622, in forza del quale la società "ORTENSIA S.R.L." ha cambiato la propria denominazione in "AREE URBANE S.R.L.";

- che la società "AREE URBANE S.R.L. in liquidazione" è stata dichiarata fallita con sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Milano in data 18 giugno 2021 al n. 429/2021 di rep., trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 19 gennaio 2022 ai nn. 454/398;

- che il compendio oggetto del presente contratto risulta oggi gravato dalle seguenti formalità:

	* Ipoteca volontaria iscritta a Ivrea in data 31	
	ottobre 2006 ai nn. 10187/2343 per Euro	
	210.000.000,00 (duecentodiecimilioni) a favore di	
	Banca Intesa S.P.A.;	
	* Ipoteca per concessione amministrativa/riscossio-	
	ne iscritta ad Ivrea in data 6 settembre 2017 ai	
	nn. 6578/781 per Euro 261.324,40 (duecentosessantu-	
	nomilatrecentoventiquattro virgola quaranta cente-	
	simi) a favore della Agenzia delle Entra-	
	te-Riscossione;	
	* Ipoteca per concessione amministrativa/riscossio-	
	ne iscritta ad Ivrea in data 3 ottobre 2017 ai nn.	
	7235/857 per Euro 233.651,70 (duecentotrentatremi-	
	laseicentocinquantuno virgola settanta centesimi)	
	a favore della Agenzia delle Entrate-Riscossione;	
	* sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal	
	Tribunale di Milano in data 18 giugno 2021 al n.	
	429/2021 di rep., trascritta presso l'Ufficio del	
	Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immo-	
	biliare di Ivrea in data 19 gennaio 2022 ai nn.	
	454/398;	
	formalità già tutte ordinate di cancellazione con	
	provvedimento del Tribunale di Milano in data 11	
	maggio 2022 a seguito di istanza del 6 maggio 2022;	
	- che il Giudice Delegato ha autorizzato la vendi-	

ta ai sensi dell'articolo 107 della Legge Fallimen-
tare in forza dell'autorizzazione sopra citata ed
allegata e la società "PDC INDUSTRIAL IT IV SRL"
si è resa aggiudicataria del compendio in oggetto
in data 8 marzo 2022 per

;

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e
sostanziale del presente contratto, il FALLIMENTO
"AREE URBANE S.R.L. in liquidazione", come sopra
rappresentato, vende alla società "PDC INDUSTRIAL
IT IV SRL" che, come sopra rappresentata, accetta
ed acquista

nominativamente

in Comune di Scarmagno via Scarmagno snc, area di
cui al mappale 238 (duecentotrentotto) del foglio
22 (ventidue) del Catasto Terreni, ente urbano di
ha. 24.12.88 con entrostante manufatto in disuso e
pensiline posto al piano terreno, il tutto distin-
to nel Catasto Fabbricati di Scarmagno come segue:
Foglio 22 (ventidue) - Mappale 238 (duecentotren-
totto) - via Scarmagno snc - piano terreno - Cate-
goria D/1 - Rendita Catastale Euro 21.622,00.

Coerenze in un sol corpo ed in contorno da nord in
senso orario:

autostrada Torino Ivrea Valle d'Aosta - mappali

108 e 207 - altra proprietà - proprietà di terzi.

Ai sensi del comma 1-bis dell'art. 29 della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, come introdotto dal Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modifiche nella legge 30 luglio 2010 n. 122, in quanto occorra:

- si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati riguardano l'unità immobiliare raffigurata dalla planimetria catastale depositata in Catasto che, in copia fotostatica, previa visione ed approvazione, si allega al presente atto sotto la lettera "B"; unità immobiliare che risulta annotata in ditta catastale alla parte cedente, avendo il Notaio autenticante altresì verificato la piena conformità della suddetta intestazione catastale con le risultanze dei Registri Immobiliari;

- la parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara e la parte cessionaria, come sopra rappresentata, ne prende atto, dichiarandosene edotta, che i dati catastali sopra riportati e la planimetria depositata in Catasto, come sopra allegata, sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto del presente atto secondo le disposizioni vigenti in materia catastale.

PREZZO: La presente cessione viene fatta ed accettata - in ottemperanza al decreto ordinatorio del Tribunale di Milano e sopra allegato - per il corrispettivo complessivo dichiaratomi dalle parti di Euro _____ oltre l'I.V.A..

La parte cedente dichiara di aver ricevuto dalla parte cessionaria il corrispettivo di complessivi Euro _____ oltre l'I.V.A. e

così per un totale di _____ con le modalità di pagamento di seguito indicate, alla quale pertanto rilascia ampia quietanza di saldo.

Dichiara la parte cedente di rinunciare ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale che possa derivare dal presente titolo.

Le parti, dal Notaio autenticante edotte sulla responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano ai sensi dell'art. 1 commi 46, 48 e 49 della legge 296 del 27 dicembre 2006:

1. che il corrispettivo come sopra convenuto, unitamente all'I.V.A. di Euro _____

ed alle imposte di registro per Euro

, ipotecaria per

e catastale per

è stato pagato mediante:

. bonifico bancario RIF n. esegui-

to tramite Unicredit S.P.A. sede di -

in data 3 marzo 2022 per Euro

ro ;

. bonifico bancario RIF n. esegui-

to tramite -

za in data 5 maggio 2022 per Euro

2. di non essersi avvalse di un mediatore.

PATTI DELLA CESSIONE

1) Il bene di cui sopra viene ceduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativa accessione e pertinenza, diritti ed oneri, servitù attive e passive, anche non apparenti, il tutto così come posseduto dalla parte cedente di fatto ed in forza delle citate provenienze sopra indicate, i cui patti e clausole e statuizioni s'intendono qui integralmente riportati.

Dichiara la parte cessionaria di ben conoscere la porzione immobiliare qui ceduta e di trovarla di

proprio gradimento.

2) Possesso e godimento iniziano per la parte cessionaria con il giorno d'oggi e così da tale giorno in avanti si considerano a suo favore tutti gli utili della proprietà ed a suo carico tutte le spese, tasse, oneri e responsabilità di qualsiasi natura, maturati da tale data in avanti.

Pertanto per ogni eventuale conguaglio tra le parti si farà sempre riferimento alla data stessa.

3) La parte cedente Fallimento "AREE URBANE S.R.L. in liquidazione" garantisce la proprietà e la legittima provenienza del bene ceduto, prestando ogni garanzia per l'evizione ai sensi di legge.

4) La parte cedente Fallimento "AREE URBANE S.R.L. in liquidazione" garantisce la libertà della porzione immobiliare ceduta da privilegi fiscali e da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da diritti di prelazione, fatta eccezione per le seguenti formalità:

* Ipoteca volontaria iscritta a Ivrea in data 31 ottobre 2006 ai nn. 10187/2343 per Euro 210.000.000,00 (duecentodiecimilioni) a favore di Banca Intesa S.P.A.;

* Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione iscritta ad Ivrea in data 6 settembre 2017 ai

nn. 6578/781 per Euro 261.324,40 (duecentosessantunomilatrecentoventiquattro virgola quaranta centesimi) a favore della Agenzia delle Entrate-Riscossione;

* Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione iscritta ad Ivrea in data 3 ottobre 2017 ai nn. 7235/857 per Euro 233.651,70 (duecentotrentatremilaseicentocinquantuno virgola settanta centesimi) a favore della Agenzia delle Entrate-Riscossione;

* sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Milano in data 18 giugno 2021 al n. 429/2021 di rep., trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 19 gennaio 2022 ai nn. 454/398,

formalità tutte ordinate di cancellazione con provvedimento del Tribunale di Milano in data 11 maggio 2022 ed in corso di cancellazione, nonché degli oneri derivanti dalla Convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Scarmagno e la società "TIGLIO I S.R.L." con atto in data 23 giugno 2003 n. 175657 di rep. dottor Pierluigi Cignetti Notaio in Ivrea, trascritto ad Ivrea il 15 luglio 2003 ai nn. 6405/4945.

5) La parte cedente Fallimento "AREE URBANE S.R.L.

in liquidazione" garantisce la libera disponibilità del bene venduto, la cui consegna alla parte cessionaria, liberi da persone e cose, avviene contestualmente al presente atto.

6) La parte cedente Fallimento "AREE URBANE S.R.L. in liquidazione", ammonita dal Notaio autenticante sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, come sopra rappresentata, dichiara:

- ai sensi dell'art. 40 II Comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche che le opere edilizie relative al fabbricato qui venduto, sono state iniziate anteriormente al 1^o settembre 1967, e dichiara inoltre che successivamente a tale data non sono state apportate modifiche che comportino il rilascio di provvedimenti autorizzativi o concessioni in sanatoria.

La parte cedente pertanto garantisce alla parte cessionaria la conformità di quanto ceduto in relazione alla normativa urbanistico edilizia.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega al presente atto sotto la lettera "C", certificato di destinazione urbanistica n. 19/2021, contenente tutte le prescrizioni urbani-

stiche riguardanti l'area in contratto, rilasciato dal Comune di Scarmagno in data 9 dicembre 2021 al n. 3733 di protocollo, dichiarando altresì la parte cedente, come sopra rappresentata, che successivamente a tale data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici medesimi.

7) Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto occorra trattandosi di una vendita coattiva e avente per oggetto un'area con entrostante un manufatto in disuso, la parte cessionaria, come sopra rappresentata, dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica emesso in data 18 maggio 2022, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "D" in ordine alla certificazione energetica degli edifici.

Dichiara la parte cedente, come sopra rappresentata, l'inesistenza di cause determinative della decadenza dell'idoneità dell'attestato stesso.

8) Spese ed imposte del presente atto sono a carico della parte cessionaria.

La parte cedente, come sopra rappresentata, trattandosi di trasferimento di immobile strumentale per natura ai sensi dell'articolo 10 primo comma

numero 8ter lettera d del D.P.R. 26 ottobre 1972

n. 633 e successive modificazioni ed integrazioni,

dichiara di esercitare, come esercita, l'opzione

per l'imposizione al presente atto dell'imposta

sul valore aggiunto e di scontare l'imposta di re-

gistro in misura fissa e le imposte ipotecaria e

catastale nelle rispettive misure del 3% (tre per

cento) e dell'1% (uno per cento).

F.to Adele Antonia Vasilotta

F.to Marco Zorzetto

N. 27795 di Rep.

N. 10063 di Racc.

L'anno 2022 (duemilaventidue), il giorno 18 (di-
ciotto) del mese di maggio.

In Milano, via Mazzini n. 20

Certifico io sottoscritto Dottor Luca Bollini, No-
taio residente in Milano ed iscritto presso il Col-
legio Notarile di Milano, che i signori:

- VASILOTTA ADELE ANTONIA nata a Milano il 30 di-
cembre 1964, domiciliata per la carica in Milano,
corso Genova n. 27, nella sua qualità di Curatore
del FALLIMENTO della società

"AREE URBANE S.R.L. in liquidazione"

con sede in Milano via Gaetano Negri n. 1, capita-
le sociale Euro 100.000,00 (centomila) interamente
versato;

- ZORZETTO MARCO nato a Monselice il 28 settembre

1980, domiciliato per la carica in Milano corso

Vercelli n. 40,

quale Procuratore Speciale della società

"PDC INDUSTRIAL IT IV SRL"

a socio unico con sede in Milano corso Vercelli n.

40, con il capitale sociale di Euro 10.000,00 (die-

cimila) interamente versato;

della cui identità personale, qualifica e poteri

io Notaio sono certo, hanno firmato, previa lettura

da me loro datane, ma non degli allegati, que-

sto atto alla mia presenza in calce ed a margine

dei fogli intermedi e suoi allegati "B" e "D" alle

ore 17,40 (diciassette e minuti quaranta).

Io Notaio attesto inoltre che le parti, da me pre-

viamente ammonite sulle conseguenze delle dichiara-

zioni false e reticenti, hanno reso alla mia pre-

senza le dichiarazioni sostitutive di atto notorio

di cui sopra, rispettivamente ai sensi dell'art.

40 II Comma della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e

successive modifiche ed ai sensi del D.L. 4 luglio

2006 n. 223 convertito con Legge 4 agosto 2006 n.

248.

F.to LUCA BOLLINI

In relazione all'istanza del 03/12/2021
il G.D. provvede in conformità all'istanza
v°art.104 ter ,7 e 107 AUTORIZZA la VENDITA DEI BENI IMMOBILI elencati, comportando n ritardo maggiori oneri e costi per tributi e manutenzione
06/12/2021

Allegato "A" al N. 27795 / 10063 di Rep.

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI SITI NEI COMUNI DI SCARMAGNO (TO), SCHIO (VI) E GIOVINAZZO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 104-TER, COMMA 7, E 107 L.F.

Fallimento: **Aree Urbane s.r.l. in liquidazione**

Procedura n.: **413/2021**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Luisa Vasile**

Curatore: **Rag. Adele Antonia Vasilotta**

Comitato dei Creditori: **non costituito**

Rag. Adele Antonia Vasilotta
Commercialista
Corso Genova n. 27 - 20123 MILANO
Tel.02.83.24.0599 | Fax 02.89.41.20.54
E-mail: avasilo@tin.it
PEC: adeleantonia.vasilotta@odcecemilano.it
ISTANZA N. 013/2021



Ill.mo Signor Giudice Delegato,

la sottoscritta rag. Adele Antonia Vasilotta, con studio in Milano, Corso Genova n. 27, curatore del fallimento in oggetto

chiede

che la S.V. Ill.ma Voglia autorizzare la vendita degli immobili *infra* descritti, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 104-ter, comma 7, e 107, comma 1, L. F., come da allegate condizioni generali di vendita previste dal Tribunale di Milano per gli immobili (che formano parte integrante della presente istanza) e con le modalità di seguito indicate, autorizzando la nomina ad ausiliario della società Gobid International Auction Group s.r.l., in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Andrea Giorgio (C.F. GRGNDR67A25H211F), per gli adempimenti pubblicitari di cui in narrativa e quale gestore della vendita telematica, nonché autorizzando fin d'ora la scrivente alla restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari, al più presto dopo lo svolgimento delle operazioni di gara.

il tutto per le motivazioni che di seguito si espongono





- Con sentenza n. 429/2021, emessa in data 17 giugno 2021, depositata il 18 giugno 2021, R.G. Fall. n. 413/2021, il Tribunale di Milano ha dichiarato il fallimento della società Aree Urbane s.r.l. in liquidazione con sede legale in (20123) Milano (MI), Via Gaetano Negri, 1, codice fiscale e partita IVA 03031030244, REA MI-1721169.
- **Ad oggi, non si è potuto provvedere alla nomina del Comitato dei Creditori, in quanto hanno manifestato la propria disponibilità a far parte del predetto organo un numero insufficiente di creditori ammessi al passivo del fallimento *de quo*.**
- Come noto, alla data di dichiarazione del fallimento, la società risultava proprietaria di cespiti immobiliari, per i quali la scrivente ha già provveduto a relazionare la S.V. Ill.ma.
- Alla data della presente istanza non è ancora spirato il termine per il deposito del programma di liquidazione *ex art. 104-ter L.F.*, di cui, tra l'altro, è stato richiesto un differimento con separata istanza, e sono ancora in corso le operazioni di verifica dello stato passivo, la cui udienza è stata rinviata al 20 dicembre 2021, ore 11:00.
- Nelle more di quanto sopra, sono pervenute alla procedura alcune offerte per gli immobili di Scarmagno (TO), una di Euro 800.000,00 (doc. 1) e una per Euro 1.500.000,00 (doc. 2), Schio (VI), per Euro 7.000.000,00 (doc. 3) e Giovinazzo (BA), per un importo di Euro 100.000,00 (doc. 4).
- Ai fini della presente istanza, pertanto, per il terreno di Scarmagno (TO), verrà presa in considerazione l'offerta più alta ricevuta, pari ad Euro 1.500.000,00.
- Gli interessati si sono impegnati a versare in favore della procedura una cauzione pari al 10% dei rispettivi prezzi offerti, alla comunicazione del provvedimento di autorizzazione alla vendita, nonché a partecipare alla successiva gara che verrà indetta ai sensi dell'art. 107 L.F.
- L'esperto incaricato per la stima degli immobili, Geom. Luca Mutti, ha inviato alla sottoscritta i pareri di congruità, nei quali vengono dettagliatamente individuati e descritti gli immobili in parola, a cui ci si rimanda per ogni maggiore approfondimento in merito, anche in relazione agli aspetti urbanistici, amministrativistici e delle eventuali problematiche esistenti.



Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1 - Firmato Da: VASILOTTA.ADELE ANTONIA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c010122

- Il Geom. Luca Mutti ha, inoltre, espresso il proprio parere favorevole circa la congruità delle offerte pervenute rispetto ai valori di stima (docc. 5, 6 e 7), che, per il terreno di Scarmagno e per il complesso di Schio, risultano anche maggiori rispetto ai valori di stima indicati dal perito.

- Stante quanto sopra, la scrivente reputa **maggiormente conveniente per la massa dei creditori** procedere ad una vendita immediata dei suddetti immobili, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107-ter, comma 7, L.F., **poiché da un maggior tempo per la vendita potrebbero derivare unicamente ulteriori costi ed oneri, anche per la manutenzione e per tributi maturandi in prededuzione (IMU ed eventuali altri oneri)**, con il rischio, per di più, che le prime aste possano andare deserte, con ciò dovendosi procedere ad una diminuzione del prezzo del 25%, e sostenere spese per un doppio esperimento di vendita.

- Tali considerazioni risultano maggiormente avvalorate qualora si consideri che le offerte pervenute per Schio e Scarmagno sono, tra l'altro, maggiori dei valori di perizia espressi dall'esperto incaricato (cfr. docc. 2-3).

DESCRIZIONE IMMOBILI

1 Terreno edificabile ubicato nel Comune di Scarmagno (TO)

1.1 Descrizione generale

Trattasi di un terreno edificabile posto in Scarmagno (TO), al confine con il comune di Romano Canavese, all'interno dell'area industrializzata della ex Olivetti S.p.A.. La proprietà è ben servita dalla viabilità, lo svincolo autostradale è a pochi metri dal compendio mentre la SS 26 collega velocemente la zona alla città di Ivrea.

L'intera area è recintata, l'accesso avviene tramite una cancellata servita da una guardiola ancora attiva e funzionante. Sul lotto è presente una viabilità interna, grossi parcheggi e manufatti quali un'infermeria e alcuni porticati per il posteggio delle biciclette.

L'area è, inoltre, gravata da servitù di attraversamento di impianti a servizio del complesso industriale, vincoli che non risultano trascritti.

17

1.2 Catasto fabbricati

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sib	Indirizzo	Zona e Categori a	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per l/1	SCARMAGNO	22	238		SCARMAGNO (TO) VIA SCARMAGNO, SNC Piano 7	cat. D/1			Euro: 21.622,00

Coerenze in corpo ed in contorno: Strada Comunale da Scarmagno a Romano Canavese, ragione ai mappali 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 31, Autostrada Torino-Ivrea-Valle D'Aosta ed ancora Strada Comunale da Scarmagno a Romano Canavese.

1.3 Consistenza

Fabbricati – Superficie fondiaria

mq 241.288

1.4 Elenco sintetico delle formalità

Di seguito si riportano le formalità che saranno oggetto di cancellazione a cura e spese della procedura fallimentare, contestualmente al trasferimento dei cespiti ed al completamento della procedura competitiva di vendita:

Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare – Direzione Provinciale di Ivrea:

- a) **iscrizione contro** del 31/10/2006 - Registro Particolare 2343 Registro Generale 10187 - Pubblico ufficiale Giacosa Renato Maria Repertorio 48883/7751 del 19/10/2006 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento – soggetto debitore – a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A. – Importo ipoteca: € 210.000.000,00 – Importo capitale: € 84.000.000,00 – Durata: 3 anni, 2 mesi e 12 giorni. Documenti successivi correlati:
 - i. annotazione n. 277 del 09/03/2007 (restrizione di beni)
 - ii. annotazione n. 719 del 03/07/2007 (restrizione di beni)
 - iii. annotazione n. 882 del 03/08/2007 (restrizione di beni)
 - iv. annotazione n. 295 del 17/04/2008 (restrizione di beni)
 - v. annotazione n. 157 del 16/02/2009 (restrizione di beni)
- b) **iscrizione contro** del 06/09/2017 – Registro Particolare 781 Registro Generale 6578 - Pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate-Riscossione Repertorio 10304/6817 del 05/09/2017 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo – soggetto debitore – a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione - Importo ipoteca: € 261.324,40 – Importo capitale: € 130.662,20



- c) **iscrizione contro** del 03/10/2017 – Registro Particolare 857 Registro Generale 7235 - Pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate-Riscossione Repertorio 10563/6817 del 29/09/2017 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo – soggetto debitore – a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione – Importo ipoteca: € 233.651,70 – Importo capitale: € 116.825,85
- d) **trascrizione contro** del 23/09/2021 della sentenza dichiarativa di fallimento in capo a tutti i beni di proprietà della procedura – a favore della massa dei creditori.

1.5 Stima

Il perito nominato, geom. Luca Mutti, ha determinato il valore degli immobili in complessivi Euro 1.396.478,00, per differenza tra costi e ricavi, dunque concludendo per la congruità dell'offerta pervenuta pari ad Euro 1.500.000,00 (doc. 5).

2 Complesso industriale (Ex Lanerossi) – ubicato nel Comune di Schio (VI) – Via Pietro Maraschin – Via Cardatori – Via Rovereto

2.1 Descrizione generale

Si tratta, nello specifico, dello stabilimento ex Lanerossi, ormai dismesso, inserito all'interno del tessuto urbano del comune di Schio, nelle prossimità del centro storico, di notevole estensione. È costituito da aree e fabbricati a destinazione industriale (produttiva e direzionale), per lo più fatiscenti, da riconvertire, alcuni soggetti a vincoli, che ne permettono la sola ristrutturazione e la destinazione ad uso pubblico. In particolare la "Fabbrica Alta" e "Villa Pancera", oltre che alcuni fabbricati di contorno, sono considerati archeologia industriale ed in parte già ceduti al Comune, a titolo gratuito, in acconto degli oneri di urbanizzazione.

2.2 Catasto fabbricati

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	11	417	2	SCHIO (VI) Sez. Q VIA CARDATORI, Piano T-1 - 0001	cat. D/1			Euro: 44.415,29
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	11	202	2	SCHIO (VI) Sez. Q VIA PIETRO MARASCHIN, Piano T-1 - 2	cat. D/1			Euro: 74.734,80
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	14	69	8	SCHIO (VI) Sez. Q VIA PIETRO MARASCHIN, Piano T-1 - 2	cat. D/1			Euro: 88.352,40
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	11	1934		SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, SNC Piano T	cat. F/1			

Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	14	2675		SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, SNC Piano T	cat. F/1				
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	14	2680		SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, SNC Piano T	cat. F/1				
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	14	2681		SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, SNC Piano T	cat. F/1				
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	11	337	1	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 13 Piano T - 0001	cat. C/3	2	56 mq		Euro:211,13
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	11	337	2	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 13 Piano T - 0001	cat. A/4	5	4 vani		Euro:206,58
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	11	337	3	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 13 Piano T - 3	cat. C/6	1	31 mq		Euro:75,25
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	11	337	4	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 13 Piano 1	cat. A/4	4	2 vani		Euro:88,83
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	11	336	1	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 15 Piano T	cat. A/4	4	2,5 vani		Euro:111,04
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	11	336	2	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 15 Piano T	cat. A/4	4	2,5 vani		Euro:111,04
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	11	336	3	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 15 Piano 1	cat. A/4	4	2 vani		Euro:88,83
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	11	336	4	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 15 Piano 1	cat. A/4	4	2,5 vani		Euro:111,04
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	11	336	5	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 15 Piano 2	cat. A/4	4	2 vani		Euro:88,83
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	11	336	6	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 17 Piano 3	cat. A/4	4	3 vani		Euro:133,25
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	14	365	7	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 9 Piano S1-T - T	cat. A/3	3	6,5 vani		Euro:621,04
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	14	365	8	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 9 Piano S1-T - T	cat. A/10	2	8 vani		Euro:2.478,99
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	14	365	10	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 9 Piano S1-1 - 0001	cat. A/3	3	5,5 vani		Euro:525,49
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	14	365	9	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 9 Piano S1-1 - 0001	cat. A/3	3	4,5 vani		Euro:429,95
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. Q	14	365	6	SCHIO (VI) Sez. Q VIA ROVERETO, 9 Piano S1-2 - 0002	cat. A/10	2	9 vani		Euro:2.788,87



2.3 Catasto terreni

Titolarietà	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	In - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprietà per 1/1	SCHIO Sez. A	11	933		PRATO	1	9 are 25 ca	Euro:6,69	Euro: 4,78

2.4 Consistenza

Fabbricati – Superficie fondiaria mq 129.444

2.5 Elenco sintetico delle formalità

Di seguito si riportano le formalità che saranno oggetto di cancellazione a cura e spese della procedura fallimentare, contestualmente al trasferimento dei cespiti ed al completamento della procedura competitiva di vendita:

Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare – Direzione Provinciale di

Schio:

a) **iscrizione contro** del 05/01/2005 - Registro Particolare 78 Registro Generale 298 - Pubblico ufficiale Di Marco Gianfranco Repertorio 30471/6300 del 27/12/2004 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – soggetto debitore – a favore Banca Popolare di Vicenza S.C.P.A. – Importo ipoteca: € 47.385.000,00 – Importo capitale: € 31.590.000,00 – Durata: 48 mesi. Documenti successivi correlati:

- i.* annotazione n. 805 del 22/05/2006 (restrizione di beni)
- ii.* annotazione n. 872 del 28/05/2007 (restrizione di beni)
- iii.* annotazione n. 65 del 11/01/2008 (restrizione di beni)
- iv.* annotazione n. 403 del 27/03/2008 (restrizione di beni)
- v.* annotazione n. 1314 del 13/10/2008 (restrizione di beni)
- vi.* annotazione n. 210 del 18/02/2009 (proroga durata del mutuo)
- vii.* iscrizione n. 1538 del 10/08/2009
- viii.* annotazione n. 14 del 08/01/2013 (secondo accordo per la modifica di alcune condizioni di contratto di finanziamento fondiario)
- ix.* annotazione n. 727 del 31/05/2013 (restrizione di beni)

b) **iscrizione contro** del 10/08/2009 - Registro Particolare 1537 Registro Generale 8396 – Pubblico ufficiale Di Marco Gianfranco Repertorio 45706/15197 del 17/07/2009 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito – soggetto debitore – a favore: Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per azioni – Importo ipoteca: € 2.000.000,00 – Importo capitale: € 1.000.000,00 – Durata: 3 anni, 5 mesi e 14 giorni. Documenti successivi correlati:

- i.* annotazione n. 728 del 31/05/2013 (restrizione di beni)

c) **iscrizione contro** del 10/08/2009 - Registro Particolare 1538 Registro Generale 8397 - Pubblico ufficiale Di Marco Gianfranco Repertorio 45706/15197 del 17/07/2009 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito – soggetto



debitore – a favore: Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni –
Importo ipoteca: € 47.385.000,00 – Importo capitale: € 31.590.000,00 – Durata: 48
mesi. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 78 del 2005

- d) iscrizione contro** del 20/12/2019 – Registro Particolare 1875 Registro Generale 13544
- Pubblico ufficiale I.C.A. Imposte Comunali Affini SRL Repertorio 8312175/2016 del
16/11/2016 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale
di pagamento prot. 5 n.8312175 del 16/11/2016 – soggetto debitore – a favore: I.C.A.
imposte Comunali Affini s.r.l. – Importo ipoteca: € 496.126.000,00 – Importo capitale:
€ 248.063,00
- e) iscrizione contro** del 20/12/2019 - Registro Particolare 1876 Registro Generale 13545
– Pubblico ufficiale I.C.A. Imposte Comunali Affini SRL Repertorio 8312177/2016 del
16/11/2016 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale
di pagamento N. 8312177 PROT.2 del 16/11/2016 – soggetto debitore - a favore: I.C.A.
imposte Comunali Affini s.r.l. – Importo ipoteca: € 168.314,00 – Importo capitale: €
336.628,00.
- f) trascrizione contro** del 23/09/2021 della sentenza dichiarativa di fallimento in capo a
tutti i beni di proprietà della procedura – a favore della massa dei creditori.

2.6 Stima

Il perito nominato, geom. Luca Mutti, ha determinato il valore degli immobili in complessivi
Euro 5.928.642,52, per differenza tra costi e ricavi, comprensivi dell'incidenza del rischio
dell'imprenditore e dei costi di bonifica di cui al piano di caratterizzazione approvato, dunque
concludendo per la congruità dell'offerta pervenuta pari ad Euro 7.000.000,00 (doc. 6).

3 Area edificabile ad uso produttivo ubicata nel Comune di Giovinazzo (BA)

3.1 Descrizione generale

Trattasi di un lotto di terreni edificabili a destinazione verde attrezzato e attività produttive
tipo 1, in Giovinazzo (BA). Attualmente l'area è inedificata e sono presenti circa 500 ulivi di

diverse dimensioni. Il sito risulta però gravato da un vincolo relativo alla tutela degli ulivi anche non di natura monumentale.

3.2 Catasto terreni

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	144		ULIVETO	2	24 are 40 ca	Euro:13,23	Euro: 10,71
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	15		ULIVETO	2	94 are 37 ca	Euro:51,17	Euro: 41,43
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	19		ULIVETO	2	25 are 76 ca	Euro:13,97	Euro: 11,31
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	203		ULIVETO	2	41 are 26 ca	Euro:22,37	Euro: 18,11
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	204		ULIVETO	2	26 are 20 ca	Euro:14,21	Euro: 11,50
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	205		ULIVETO	2	15 are 40 ca	Euro:8,35	Euro: 6,76
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	206		ULIVETO	2	62 are 99 ca	Euro:34,16	Euro: 27,65
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	207		ULIVETO	2	32 are 45 ca	Euro:17,60	Euro: 14,25
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	208		ULIVETO	2	32 are 45 ca	Euro:17,60	Euro: 14,25
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	209		ULIVETO	2	51 are 40 ca	Euro:27,87	Euro: 22,56
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	210		ULIVETO	2	49 are 47 ca	Euro:26,83	Euro: 21,72
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	211		ULIVETO	2	43 are 10 ca	Euro:23,37	Euro: 18,92
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	212		ULIVETO	2	50 are 28 ca	Euro:27,27	Euro: 22,07
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	213		ULIVETO	2	25 are 30 ca	Euro:13,72	Euro: 11,11
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	23		ULIVETO	2	44 are 88 ca	Euro:24,34	Euro: 19,70
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	24		ULIVETO	3	49 are 60 ca	Euro:23,05	Euro: 17,93
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	25		ULIVETO	2	81 are 30 ca	Euro:44,09	Euro: 35,69
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	29		ULIVETO	2	28 are 15 ca	Euro:15,27	Euro: 12,36
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	30		ULIVETO	2	22 are	Euro:11,93	Euro: 9,66
Proprietà per 1/1	GIOVINAZZO	35	34		ULIVETO	3	22 are 82 ca	Euro:10,61	Euro: 8,25

3.3 Consistenza

Terreno – fg. 35, mapp. 15	mq	9.437
Terreno – fg. 35, mapp. 19	mq	2.576
Terreno – fg. 35, mapp. 23	mq	4.488
Terreno – fg. 35, mapp. 24	mq	4.960
Terreno – fg. 35, mapp. 25	mq	8.130
Terreno – fg. 35, mapp. 29	mq	2.815
Terreno – fg. 35, mapp. 30	mq	2.200
Terreno – fg. 35, mapp. 34	mq	2.282
Terreno – fg. 35, mapp. 144	mq	2.440
Terreno – fg. 35, mapp. 203	mq	4.126

Terreno – fg. 35, mapp. 204	mq	2.620
Terreno – fg. 35, mapp. 205	mq	1.540
Terreno – fg. 35, mapp. 206	mq	6.299
Terreno – fg. 35, mapp. 207	mq	3.245
Terreno – fg. 35, mapp. 208	mq	3.245
Terreno – fg. 35, mapp. 209	mq	5.140
Terreno – fg. 35, mapp. 210	mq	4.947
Terreno – fg. 35, mapp. 211	mq	4.310
Terreno – fg. 35, mapp. 212	mq	5.028
Terreno – fg. 35, mapp. 213	<u>mq</u>	<u>2.530</u>
Totale	mq	82.358



3.4 Elenco sintetico delle formalità

Di seguito si riportano le formalità che saranno oggetto di cancellazione a cura e spese della procedura fallimentare, contestualmente al trasferimento dei cespiti ed al completamento della procedura competitiva di vendita:

Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare – Direzione Provinciale di Bari:

- a) iscrizione contro del 02/11/2006 - Registro Particolare 11823 Registro Generale 60633
- Pubblico ufficiale Giacosa Renato Maria Repertorio 48883/7751 del 19/10/2006 -
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento – soggetto
debitore – a favore Banca Intesa s.p.a. – Importo ipoteca € 210.000.000,00 – Importo
capitale € 84.000.000,00 – Durata: 3 anni 2 mesi e 12 giorni.
- b) trascrizione contro del 11/01/2021 - Registro Particolare 624 Registro Generale 854 -
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Al Tribunale Di Bari Repertorio 6242 del
26/10/2020 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Immobili
siti in Giovinazzo (BA)
- c) **trascrizione contro** del 23/09/2021 della sentenza dichiarativa di fallimento in capo a
tutti i beni di proprietà della procedura – a favore della massa dei creditori.

3.5 Stima

Il perito nominato, geom. Luca Mutti, ha determinato il valore degli immobili in complessivi
Euro 131.772,80, concludendo per la congruità dell'offerta pervenuta pari ad Euro

100.000,00 (doc. 7), in quanto "l'aggiudicatario, si accollerà con l'acquisto del sito, problematiche di natura urbanistica, per le quali dovrà corrispondere il pagamento dell'IMU in base al valore venale e non attraverso la rivalutazione della rendita catastale, oltre ad aspetti di natura fiscale che competono a terreni non agricoli, oltre ad aspetti puramente oggettivi relativi alla vicinanza del terreno ad un insediamento produttivo, potenzialmente invasivo dal punto di vista ambientale". Non da ultimo "...tenendo in considerazione il reale rischio di un'asta deserta per i motivi addotti, il valore potrà allinearsi dopo la prima asta deserta al prezzo offerto" (cfr. doc. 7).

MODALITÀ DELLE VENDITE

- Si ritiene di poter dare corso alle vendite degli immobili innanzi descritti, partendo dal prezzo base di cui alle offerte pervenute (ed ove risultino pervenute più offerte, partendo dal prezzo più alto offerto), i cui valori sono stati ritenuti congrui dall'esperto nominato dalla procedura, e più precisamente:

LOTTO	DESCRIZIONE	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA	RILANCIO
1	Terreno edificabile in Scarmagno (TO)	1.500.000,00	1.500.000,00	25.000,00
2	Area "ex Lanerossi" in Schio (VI)	7.000.000,00	7.000.000,00	50.000,00
3	Terreno agricolo in Giovinazzo (BA)	100.000,00	100.000,00	5.000,00

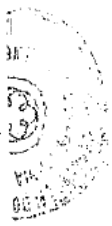
- In caso di esito negativo della prima vendita, la scrivente procederà ad ulteriori due esperimenti, le cui date verranno preventivamente concordate con il gestore della vendita telematica e comunicate alla S.V. Ill.ma, applicando per ciascuno una riduzione di un quarto del prezzo rispetto al precedente, informando la S.V. Ill.ma degli esiti di ciascun esperimento.
- Le vendite anzidette avverranno, in conformità alle condizioni generali di vendita aggiornate al 04.04.2018, allegate alla Circolare della Sezione del 10.04.2018, ed integrate sulla base delle modifiche del 24.03.2021 (doc. 8), nelle forme dell'asta **sincrona mista**, a tal fine avvalendosi dell'ausilio della società Gobid International Auction Group s.r.l., in qualità di gestore della vendita telematica, iscritto al relativo registro previsto dal D.M. 26 febbraio

2015, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Andrea Giorgio (C.F. GRGNDR67A25H211F), alle condizioni di cui alle offerte pervenute (docc. 9-11).

• La scrivente, inoltre, incaricherà sempre la predetta società di provvedere alle pubblicità previste dalla normativa vigente, ivi incluso il Portale delle Vendite Pubbliche, chiedendo sin d'ora esplicita autorizzazione alla S.V. Ill.ma in tal senso, ed in particolare:

- inserimento della pubblicità sul portale nazionale per ogni esperimento di vendita a termini dell'art. 490, comma 1, c.p.c., con pubblicazione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, delle planimetrie, e delle foto ed ogni altra documentazione utile sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- ai sensi dell'art. 490, comma 2, c.p.c. pubblicazione dell'avviso di vendita, perizia di stima, planimetrie, foto e ogni altra documentazione utile relativa all'immobile sul sito www.gorealbid.it quale sito internet autorizzato a norma del D.M. 31.10.2006 e sui portali www.subito.it e/o www.immobiliare.it, quali siti internet con numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000;
- a termini dell'art. 490, comma 3, c.p.c. sull'edizione regionale de "La Repubblica", nonché su uno dei maggiori *free press* (Metro Milano), di un annuncio sino a 600 caratteri (spazi inclusi) senza foto, contenente le informazioni indispensabili ed il rinvio per le ulteriori informazioni al Portale delle Vendite Pubbliche con espressa indicazione del relativo indirizzo: <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>;
- in considerazione della particolare rilevanza degli immobili oggetto della presente istanza, la scrivente ritiene di dover dare maggiore visibilità alla vendita, mediante pubblicazione anche sul quotidiano e sul sito web de Il Sole 24 Ore, con costi che saranno successivamente determinati;
- infine si provvederà all'affissione di uno cartello "Vendesi" sulla cancellata o sulla facciata dell'immobile *de quo*, con indicati i recapiti del Curatore, con pagamento dei relativi tributi agli Enti competenti;





- le pubblicità di cui sopra verranno effettuate sui siti e sui quotidiani almeno quarantacinque giorni prima della termine per il deposito delle offerte;
- il costo complessivo per le inserzioni e le pubblicità anzidette, per quanto non espressamente previsto dal preventivo consegnato dalla società Gobid International Auction Group s.r.l., sarà da determinarsi successivamente.
- La scrivente effettuerà la notifica dell'avviso di vendita, dell'autorizzazione della S.V. Ill.ma e delle condizioni generali di vendita, a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile ed ai creditori ipotecari, entro il termine di giorni trenta dall'autorizzazione alla vendita, o trenta giorni prima di ogni avviso di vendita successivo.
- L'atto di trasferimento, i cui onorari saranno a carico delle parti al 50%, avverrà innanzi ad un Notaio da definire, scelto in accordo tra le parti, il quale provvederà, altresì, alla cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ex art. 108, comma II, L.F., con spese ed onorari a carico della Procedura.
- In conformità alle condizioni di vendita allegate, si richiede, sin d'ora, espressa richiesta di autorizzazione alla immediata restituzione delle cauzioni ai soggetti non aggiudicatari, al fine di poter provvedere al deposito del relativo mandato di pagamento entro due giorni lavorativi dall'aggiudicazione del bene.

Si allegano in copia i seguenti documenti:

- 1) Offerta irrevocabile di acquisto Scarmagno (TO) - € 800.000;
- 2) Offerta irrevocabile di acquisto Scarmagno (TO) - € 1.500.000;
- 3) Offerta irrevocabile di acquisto Schio (VI) - € 7.000.000;
- 4) Offerta irrevocabile di acquisto Giovinazzo (BA) - € 100.000;
- 5) Parere di congruità Scarmagno (TO);
- 6) Parere di congruità Schio (VI);
- 7) Parere di congruità Giovinazzo (BA);
- 8) Condizioni generali di vendita;
- 9) Offerta Gobid - Scarmagno (TO);



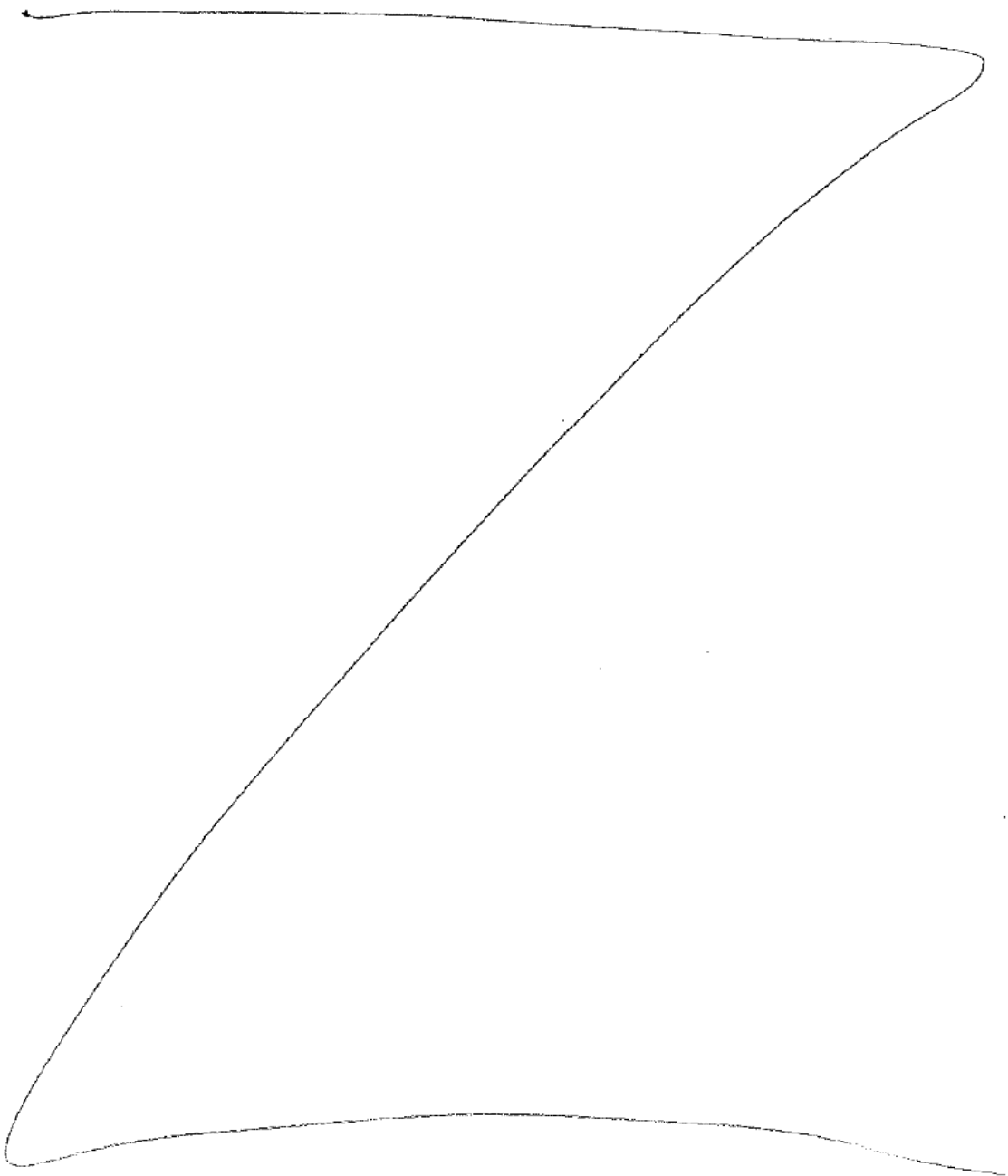
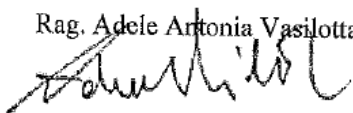
- 10) Offerta Gobid – Schio (VI);
- 11) Offerta Gobid – Giovinazzo (BA).

Con osservanza.

Milano, 3 dicembre 2021

IL CURATORE

Rag. Adele Antonia Vasilotta*



Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1 - Firmato Da: VASILOTTA ADELE ANTONIA Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: c40122



ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

la sottoscritta rag. Adele Antonia Vasilotta, C.F. VSLDNT64T70F205I, nata a Milano (MI) il 30/12/1964, con studio in Milano (MI) – Corso Genova n. 27, in qualità di curatore del Fallimento AREE URBANE SRL IN LIQUIDAZIONE con sede legale in (20123) Milano (MI), Via Gaetano Negri, 1, codice fiscale e partita IVA 03031030244, REA MI-1721169, dichiarato con sentenza del Tribunale di Milano n. 429/2021, R.G. Fall. n. 413/2021, emessa in data 17/06/2021, depositata il 18/06/2021

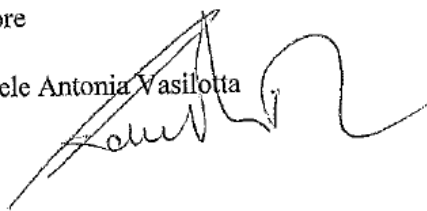
ATTESTA

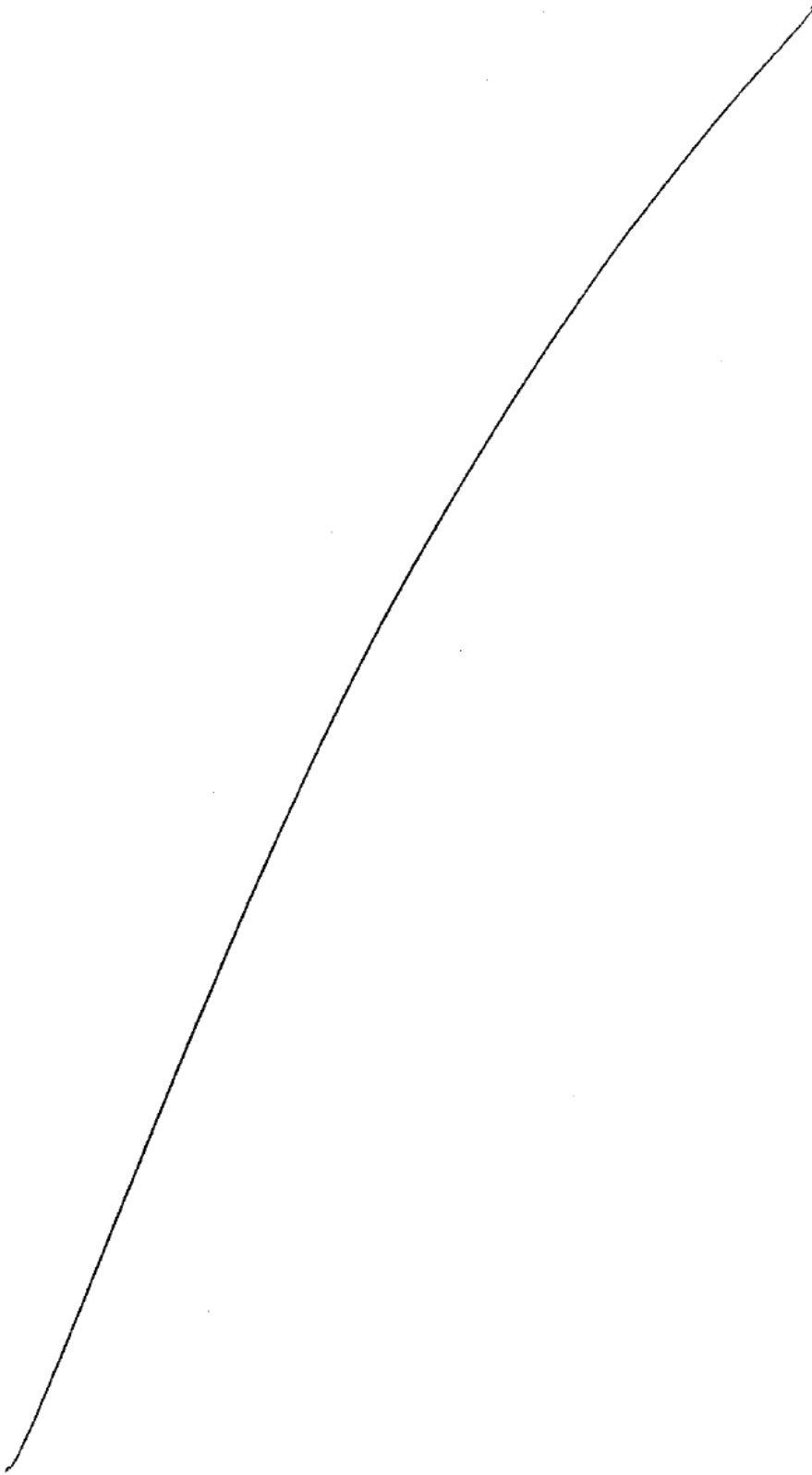
ai sensi e per gli effetti degli artt. 16-*bis*, comma 9-*bis*, e/o 16-*decies* e/o 16-*undecies* del D.L. n. 179/2012 e ss.mm.ii, che la sovraestesa copia dell'istanza e dell'autorizzazione alla vendita emessa dal Giudice Delegato, Dott.ssa Luisa Vasile, in data 6 dicembre 2021, composta di n. 7 (sette) fogli e 14 (quattordici) facciate, esclusa la presente attestazione, è conforme alla copia informatica del medesimo atto presente nel fascicolo telematico relativo al Fallimento Aree Urbane s.r.l. in liquidazione, R.G. Fall. n. 413/2021, del Tribunale di Milano, dal quale è stata estratta.

Milano, 16 maggio 2022

Il Curatore

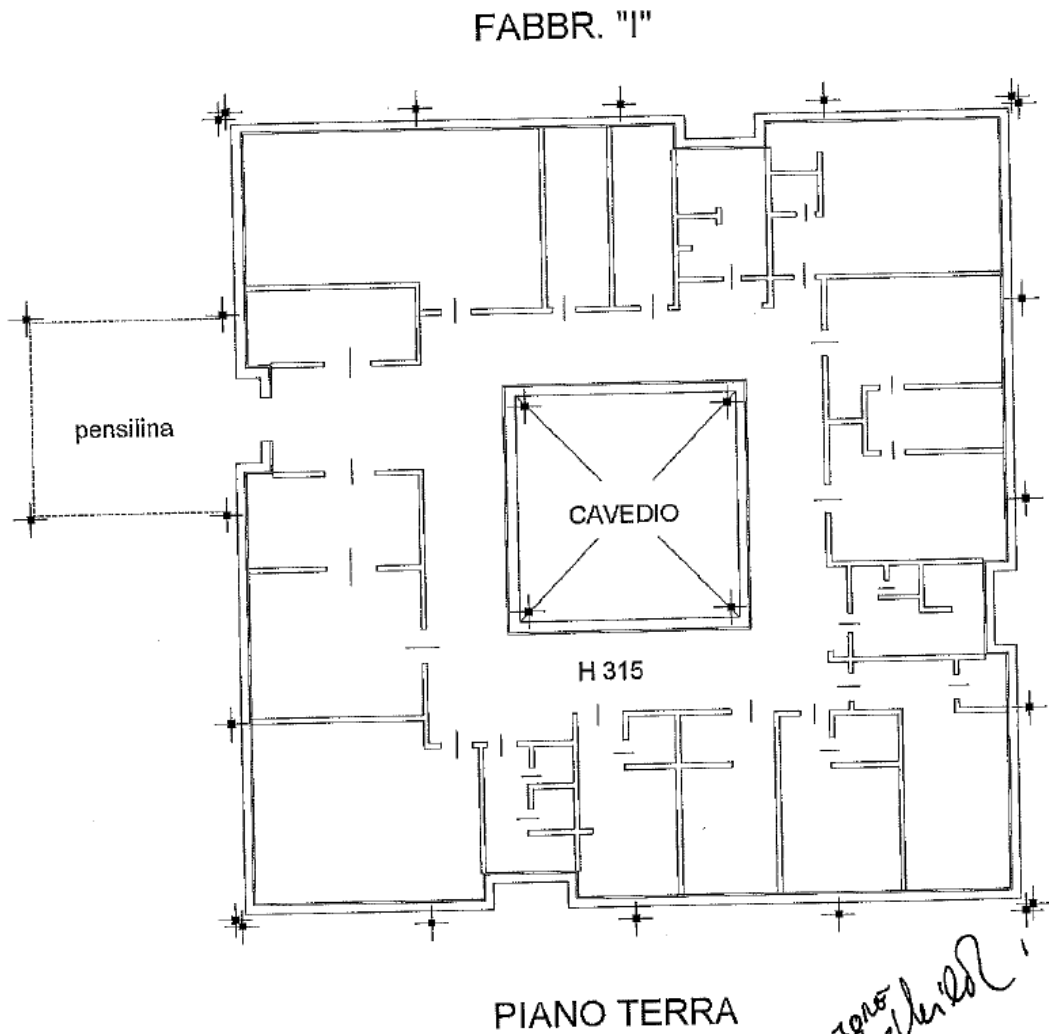
Rag. Adele Antonia Vasilotta





Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Torino	Dichiarazione protocollo n. 000487015 del 15/07/2002	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarmagno Str. Provinciale Scarmagno-romano civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Stella Cesare	N. 2814
Sezione: Foglio: 22	Isritto all'albo: Geometri.	
Particella: 238 Subalterno:	Prov. Torino	

Scheda n. 1 Scala 1:200

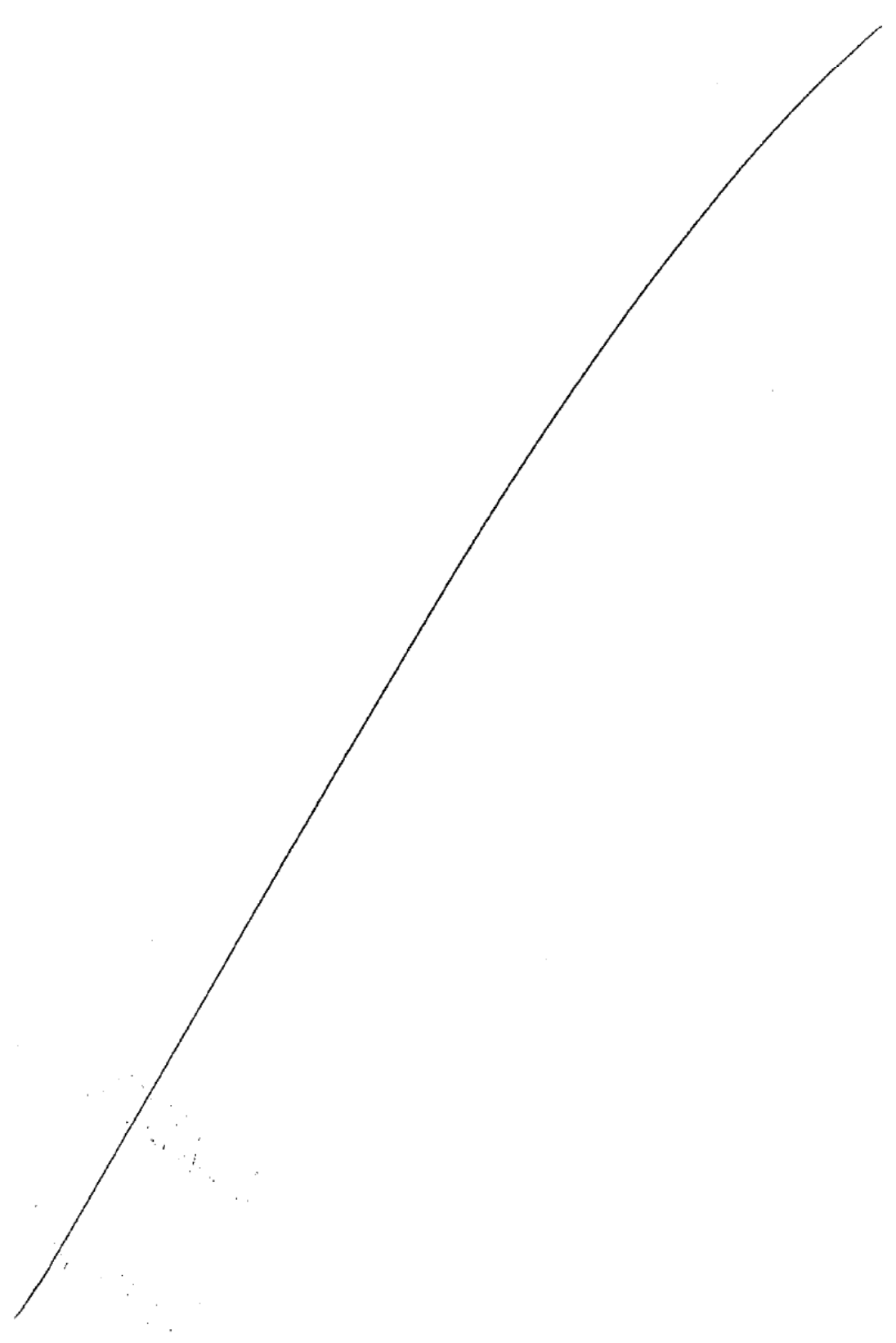


il tecnico

*IL CURATORE
Stella Cesare*
Allegato



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2022 - Comune di SCARMAGNO (1511) - < Foglio: 22 - Particella: 238 - Subalterno: 0 >
VIA SCARMAGNO 619 - 10138 TORINO - T. 011/41491



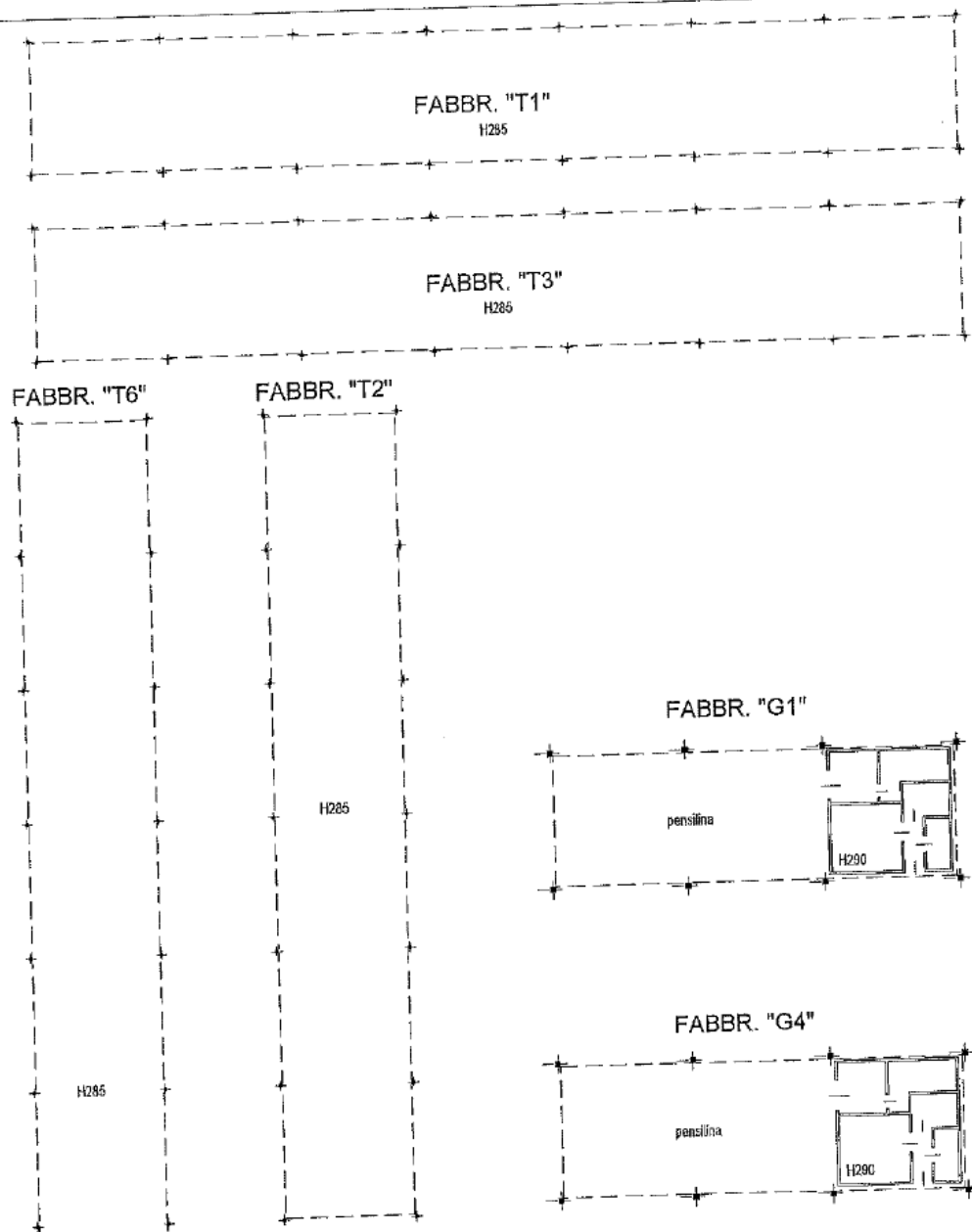
Compilata da:
Stella Cesare
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Torino
N. 2854

Identificativi Catastrali:
Sezione:
Foglio: 22
Particella: 238
Subalterno:

Dichiarazione protuoollis n. 000487015 del 15/07/2002
Pianimetria di v.a.v. in Comune di Soanmagn
Str. Provinciale Soanmagn-Romano
c.v. SNC

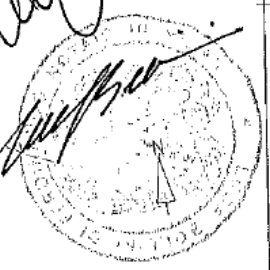
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Torino

Scala 1:200



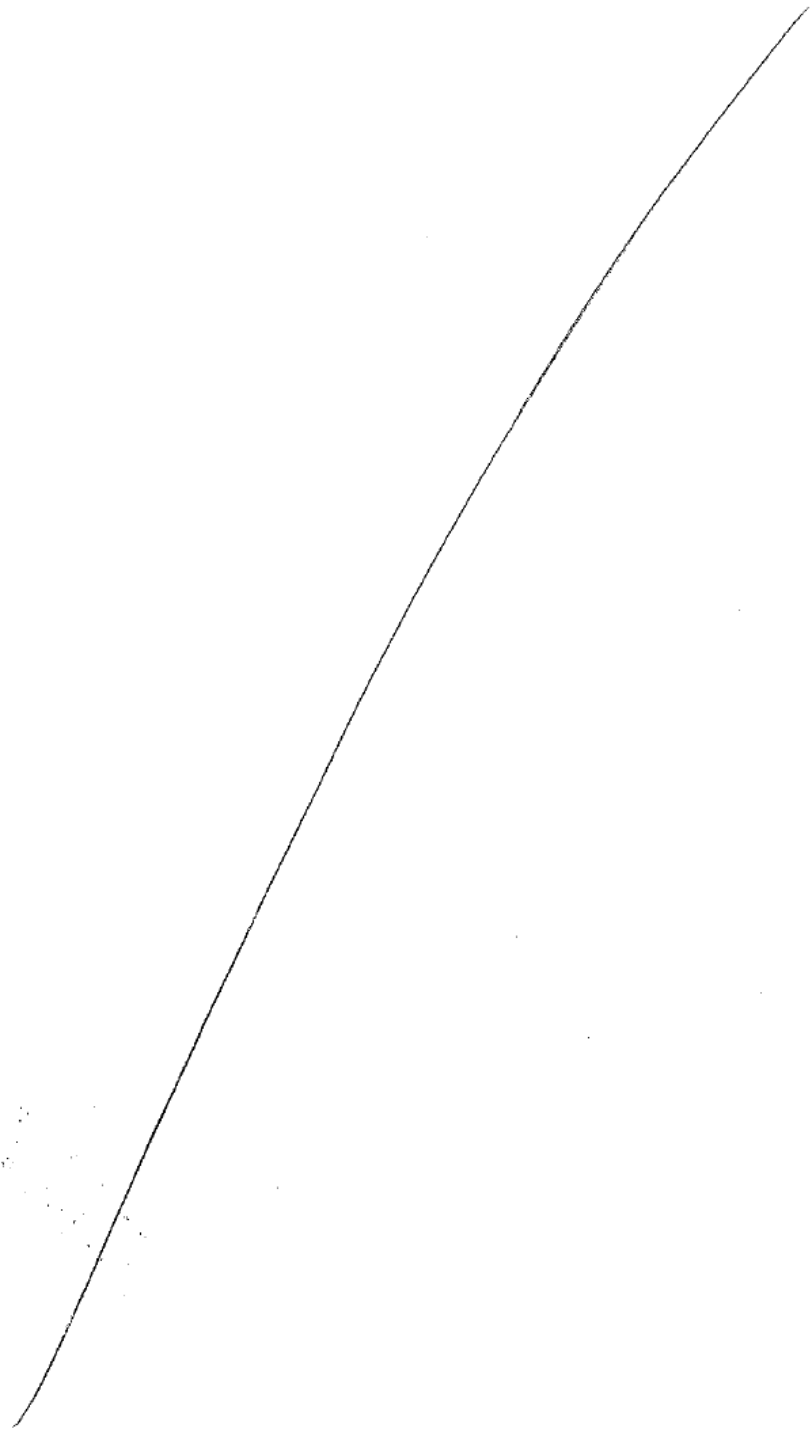
PIANO TERRA

AL CONTORE
Adelina
Manolo



Ultima planimetria in atti

inven 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2022 - Comune di SCARMAGNO (0511) - Foglio: 22 - Particella: 238 - Subalterno: 0



Dichiarazione protocollo n. 000487015 del 15/07/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarmagno
Str. Provinciale Scarmagno-romano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22
Particella: 238
Subalterno:

Compilata da:
Stella Cesare

Iscritto all'albo:
Geometri

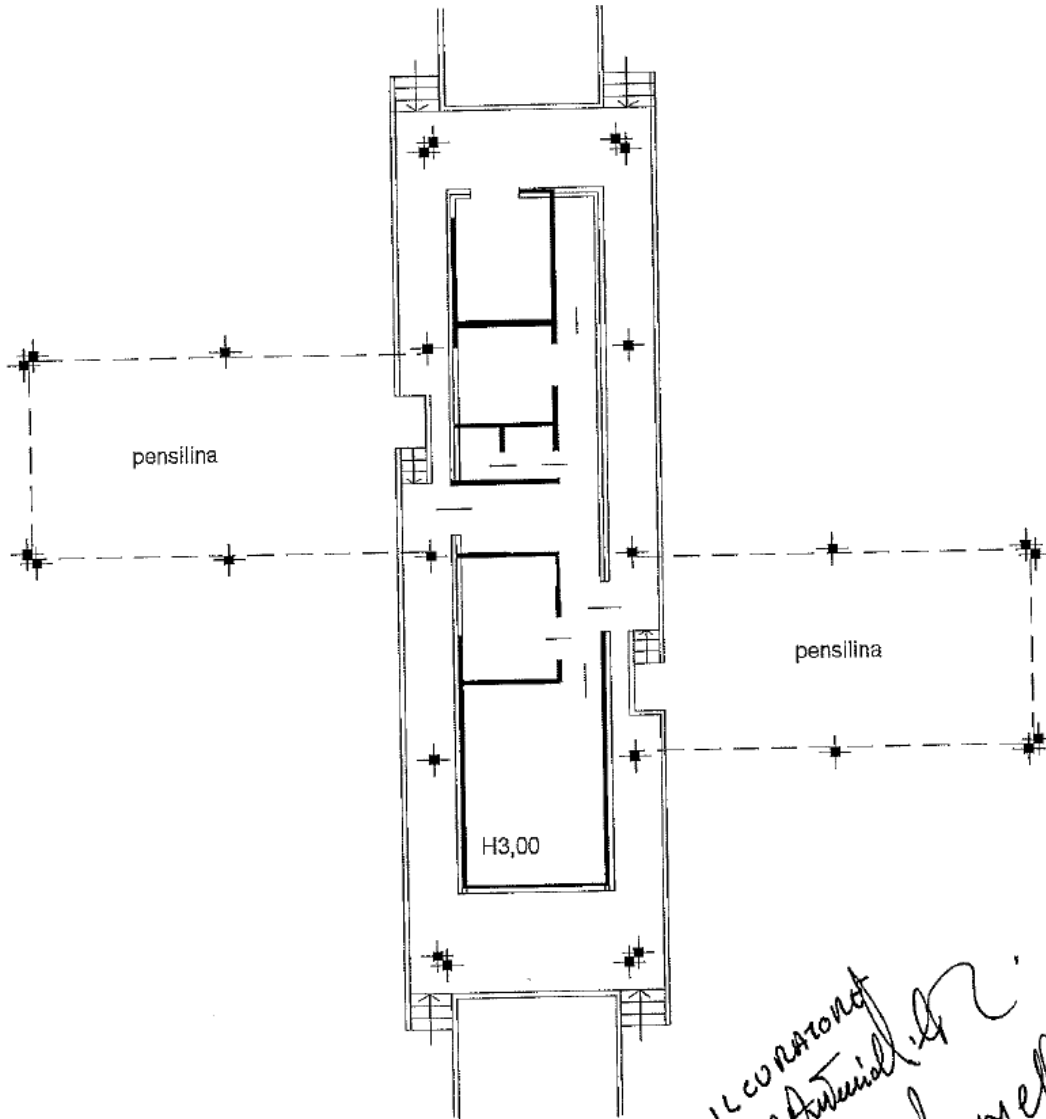
Prov. Torino

N. 2814

Scheda n. 3

Scala 1:200

FABBR. "P1"



PIANO TERRA

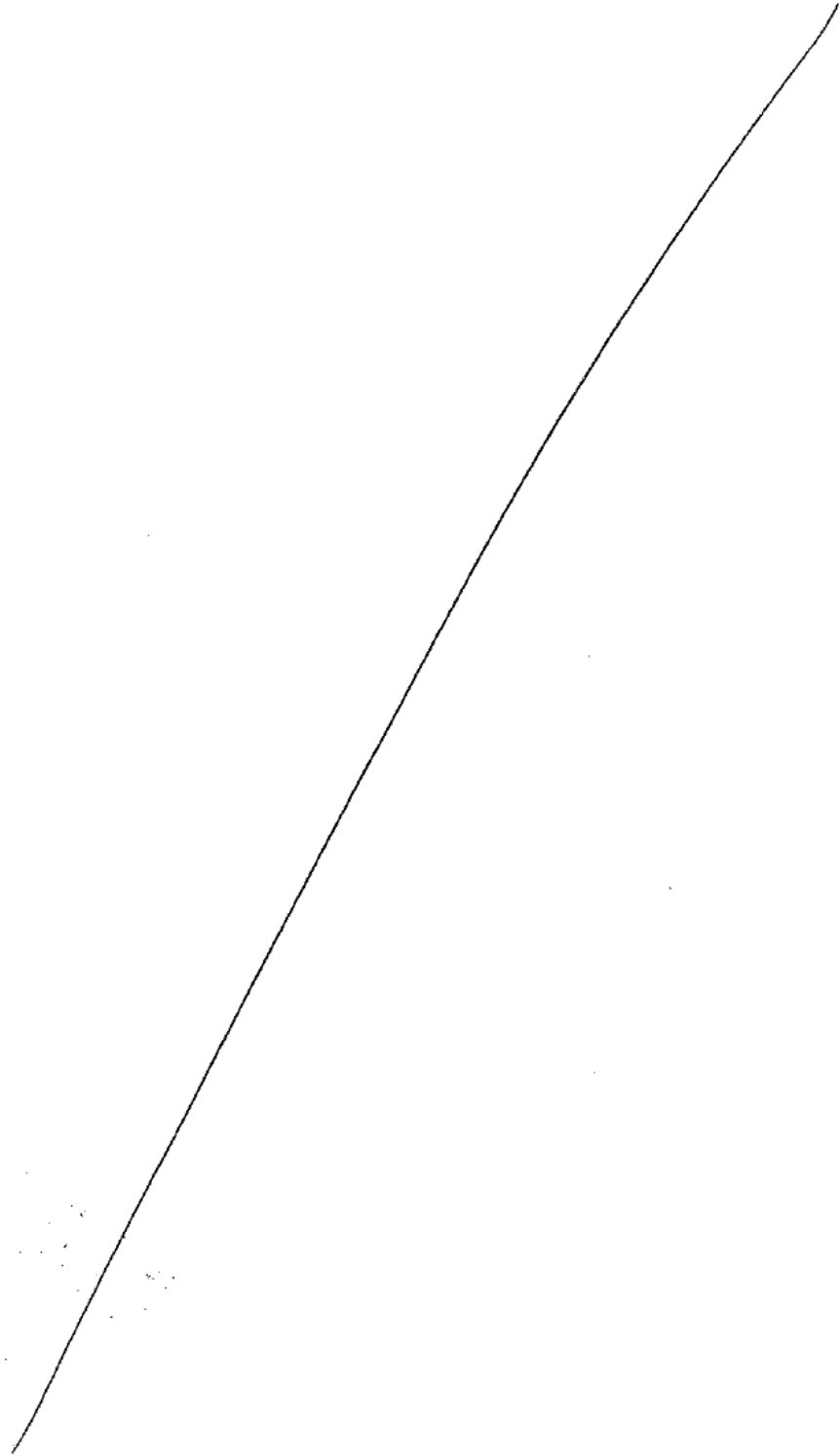
il tecnico

*IL COORDINATORE
Stella Cesare*
Mario Lombardi



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2022 - Comune di SCARMAGNO (1511) - < Foglio: 22 - Particella: 238 - Subalterno: 0 >
 VIA SCARMAGNO SNC

Ultima planimetria in atti



Dichiarazione protocollo n. 000487015 del 15/07/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Torino**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarmagno

Str. Provinciale Scarmagno-romano

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22

Particella: 238

Subalterno:

Compilata da:
Stella Cesare

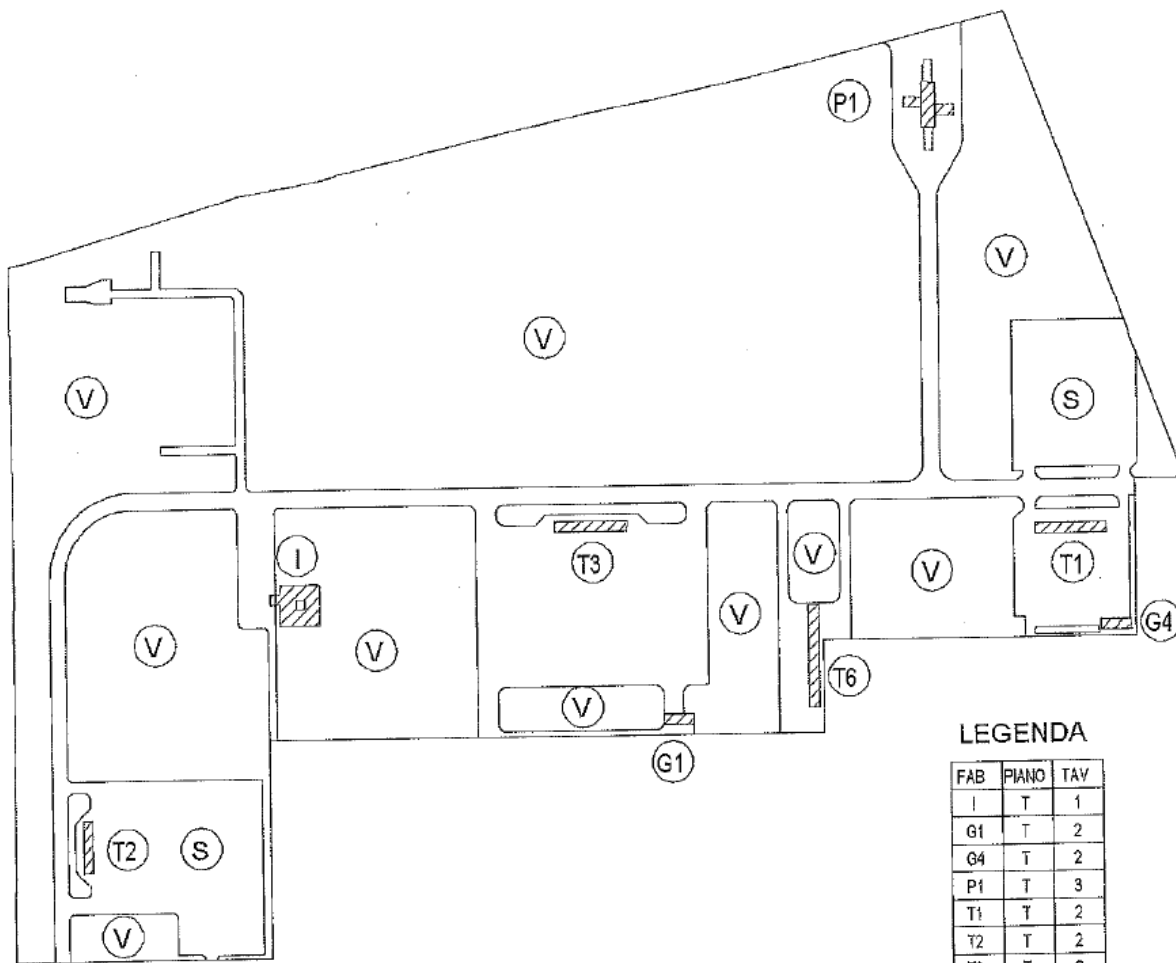
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Torino

N. 2814

Scheda n. 4

Scala 1:500



LEGENDA

FAB	PIANO	TAV
I	T	1
G1	T	2
G4	T	2
P1	T	3
T1	T	2
T2	T	2
T3	T	2
T6	T	2
PLANIMETRIA		4

PLANIMETRIA DIMOSTRATIVA

SCALA 1:4000

il tecnico

IL CONRAZIONE
Adelberto...
Ugo...

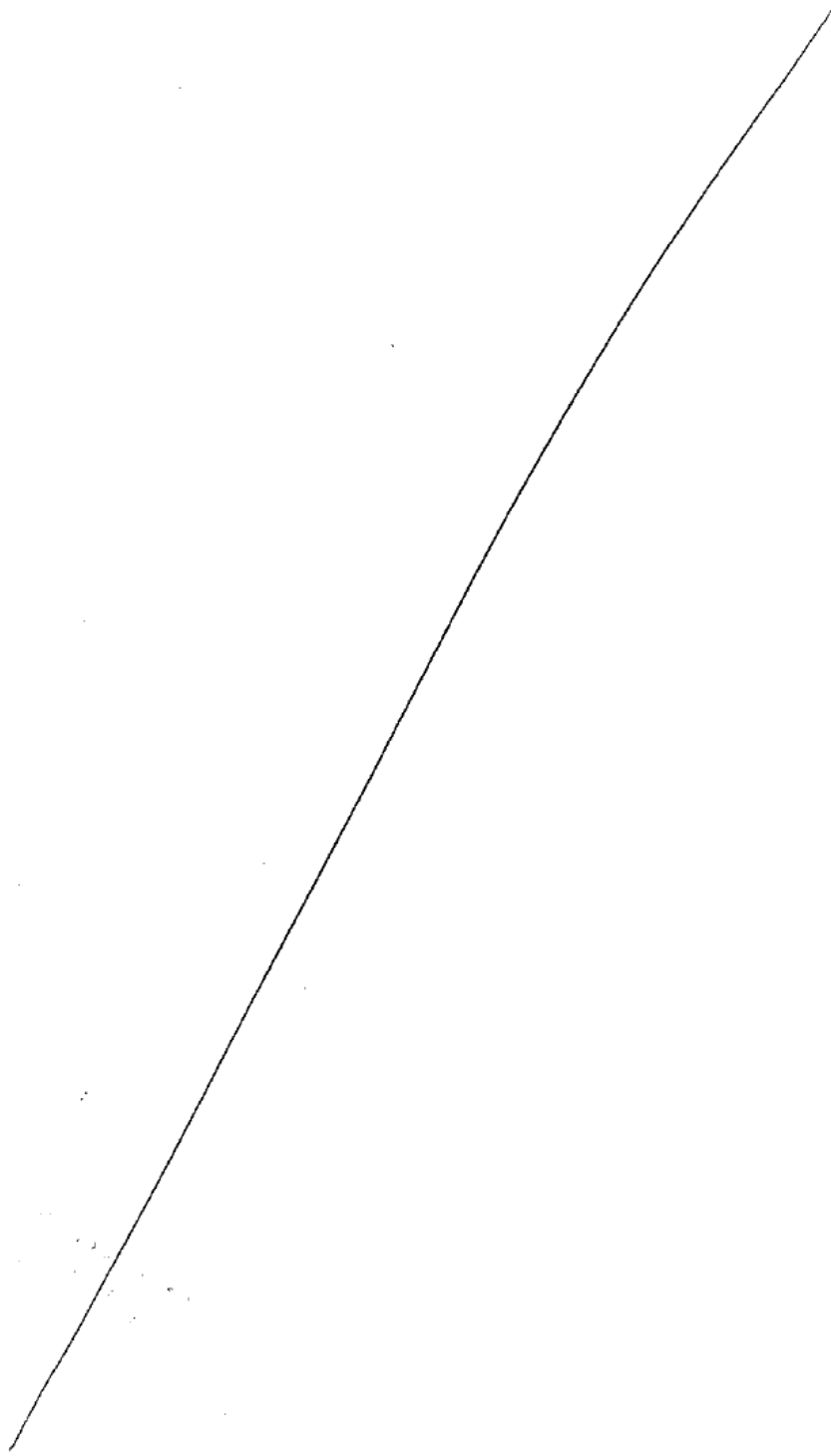


Ultima planimetria in atti

Data: 11/01/2022 - n. T90655 - Richiedente: BLLLCU61C23F205A

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2022 - Comune di SCARMAGNO (1511) - < Foglio: 22 - Particella: 238 - Subalterno: 0 >
VIA SCARMAGNO SNC - 10130 - TORINO - T.



Allegato "C" al H. 27795 / 10063 di Rep.



COMUNE DI SCARMAGNO

Città Metropolitana di Torino

Piazza Maria e Savino Enrico n. 5 - 10010 Scarmagno - tel 0125 739153 - fax 0125 739391
e-mail: tecnico@comune.scarmagno.to.it

- Area Tecnica -

Prot. 3733

Certificato n° 19/2021 del registro

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la domanda del Signor MUTTI Geom. Luca nato a MILANO (MI) il 10/06/1966 e residente in MILANO (TO) in Via Carlo De Angeli n. 3, presentata in data 19/11/2021, Nostro Protocollo n. 3733 per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

VISTO l'articolo 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTI gli atti d'ufficio;

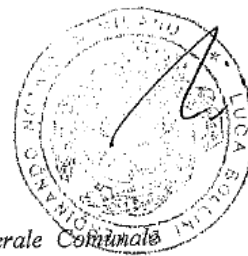
VISTO il vigente P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 27-13210 in data 03/08/2004;

VISTA la Variante n° 2 al P.R.G.C. approvata con Delibera C.C. n° 16/2009;

VISTA la Variante n° 3 al P.R.G.C. approvata con Delibera C.C. n° 11/2011;

VISTA la Variante n° 4 al P.R.G.C. approvata con Delibera C.C. n° 13/2015;

VISTO il progetto definitivo della Variante Strutturale n. 2 al Piano Regolatore Generale Comunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 16 in data 22.07.2021;



CERTIFICA

Che, secondo il vigente P.R.G.C., i sottoelencati terreni distinti al catasto di questo Comune risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche:

FG.	NUM.	SUB.	DESTINAZIONE URBANISTICA NEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
22	238		in "P27" Parcheggi esistenti a servizio delle attività produttive (Parte) ed in "P1" Aree per Attività Produttive del Settore Secondario destinate ad Insediamenti Industriali e/o Artigianali (Parte). Aree Boscate (Parte). Limite fascia di rispetto stradale (Parte). Limite in vincolo beni paesaggistici ed ambientali.

Il presente viene rilasciato a richiesta del Signor MUTTI Geom. Luca ed ha validità anni uno (1) dalla data odierna.

Scarmagno li, 09/12/2021

Il Responsabile del Servizio Tecnico - Settore Urbanistico
(Geom. Simone LANCEROTTO)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Certificazione di conformità di documento informatico a documento cartaceo

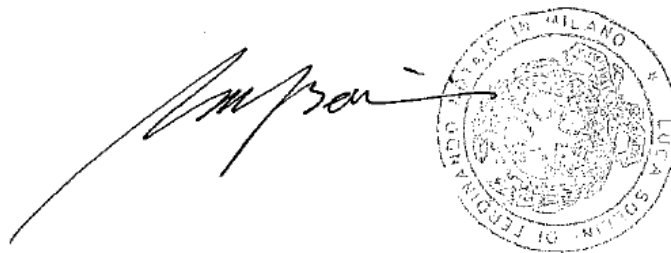
(art. 23, D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e successive modifiche)

L'anno 2022 (duemilaventidue), il giorno 10 (dieci) del mese di maggio.

In Milano, via Mazzini n. 20.

Certifico io sottoscritto dott. Luca Bollini, Notaio in Milano, del Distretto Notarile di Milano, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composta di una facciata su un foglio, è conforme all'originale documento su supporto informatico e sottoscritto con firma digitale (rilasciata da InfoCert Firma Qualificata 2) dal Responsabile del Servizio Tecnico - Settore Urbanistico - del COMUNE DI SCARMAGNO - geom. Simone LANCEROTTO - la cui validità (dal 17 maggio 2021 al 17 maggio 2022) è stata da me accertata mediante il sistema di verifica e-Sign.

Copia formata ai sensi dell'art. 57 bis della Legge 16 febbraio 1913 n. 89.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luca Bollini', is written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text 'NOTAIO IN MILANO' at the top and 'LUCA BOLLINI' at the bottom, with a central emblem.

A l'legato "D" al N. 27795/10063 di Sep.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Area geografica

Regione **Piemonte**

Provincia di **Torino**

Comune di **SCARMAGNO**

Ubicazione intervento

Via Scarmagnano , snc

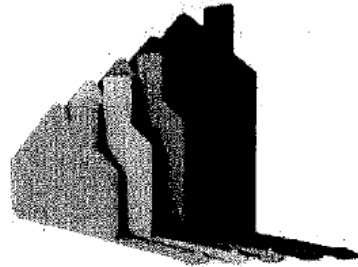
Proprietà
Aree Urbane Srl

Progettista

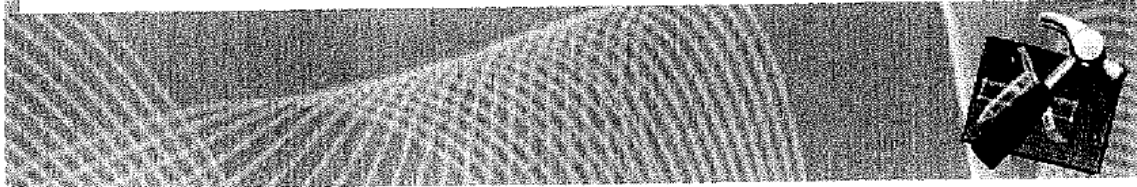
Costruttore

Tecnico
Per. Ind. Fabio Antonio Di Piero

CODICE CERTIFICATO



Data elaborazione: 18/05/2022



~~IL CERTIFICATO~~
~~è valido~~
Management



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.2	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro:
--	---	---

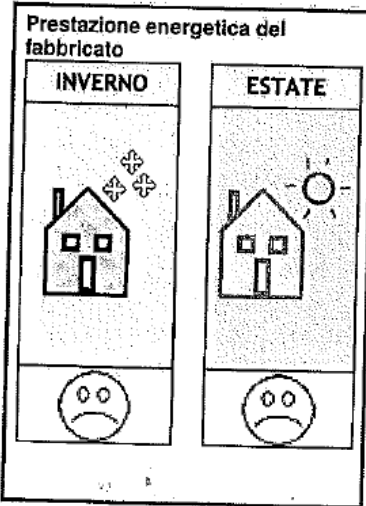
Dati identificativi Regione: Piemonte Comune: SCARMAGNO Indirizzo: Via Scarmagnano, n. sn.c Piano: Interno: Coordinate GIS:		Zona climatica: E Anno di costruzione: Superficie utile riscaldata (m ²): 445,91 Superficie utile raffrescata (m ²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³): 1994,10 Volume lordo raffrescato (m ³): 0,00		
Comune catastale Subalterni Altri subalterni	SCARMAGNO da a da a da a	Sezione da a da a da a	Foglio 22 da a da a da a	Particella 238 da a da a da a

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



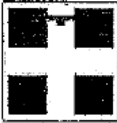
Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

se nuovi:

A1

65,67 kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia annua consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia			
	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	-	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren kWh/m ² anno 440,08
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	19.776,76 m ³	
<input type="checkbox"/>	GPL	-	
<input type="checkbox"/>	Carbone	-	Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Gasolio	-	
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile	-	
<input type="checkbox"/>	Propano	-	Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 88,02
<input type="checkbox"/>	Butano	-	
<input type="checkbox"/>	Kerosene	-	
<input type="checkbox"/>	Antracite	-	
<input type="checkbox"/>	Biomasse	-	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico	-	
<input type="checkbox"/>	Solare termico	-	
<input type="checkbox"/>	Eolico	-	
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento	-	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento	-	
<input type="checkbox"/>	Altro	-	

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o dell'immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE					
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento [anni]	Classe energetica raggiungibile con l'intervento [EPgl,nren - kWh/m ² anno]	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1					G 415,55 kWh/m ² anno 9 anni
REN2	Sostituzione infissi (Uw: 1,400) e applicazione di schermature (Tipo: Tende bianche - INTERNA)	No	11,4	G - 411,97	
REN3					
REN4					
REN5					
REN6					

Il contenuto è conforme a quanto richiesto dal cliente.
Manco Carzello



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

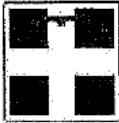
Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: -
-------------------	---------------	-----------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	1994,100	m ³
S - Superficie disperdente	1269,427	m ²
Rapporto S/V	0,637	
EPH,nd	322,5	kWh/m ² anno
Asol,est/Asup,utile	0,03	-
YIE	0,71	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren kWh/m ² anno	EPnren kWh/m ² anno
Climatizzazione Invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,733 η_H	0,0	440,1
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod. acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	Per. Ind. Fabio Antonio Di Pierro	
Indirizzo	Via Ortigara, 23 - 20080 - ZIBIDO SAN GIACOMO (MI)	
E-mail	fabioantoniodipierro@gmail.com	
Telefono	3317754545	
Titolo	Per. Ind.	
Ordine/iscrizione	Ordine Periti Industriali Termotecnica di Milano e Lodi Numero 7057	
Dichiarazione di indipendenza	Consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente attestato di prestazione energetica, ai sensi degli artt. 359, 481 del Codice Penale, DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di soggetto certificatore per il sistema edificio/impianto di cui al punto 1 "Informazioni generali" vista l'assenza di conflitti di interesse come esplicitati nel DPR n. 75 del 16 aprile 2013, articolo 3, comma 1, lettere a) e b).	
Informazioni aggiuntive	Numero accreditamento certificatore: 28805	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Al fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013

Data di emissione 18/05/2022

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



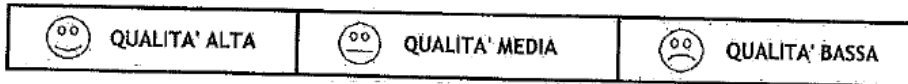
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il confort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag. 2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del D.Lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quella oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

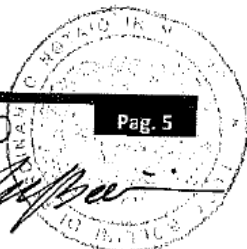
Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

14 CONSTATO
[Signature]

Mauro Corretto



Copia su supporto informatico conforme al documento origina-

le su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 comma 2

D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82.

Milano il 7 giugno 2022