

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO
SEZIONE - FALLIMENTARE

R.G.

n. 17/2015

Società soggetta: F.LLI SERVETTI di Servetti Giovanni e Benito
S.n.C. in CONCORDATO PREVENTIVO

Giudice Delegato: Dott.ssa Natalia FIORELLO

Commissario Giudiziale: Rag. Alberto PELUTTIERO

Perito: Arch. Giacomo RELLECKE NASI

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DELLE STIME DEI BENI
INDICATE NEL PIANO E NELLA PROPOSTA DI CONCORDATO
PREVENTIVO RICONDUCIBILI ALLA F.LLI SERVETTI DI
SERVETTI GIOVANNI E BENITO S.n.C.

- IMMOBILE AD USO LABORATORIO E TETTOIA -
Via Langhe, n. 32 - Magliano Alpi (CN)

- Perizia n. 6 -



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Tel. 0174-563799

C. F. RLLGCM85E29F351P

P. IVA: 03478750049

Studio R. NASI: Via Collare: 38 nasi.giacomo@gmail.com
12080 VICOFORTE (CN) nasi.giacomo@archiworldpec.it

SOMMARIO

1. INCARICO	Pag.03
2. PREMESSA	Pag.03
3. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DELLA PERIZIA DEL TECNICO DI PARTE	Pag.04
4. ELEMENTI DI CONDIVISIBILITA' DELLA PREDETTA PERIZIA	Pag.06
5. ELEMENTI DI CRITICITÀ DELLA PREDETTA PERIZIA	Pag.07
6. TABELLA RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI	Pag.09
7. ELENCO ALLEGATI	Pag.11

1. INCARICO

Il sottoscritto Arch. Giacomo RELLECKE NASI con studio in Vicoforte (CN) in Via Collarei n. 38, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Cuneo tessera n. 1632 Abilitato all'esercizio della professione, in data 22/03/2012. È stato nominato in data 31/01/2016 dal G.D. Dott.ssa Natalia Fiorello, come esperto stimatore per la procedura n. 17/2015 per verificare la congruità delle stime dei beni redatte dal Geom. Pastorelli ed allegate al piano e alla proposta di concordato preventivo riconducibili alla **F.lli Servetti di Servetti Giovanni e Benito s.n.c.** di cui è commissario giudiziale il Dott. Alberto Peluttiero.

2. PREMESSA

Lo scrivente, esaminata la perizia immobiliare e gli allegati prodotti dal tecnico di parte in riferimento all'immobile ad uso laboratorio, il piazzale sul retro del fabbricato e la tettoia, si trova in via generale a condividere la relazione.

Si ritiene però opportuno esprimere alcune criticità in riferimento ai valori di stima riportati e alla valutazione finale del lotto.

3. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DELLA PERIZIA DEL TECNICO DI PARTE

Si riporta, dalla perizia del Geom. Pastorelli, una breve descrizione degli immobili

“UBICAZIONE

Il bene oggetto della presente relazione è un immobile sito a Magliano Alpi in Via Langhe al numero civico 32, viabilità di collegamento fra il centro urbano e la Strada Statale 28, nel tratto urbano. Il fabbricato è contornato a nord e sud dal terreno pertinenziale, a ovest ed est da fabbricati in aderenza o terreni pertinenziali di proprietà terze, a sud da terreno agricolo.

DATI CATASTALI

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
<i>20</i>	<i>155</i>	<i>1</i>	<i>C/3</i>	<i>3</i>	<i>261 mq.</i>	<i>€ 485,26</i>
<i>20</i>	<i>155</i>	<i>2</i>	<i>C/7</i>	<i>1</i>	<i>30mq</i>	<i>€ 8,37</i>
<i>20</i>	<i>33</i>	<i>8</i>	<i>ente urbano</i>			

CARATTERISTICHE GENERALI E TIPOLOGICHE

La costruzione è un fabbricato composto da un corpo unico movimentato, con aree di pertinenza esclusive ed area di proprietà ad uso piazzale posteriore, piazzale su cui insiste una tettoia. Il complesso di fabbricato è inserito in cortina continua di immobili costeggianti la via pubblica, derivazione ortogonale a via Colle di Nava. La porzione oggetto di valutazione è articolata su due piani fuori terra più sottotetto come un unico volume edile ed è costituita da una parte frontale alla via langhe ad uso esposizione con magazzini e servizi accessori ed una parte posteriore ad uso laboratorio al piano terra oltre ad una tettoia ad uso deposito magazzino. L'area di esclusiva pertinenza su cui insiste la porzione di immobile è servita direttamente dalla via comunale mediante confine diretto, un ulteriore ingresso carraio a servizio del cortile posteriore è insistente sui terreni della vicina proprietà immobiliare, con accesso da ripristinare.

CRITERIO DI STIMA

Considerate tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di stima, la sua posizione, ubicazione e accessi, servitù attive e passive, destinazione d'uso e caratteristiche, determinata la consistenza in superficie del locale, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione, analizzato in particolare l'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, dei prezzi praticati in precedenti vendite di beni simili od assimilabili, della disponibilità di beni similari al mercato immobiliare attuale, della posizione urbanistica dei fabbricati ai sensi della Legge 47/85 nonché di quella catastale, dello stato attuale non locativo e di quanto altro possa concorrere alla formazione del più probabile valore nel comune commercio, si è proceduto all'individuazione del valore mediante l'applicazione della metodologia "sintetico-comparativa" (effettuata con immobili di tipologia e formato simili posti nelle vicinanze con adozione di coefficienti di confronto e di criteri di prudenza visto il tipo di bene sottoposto a valutazione sia per tipologia e appetibilità sia per valore di stima); la valutazione viene eseguita prima a misura e successivamente a corpo, così da permettere di generare un parametro di riferimento del più probabile valore economico dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Nell'individuazione del valore unitario viene considerata la posizione del bene, le caratteristiche tipologiche e costruttive, la destinazione d'uso e l'attuale occupazione, l'isolamento e gli impianti di base, lo stato generale di conservazione e la parte gemella costruita.

Dopo aver effettuato le consultazioni all'Osservatorio Mercato Immobiliare - Pubblicità Immobiliare quali "quotazioni immobiliari" della Agenzia delle Entrate per la Provincia di Cuneo (€ 650/mq per laboratori ed € 600/mq per magazzini) ed al Comune di Magliano Alpi e applicate le opportune correzioni di localizzazione, gli indici e le considerazioni in merito alla tipologia di mercato immobiliare attuale e conseguenti alla contrazione, agli aspetti caratteristici del compendio immobiliare oggetto di valutazione intrinseci, estrinseci e tipologici, sono stati individuati i seguenti valori unitari:

<i>DESCRIZIONE SUPERFICI</i>	<i>PREZZO UNITARIO €/mq</i>
<i>Locali laboratorio</i>	<i>€ 585,00</i>
<i>Tettoia a magazzino</i>	<i>€ 200,00</i>

<i>DESCRIZIONE SUPERFICI</i>	<i>SUPERFICIE Mq.</i>	<i>PREZZO UNITARIO €/mq</i>	<i>IMPORTO</i>
<i>Locali laboratorio e capannoni</i>	<i>261</i>	<i>€ 585,00</i>	<i>€ 152.685,00</i>
<i>Area edificabile con potenzialità residua</i>	<i>30</i>	<i>€ 200,00</i>	<i>€ 6.000,00</i>
<i>Totale parziale</i>			<i>€ 158.685,00</i>
<i>Riduzione mancanza di regolarità edilizia e della necessità di attività burocratiche pari al 15%</i>			<i>€ 23.802,75</i>
<i>Totale parziale</i>			<i>€ 134.482,25</i>
<i>Riduzione per vizi e vendita allo stato attuale pari al 10%</i>			<i>€ 13.488,23</i>
<i>Totale parziale</i>			<i>€ 121.394,03</i>
<i>TOTALE ARROTONDATO PER DIFETTO</i>			<i>€ 120.000,00</i>

Il Geometra Pastorelli ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare complessivo alla data attuale sia di euro € 120.000,00 (centoventimila euro/00)“.

4. ELEMENTI DI CONDIVISIBILITA' DELLA PREDETTA PERIZIA

Esaminato e letto l'elaborato peritale e visionati gli allegati prodotti dal Tecnico Geom. Pastorelli, in riferimento agli immobili appartenenti ai soci Servetti Giovanni e Benito e visionandoli con sopralluogo avvenuto nella mattinata dell'8 Febbraio 2016 alla presenza del Geom. Pastorelli, si riscontra quanto di seguito si espone.

Lo scrivente si trova d'accordo, in generale, su quanto relazionato e il *modus operandi* del tecnico di parte per quanto riguarda: la descrizione del fabbricato; le caratteristiche tecniche e tecnologiche; lo stato di conservazione; il recupero della documentazione riguardanti le pratiche edilizie e catastali dagli uffici competenti; le criticità tra lo stato di fatto e quanto invece presentato in Comune ed al catasto.

Per quanto riguardano le pratiche edilizie lo scrivente si è presentato il giorno 24 Febbraio 2016 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magliano innanzi all'Arch. Chiarla. Il Geom Pastorelli nella sua perizia ha riscontrato una grande discordanza tra lo stato di fatto e la

documentazione di cui alle autorizzazioni comunali nonché le risultanze catastali. La difformità è costituita dalla, non autorizzata, copertura attuale del laboratorio non corrisponde al progetto approvato dal Comune.

Secondo quanto riferito dall'Arch. Chiarla risulta possibile risanare la predetta difformità e l'iter consiste nel dover pagare una sanatoria che corrisponde ai metri cubi maggiori rispetto a quelli approvati a progetto da aggiungere il costo di costruzione equivalente al 5% redatto al computo metrico e ridotto a 1/3., facendosi carico di aprire una pratica attività redatta da un tecnico professionista e quindi completare la regolarizzazione attraverso un aggiornamento delle planimetria catastale.

5. ELEMENTI DI CRITICITÀ DELLA PREDETTA PERIZIA

Lo scrivente ritiene opportuno esprimere alcune criticità in riferimento ai valori considerati nella perizia del tecnico per la valutazione degli immobili. Una prima osservazione riguarda la valutazione dell'immobile destinato a laboratorio che corrisponde al valore massimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I): **585,00 €**.

Il sottoscritto ha preso atto dello stato attuale dell'immobile, con le criticità già evidenziate nella perizia del tecnico. Si ritiene opportuno evidenziare il degrado al piano terreno nel locale in cui sussistono le vetrate poiché nei periodi di pioggia l'acqua scivola all'interno dell'immobile lasciando ben visibili le macchie di umidità e muffa su tutto il pavimento. L'intero immobile necessita di una manutenzione straordinaria e il piazzale sul retro su cui sussiste anche la tettoia è intercluso bensì avesse passaggio sia carraio che pedonale verso la strada comunale passando sul lotto del vicino. Questo diritto di servitù è stato impedito con la costruzione di un muro da parte dei vicini. Nonostante la causa civile fosse stata vinta dai Signori Servetti, il passaggio è ancora impedito e oltre al muro i vicini hanno edificato successivamente anche un portico. Questo danno provoca anche una svalutazione dello stesso immobile.

Lo scrivente, tutto quanto sopra considerato, non ritiene opportuno considerare il valore massimo O.M.I. ma un valore medio.

Il sottoscritto inoltre ritiene opportuno prendere anche in considerazione i valori medi riportati dal Borsino Immobiliare riferiti alla zona in cui sono ubicati i beni immobili.

Si prendono quindi a riferimento i seguenti valori:

LABORATORIO			
Sorgente informazioni	Minimo €/mq.	Massimo €/mq	Valore medio €/mq
O.M.I.	450,00	650,00	550,00
BORSINO IMM.	415,00	600,00	508,00

VALORE COMMERCIALE			
Immobili	Valore minimo OMI	Valore minimo Borsino Immob.	Valore medio arrotondato €/mq
LABORATORIO	450,00	415,00	400,00
TETTOIA	1/3 del valore medio: 530,00		150,00

Si ritiene opportuno identificare come valore di realizzo il **valore medio (conteggiato tra i valori medi dell'O.M.I. e del BORSINO IMMOBILIARE)** per il laboratorio pari a 432,50€/mq arrotondato a **400,00 €/mq.** e un valore medio per la tettoia pari a 176,00 €/mq arrotondato a **150,00 €/mq.**

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE Mq.	PREZZO UNITARIO €/mq	IMPORTO
Locali laboratorio e capannoni	261,00	€ 400,00	€ 104.400,00
Area edificabile con potenzialità residua	30,00	€ 150,00	€ 4.500,00
Totale parziale			€ 108.900,00
Riduzione mancanza di regolarità edilizia e della necessità di attività burocratiche pari al 15%			€ 16.335,00
Totale parziale			€ 92.565,00
Riduzione per vizi e vendita allo stato attuale pari al 10%			€ 9.256,50
Totale parziale			€ 83.308,50
TOTALE ARROTONDATO PER DIFETTO			€ 80.000,00

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare complessivo alla data attuale sia di euro **€ 80.000,00 (Ottantamila euro/00).**

6. TABELLA RIASSUNTIVA DELLE VALUTAZIONI

VALORI DEL GEOM. PASTORELLI, TECNICO DI PARTE

<i>DESCRIZIONE SUPERFICI</i>	<i>PREZZO UNITARIO €/mq</i>
<i>Locali laboratorio</i>	<i>€ 585,00</i>
<i>Tettoia a magazzino</i>	<i>€ 200,00</i>

<i>DESCRIZIONE SUPERFICI</i>	<i>SUPERFICIE Mq.</i>	<i>PREZZO UNITARIO €/mq</i>	<i>IMPORTO</i>
<i>Locali laboratorio e capannoni</i>	<i>261</i>	<i>€ 585,00</i>	<i>€ 152.685,00</i>
<i>Area edificabile con potenzialità residua</i>	<i>30</i>	<i>€ 200,00</i>	<i>€ 6.000,00</i>
<i>Totale parziale</i>			<i>€ 158.685,00</i>
<i>Riduzione mancanza di regolarità edilizia e della necessità di attività burocratiche pari al 15%</i>			<i>€ 23.802,75</i>
<i>Totale parziale</i>			<i>€ 134.482,25</i>
<i>Riduzione per vizi e vendita allo stato attuale pari al 10%</i>			<i>€ 13.488,23</i>
<i>Totale parziale</i>			<i>€ 121.394,03</i>
<i>TOTALE ARROTONDATO PER DIFETTO</i>			<i>€ 120.000,00</i>

Il Geometra Pastorelli ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare complessivo alla data attuale sia di euro € 120.000,00 (centoventimila euro/00).

VALORI DELLO SCRIVENTE, C.T.U.

VALORE COMMERCIALE			
Immobili	Valore minimo OMI	Valore minimo Borsino Immob.	Valore medio arrotondato €/mq
LABORATORIO	450,00	415,00	400,00
TETTOIA	1/3 del valore medio: 530,00		150,00

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE Mq.	PREZZO UNITARIO €/mq	IMPORTO
Locali laboratorio e capannoni	261,00	€ 400,00	€ 104.400,00
Area edificabile con potenzialità residua	30,00	€ 150,00	€ 4.500,00
Totale parziale			€ 108.900,00
Riduzione mancanza di regolarità edilizia e della necessità di attività burocratiche pari al 15%			€ 16.335,00
Totale parziale			€ 92.565,00
Riduzione per vizi e vendita allo stato attuale pari al 10%			€ 9.256,50
Totale parziale			€ 83.308,50
TOTALE ARROTONDATO PER DIFETTO			€ 80.000,00

Si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare complessivo alla data attuale sia di euro € **80.000,00** (Ottantamila euro/00).

Quanto sopra in ottemperanza al mandato conferitomi, rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento si rendesse necessario.

Con la massima osservanza.

Vicoforte 07/03/2016

IL C.T.U.

 - 1632 -
 ARCHITETTO
 GIACOMO RELLECKE NAS!

7. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO - A - P6: VALORE COMMERCIALE €/MQ PER LABORATORIO UBICATO IN VIA
LANGHE - MAGLIANO ALPI (CN)

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO
SEZIONE - FALLIMENTARE

R.G.

n. 17/2015

Società soggetta: F.LLI SERVETTI di Servetti Giovanni e Benito
S.n.C. in CONCORDATO PREVENTIVO

Giudice Delegato: Dott.ssa Natalia FIORELLO

Commissario Giudiziale: Dott. Alberto PELUTTIERO

Perito: Arch. Giacomo RELLECKE NASI

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DELLE STIME DEI BENI
INDICATE NEL PIANO E NELLA PROPOSTA DI CONCORDATO
PREVENTIVO RICONDUCIBILI ALLA F.LLI SERVETTI DI
SERVETTI GIOVANNI E BENITO S.n.C.

- IMMOBILE AD USO LABORATORIO E TETTOIA -
Via Langhe, n. 32 - Magliano Alpi (CN)

- ALLEGATI _ PERIZIA n.6 -



Giacomo Rellecke Nasi

ARCHITETTO

Tel. 0174-563799

C. F. RLLGCM85E29F351P

P. IVA: 03478750049

Studio R. NASI: Via Collare: 38 nasi.giacomo@gmail.com
12080 VICOFORTE (CN) nasi.giacomo@archiworldpec.it



Magliano Alpi - CN

(visite: 43)

Via Langhe 32

Zona Centro Urbano

Mostra Quotazioni di vendita		Mostra Quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	Limi	Box & Parcheggio	Locali & Negozi

MAGAZZINI [Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!](#)

Quotazioni 2° Fascia	Quotazioni medie	Quotazioni 1° Fascia	Calcola il valore
389 €/mq	461 €/mq	554 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>

NEGOZI [Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!](#)

Quotazioni 2° Fascia	Quotazioni medie	Quotazioni 1° Fascia	Calcola il valore
831 €/mq	1.038 €/mq	1.246 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>

LABORATORI [Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!](#)

Quotazioni 2° Fascia	Quotazioni medie	Quotazioni 1° Fascia	Calcola il valore
415 €/mq	508 €/mq	600 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>

CAPANNI TIPICI [Sei un operatore immobiliare? COLLABORA CON NOI!](#)

Quotazioni 2° Fascia	Quotazioni medie	Quotazioni 1° Fascia	Calcola il valore
389 €/mq	461 €/mq	554 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>

[INDIETRO](#)

Sei un agente immobiliare? [Clicca qua](#)

Guide Immobiliari
Normative & Informazioni

COME VALUTARE GLI IMMOBILI	COME VENDERE AL MEGLIO
GUIDA ALL'ACQUISTO SICURO	GUIDA PRATICA ALLA LOCAZIONE
SUCCESSIONI & DONAZIONI IMMOBILIARI	NORME & TRIBUTI IMMOBILIARI

Sportello Visure Telematico
Visure e Dati Immobiliari on line

 PLANIMETRE CATASTALI 18,90 €	 ELABORATI & ESTRATTI MAPPA a partire da 12 €
 VISURE CATASTALI a partire da 5,95 €	 VISURE IPOTECARIE a partire da 25 €
 VISURE PROTESTI a partire da 5,95 €	 VISURE CAMERALI a partire da 12 €

WEB SERVICE DATI & STRUMENTI DI VALUTAZIONE

Valutometri
Calcola il valore immobiliare preciso

 VALORE DI VENDITA <small>(Solo per operatori registrati)</small>	 VALORE DI AFFITTO <small>(Solo per operatori registrati)</small>
 VALORE NUDA PROPRIETA' <small>(Calcolatore & tabelle)</small>	 TABELLE CATEGORIE CATASTALI <small>(Tutte le tipologie)</small>