

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

Sezione Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

Commissario Giudiziale:

Giudice Delegato:

Perito Esperto:

Indice:

Premessa.....	Pag. 2
Individuazione catastale.....	Pag. 2
Edilizia e urbanistica.....	Pag. 7
Descrizione e individuazione degli immobili.....	Pag. 11
Metodo di Valutazione.....	Pag. 25
Calcolo delle superfici	Pag. 26
Valore degli immobili	Pag. 26
Conclusione.....	Pag. 28
Note e allegati.....	Pag. 28

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

La seguente Perizia di Stima è redatta su incarico del [REDACTED] in qualità di Commissario Giudiziale del Concordato Preventivo del Tribunale di Cuneo n. [REDACTED], per la definizione del valore degli immobili di proprietà della società [REDACTED] ad eccezione di quelli di cui alla procedura competitiva ex art. 163 l.fall. posta in essere nella fase concordataria.

In ottemperanza all'incarico affidatomi, io, [REDACTED]

[REDACTED] ho effettuato gli accertamenti preliminari d'uopo, sulla base della documentazione fornita dalla Proprietà e reperiti presso i pubblici uffici ed eseguendo indagini di mercato.

Per la verifica della consistenza dei beni in oggetto e delle caratteristiche dei luoghi ho effettuato vari sopralluoghi sulle località.

IMMOBILI

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

LOTTO 1 - fabbricato D

CUNEO (CN) – Proprietà

Gli immobili in Cuneo sono così catastalmente censiti:

FABBRICATI

- Foglio 74, particella 3003, subalterno 2, via Crocetta n. 10, piano S1, categoria C/2, cl. 2, consistenza mq 150, rendita 201,42 €.
- Foglio 74, particella 3003, subalterno 3, via Crocetta n. 10, piano T, categoria C/2, cl. 4, consistenza mq 90, rendita 167,33 €.
- Foglio 74, particella 3003, subalterno 4, via Crocetta n. 10, piano 1, categoria A/10, cl. 1, consistenza vani 5, rendita 1536,46 €.
- Foglio 74, particella 3003, subalterno 6, Bene Comune non Censibile (corte).

Ditta: [REDACTED]

FABBRICATI

- Foglio 74, particella 88, subalterno 7, Corso Francia n. 251, piano S-T, categoria D/7, rendita 6145,84 €.

Ditta: [REDACTED]

[LOTTO 6 Fabbricato F](#)

[CUNEO \(CN\) – Proprietà](#)

Gli immobili in Cuneo sono così catastalmente censiti:

FABBRICATI

- Foglio 74, particella 192, via Crocetta 23, piano T, categoria C/3, cl. 6, consistenza mq 588, rendita 1093,23 €.

Ditta: [REDACTED]

[LOTTO 7 - fabbricato G](#)

[CUNEO \(CN\) – Proprietà](#)

Gli immobili in Cuneo sono così catastalmente censiti:

FABBRICATI

- Foglio 74, particella 94, subalterno 1, Via Crocetta n. 23, piano S1, categoria D/7, rendita 9258,06 €.

Ditta: [REDACTED]

[LOTTO 8](#)

[BORGIO SAN DALMAZZO \(CN\) – Proprietà](#)

Gli immobili in Cuneo sono così catastalmente censiti:

FABBRICATI

- Foglio 3, particella 131, subalterno 4, Via Cuneo, piano S1-T-1, categoria D/7, rendita 18644,00 €.
- Foglio 3, particella 131, subalterno 5, Via Cuneo, piano S1-T-1, categoria D/1, rendita 100,00 €.

Ditta: [REDACTED]

TERRENI

- Foglio 3, particella 141, Qualità S.I.A. cl. 1, Superficie 05.00, R.D. 4,78 €, R.A. 2,58 €.

Ditta: [REDACTED]

[LOTTO 9.a](#)

[MOROZZO \(CN\) – Proprietà](#)

Gli immobili in Morozzo sono così catastalmente censiti:

FABBRICATI

- Foglio 16, particella 167, subalterno 3, Via Mondovì n. 65, piano T, categoria D/7, rendita 3421,01 €.
- Foglio 16, particella 167, subalterno 4, Via Mondovì n. 65, piano T, categoria D/7, rendita 2742,39 €.
- Foglio 16, particella 167, subalterno 5, Via Mondovì n. 65, piano T, categoria D/8, rendita 4580,00 €.
- Foglio 16, particella 167, subalterno 6, Via Mondovì n. 65, piano T, categoria D/7, rendita 8640,00 €.

Ditta: [REDACTED]

[ROCCA DE' BALDI \(CN\) – Proprietà](#)

Gli immobili in Rocca de' Baldi sono così catastalmente censiti:

TERRENI

- Foglio 28, particella 64, Qualità S.I.A. cl. 1, Superficie 05.64, R.D. 44,95 €, R.A. 2,77 €.
- Foglio 28, particella 62, Ente Urbano, Superficie 20.92. Al catasto fabbricati con la particella n. 167/4 foglio 16 di Morozzo).

Ditta: [REDACTED]

[LOTTO 9.b](#)

MOROZZO (CN) – Proprietà

Gli immobili in Morozzo sono così catastalmente censiti:

TERRENI

- Foglio 16, particella 282, Qualità S.I. cl. 1, Superficie 02.52, R.D. 2,15 €, R.A. 1,37 €.
- Foglio 16, particella 168, Qualità S.I. cl. 1, Superficie 69.21, R.D. 58,98 €, R.A. 37,53.

Ditta: 

LOTTO 11

ANDORA (SV) – Proprietà

Gli immobili in Andora sono così catastalmente censiti:

FABBRICATI

- Foglio 45, particella 162, subalterno 22, via delle Rimembranze n. 3, piano T int. 1, categoria A/3, cl. 3, consistenza vani 3, rendita 348,61 €.
- Foglio 45, particella 162, subalterno 44, via Marco Polo, piano S1 int. 3, categoria C/6, cl. U, consistenza mq 28, rendita 192,33 €.

Ditta: 

LOTTO 12

GENOVA (GE) – Proprietà Superficiaria

Gli immobili in Genova sono così catastalmente censiti:

FABBRICATI

- Foglio 46, particella 419, subalterno 130, Calata Mogadiscio ex viale Africa, piano 2, categoria D/8, rendita 1772,00 €.

-

EDILIZIA E URBANISTICA

[Lotto 1 CUNEO \(CN\) - fabbricato D](#)

Il Fabbricato è stato licenziato con provvedimento amministrativo n. 553/1964 per fabbricato ad uso abitazione; in seguito la licenza n. 111/1976 autorizzava un fabbricato uso uffici e deposito poi variata con provvedimento n. 215 del 1977.

Nel 1988 veniva autorizzata la sistemazione interna e la costruzione di un terrazzo conc. N. 684/1988.

Una pratica ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85 per ristrutturazione interna di locali uso ufficio al 1° piano prot. 38615 del 29.12.89.

Si rilevano modifiche interne non autorizzate a piano primo.

[Lotto 2 CUNEO \(CN\) - Fabbricato C](#)

Il fabbricato è stato autorizzato ad uso magazzino dalla Giunta Municipale di Cuneo con pratica protocollo 19.06.58 n. 4449 con inizio lavori il 25.06.1958 e ultimazione il 01.09.1958. Successivamente veniva rilasciata autorizzazione n. 1008 del 22.12.1988 per rifacimento copertura e pensilina. L'Autorizzazione all'usabilità ad uso deposito gomme è la n. 34 del 23.03.1990.

Si rilevano modifiche interne del fabbricato non autorizzate

[Lotto 3 CUNEO \(CN\) - Fabbricato A e H](#)

[Fabbricato A](#)

Il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 202 del 27.03.1987 e successive varianti n. 928 e 803 rispettivamente del 20.11.1987 e 11.10.1988. I lavori iniziarono in data 28.03.1987 e ultimarono il 13.10.1988.

[Fabbricato H](#)

Il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 566 del 03.11.1999, successiva variante n. 361 del 17.07.2000.

In data 08.01.2003 è stata rilasciata con n. 864 una proroga del termine di ultimazione lavori.

L'ultimazione lavori è stata inoltrata in data 07.11.2003 e il giorno 11.11.2003 la richiesta di agibilità.

Si rilevano modifiche interne a piano terreno non autorizzate.

Lotto 5 CUNEO (CN) Fabbricato B

L'immobile è stato edificato con Licenza Edilizia n. 200 del 28.04.1975. La Licenza edilizia n. 492 del 03.09.1982 ha autorizzato la realizzazione di recinzione.

In data 29.01.1990 è stato realizzato un ampliamento licenziato con n. 79.

Lotto 6 CUNEO (CN) – Fabbricato F

L'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Cuneo [REDACTED] [REDACTED] Segnalazione di Inizio Attività pratica n. 2019/276-scias del 22.02.2019 alternativa al Permesso di Costruire per “ristrutturazione esterna prospetti, copertura, opere interne, consolidamento strutturale e struttura a copertura dei servizi”.

Allo stato attuale i lavori sono iniziati e la pratica è sospesa.

Lotto 7 CUNEO (CN) Fabbricato G

In data 03.07.1966 veniva protocollata Denuncia di Inizio Attività per la costruzione di Recinzione.

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n. 202 del 24.04.1997. Successivamente è stata rilasciata Concessione Edilizia in variante alla sopracitata n. 559 del 15.05.1997.

Denuncia di Inizio Attività prot. del 31.10.2006 pratica edilizia n. 2006/1322-D, per la “ristrutturazione di locale interrato con realizzazione del locale di lavorazione”.

Richiesta di Agibilità del 04.04.2008 prot. 18948 agibilità dal 18.04.2013.

Lotto 8- BORGIO SAN DALMAZZO (CN) - Fabbricato “Orso Bianco”

In data 25.10.1976 veniva rilasciata Licenza Edilizia n. 218. Successivamente l'amministrazione di Borgo San Dalmazzo ha rilasciato la Concessione edilizia n. 138 del 25.05.1977 e la n. 169 del giorno 11.07.1979. Agibilità del 31.12.1979.

Il 20.06.1988 veniva rilasciata una autorizzazione edilizia a nel 1990, il 27 di giugno, si otteneva una Concessione edilizia in sanatoria con n. 390. L'agibilità è del 27.06.1990.

Il Comune di Borgo San Dalmazzo Rilasciava Permesso di Costruire n. 176/2007 il

20.12.2007 per la “demolizione tramezzature interne e risistemazione area esterna (...)”

Si reperivano inoltre le seguenti pratiche edilizie:

- P. di C. 73/2008 per “Cambio di destinazione d’uso da concessionario auto in laboratorio e spaccio dolciario, ampliamento e demolizione basso fabbricato esistente, sistemazione aree esterne”.
- S.C.I.A. 126/2014 per “realizzazione di struttura portante in acciaio per soppalco (...) in area carico e scarico merci”.

Dal raffronto con le documentazioni reperite e lo stato attuale è emerso che sono stati realizzati due ampliamenti non autorizzati sul fronte est: ampliamento tettoia e tendone su struttura metallica. La tettoia non rispetta le distanze dalle proprietà contermini. La struttura metallica costituisce un fabbricato con copertura e pareti costituite da telone sintetico.

Sul lato ovest, in prossimità dello spigolo con la facciata sud, è stata costruita una piccola tettoia. E’ infine stato installato un impianto a confine sud.

E’ necessario verificare se le modifiche sono sanabili e se sono state prese misure per l’edificazione a distanza irregolare rispetto alle proprietà contermini.

La prima verifica deve essere effettuata con l’analisi delle norme di PRG vigenti e quelle in vigore all’epoca dell’abuso.

Si sono inoltre rilevate modifiche interne.

Ai fini della presente si ritiene opportuno prendere in considerazione la rimozione dei manufatti per il ripristino dello stato autorizzato.

Ai fini della presente si ritiene che gli abusi debbano essere rimossi.

[Lotto 9.a- MOROZZO E ROCCA DE’ BALDI \(CN\)](#)

L’immobile è stato edificato a seguito del rilascio della Concessione edilizia n. 67 del 26.04.1991. Variante alla citata C.E. è stata rilasciata con n. 112 il 16.03.1992.

In data 04.06.1991 è stata presentata al Comune di Morozzo pratica per autorizzazione allo scarico ai sensi della L.R. 13/1990 art. 15.

E’ stata rilasciata autorizzazione alla costruzione della recinzione n. 2/92 del

14.02.1992 dal Comune di Morozzo. La tipologia della recinzione non risulta conforme a quanto autorizzato.

Dal Comune di Rocca de' Baldi veniva rilasciata Concessione edilizia con contributo n. 10/1996 datata 22.07.1996 per "costruzione di capannone in ampliamento a quello esistente sito nel comune di Morozzo ad uso deposito prodotti alimentari".

Il 07.04.1997 veniva rilasciata, dal Comune di Morozzo, Concessione Edilizia con contributo n. 18/1997 per "ristrutturazione edilizia di capannone esistente uso deposito".

A seguito dei danni subiti da un incendio è stata rilasciata dal Comune di Morozzo la C.E. n. 33/98 del 24.07.1998 per la "demolizione di fabbricato devastato da incendio e successiva ricostruzione identica alla precedente ad uso deposito. Il comune di Rocca de' Baldi, con il medesimo oggetto della C.E. 33/98, rilasciava la Concessione Edilizia gratuita n. 14/98 del 21.07.1998.

Il Comune di Morozzo ha rilasciato Permesso di Costruire oneroso per "cambio di destinazione d'uso di porzione di capannone da artigianale a commerciale per il rimessaggio camper" n. 13/2016 del 15.09.2016.

Ai fini della regolarità edilizia si segnala che è stato rimosso il divisorio interno che separa i subb. 5 e 6..

Il terreno è localizzato in zona P1 "aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento" normata dall' art. 20 delle Norme di Attuazione del Piano regolatore del Comune di Rocca de' Baldi.

[Lotto 9.b- MOROZZO \(CN\)](#)

I terreni sono localizzati in zona P.C.4, "aree produttive di completamento e di riordino", normata dagli articoli. 17 e 19 delle Norme di Attuazione del Piano regolatore del Comune di Morozzo e "aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi" normate dagli articoli 19 e 20 delle citate norme.

[Lotto 11 ANDORA \(SV\)](#)

Il Condominio "San Remo" è stato edificato con Concessione Edilizia protocollo 4965 pratica edilizia n. 251.18 del 17.12.1984 e successiva concessione in variante prot. 15456 pratica edilizia n. 283/22 del 01.10.1986.

E' stata inoltrata richiesta di accesso agli atti via PEC in data 04.03.2020 tuttora

inevasa.

DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1 CUNEO (CN) fabbricato D

CUNEO (CN) – Fabbricato destinato a uffici e depositi. Foglio 74 n. 3003/2/3/4

Localizzazione e caratteristiche generali dei fabbricati

Gli immobili sono localizzati in via Crocetta 10 formanti un'unica palazzina con relative pertinenze in comune con il lotto 2.

La zona, nella quale sorgono gli immobili, ha spiccata destinazione artigianale e commerciale a poca distanza da corso Francia, direttrice che collega Cuneo con Borgo San Dalmazzo, ed è servita da infrastrutture pubbliche di buona qualità.

La palazzina risulta formata da tre unità immobiliari. A piano terreno è localizzata una unità di due sgomberi, a piano interrato un locale a sgombero e a piano primo un'unità destinata a ufficio. L'immobile è stato edificato nella seconda metà degli anni 60 del novecento subendo successivamente delle modifiche e manutenzioni.

La struttura portante del fabbricato è costituita da telai in calcestruzzo armato, solette di tipo tradizionale in latero cemento. Le tamponature esterne sono in muratura, i divisori interni in laterizio. Le pareti appaiono intonacate e tinteggiate.

I serramenti esterni sono in alluminio.

Il fabbricato è corredato dei normali servizi: acqua potabile, energia elettrica, impianto di riscaldamento centralizzato a metano.

Le unità immobiliari sono collegate da scala comune, con gradini in pietra e pareti tinteggiate.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è sufficiente. I locali destinati ad ufficio sono in buone condizioni di manutenzione.

Descrizione del deposito sub 2

E' situato a piano interrato è costituito da un ampio spazio adibito a deposito.

Non è stato possibile l'accesso al locale.

Descrizione del deposito sub 3

L'unità a piano rialzato ed è costituita da due locali utilizzati a deposito.

I locali sono rivestiti da pittura e pavimentati con piastrelle. I serramenti esterni sono in lucernai di vetro, le porte interne di alluminio con specchiature in vetro stampato.

L'immobile in stato di buona manutenzione.

[Descrizione dell'ufficio sub 4](#)

L'ufficio è situato a piano primo è costituito da cinque ambienti principali, disimpegno, corridoio, bagno, antibagno e balcone.

Risulta irregolare la realizzazione di un divisorio interno.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

I pavimenti sono in piastrelle di gres, le pareti sono tinteggiate. I serramenti esterni sono in alluminio con vetri semplici, quelli interni sono in alluminio e vetro stampato.

I sanitari e le rubinetterie sono di tipo corrente e sono buono stato di conservazione e manutenzione.

Nel suo complesso l'appartamento è in buono stato di manutenzione.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

[LOTTO 2 fabbricato C](#)

[CUNEO \(CN\) – Fabbricati produttivi in proprietà](#)

[Localizzazione e caratteristiche generali dei fabbricati Foglio 74 n. 3003/5](#)

L'immobile è localizzato in Via Crocetta 23.

La zona, nella quale sorgono gli immobili, ha le caratteristiche di localizzazione descritte al precedente lotto.

L'immobile è stato edificato nella seconda metà degli anni 50 del novecento con successive modifiche e manutenzioni.

L'immobile è costituito da due ali di fabbrica.

Quella che si sviluppa in direzione est ovest è un capannone di obsoleta concezione

con struttura portante muraria di tipo tradizionale e copertura a capriate metalliche. Il manto di copertura, in tegole di laterizio, risulta scarsamente mantenuto. La controsoffittatura interna è in stato precario.

Le pareti interne appaiono intonacate, quelle esterne sono tinteggiate.

Si rileva la costruzione abusiva di un vano interno.

La manica direzionata da nord-est a sud ovest è costituita da locali accessori scarsamente utilizzabili in stato di degrado e abbandono avanzato.

La struttura è sostituita da murature di vario tipo (blocchi cls, calcestruzzo, murature in laterizio ecc).

Alcune pareti interne appaiono intonacate e pitturate altre rivestite in legno. All'esterno l'immobile è tinteggiato. Le rifiniture sono in stato degrado.

I serramenti esterni sono in metallo e vetro, denotano trascuratezza e abbandono.

Tutti gli impianti non sono funzionanti.

Si rileva la presenza di infiltrazioni dal soffitto e dalle pareti perimetrali.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è scarso.

Sono state effettuate modifiche interne.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

Nota

Per i lotti 1 e 2 si rimanda alle pattuizioni dell'atto XXXXXXXXXX rep. 28546/8890 del 04.02.2019 art. 4 (allegato 7):

** la società venditrice mantiene a proprio favore il diritto di passaggio, privo di carattere di predialità, e pertanto avente carattere temporaneo e puramente obbligatorio, per l'accesso alla propria residua confinante proprietà attraverso il cancello attualmente esistente a parte del subalterno 9, con obbligo di realizzare, a sue totali cura e spese, un cancello per consentire l'accesso attraverso la proprietà della medesima parte venditrice, entro il 31 dicembre 2020; detto cancello potrà essere realizzato in continuità con quello esistente:*

** viene costituita reciproca servitù di passaggio di tubazioni per le utenze di riscaldamento a favore e carico degli immobili oggetto del presente atto e della*

residua proprietà di parte venditrice insistente sul mappale F. 74 n.3003, fermo restando che qualora il servizio dei collegamenti per il gas metano dovessero essere realizzati sulla via Crocetta entrambe le parti si impegnano a collegarvisi direttamente;

** entrambe le parti si riconoscono la facoltà di costruire un muro o recinzione a confine tra le particelle numeri 140 e 3003, che potrà essere all'interno della rispettive proprietà, o in comune accordo al cavaliere, realizzato secondo la normativa urbanistica vigente.*

[Lotto 3 CUNEO \(CN\) Fabbricato A e H](#)

La zona, nella quale sorgono gli immobili, ha spiccata vocazione artigianale godendo dei vantaggi portati dalla direttrice che collega Cuneo con Borgo San Dalmazzo; è inoltre servita da infrastrutture pubbliche di buona qualità.

[Fabbricati produttivi in proprietà A](#)

[Localizzazione e caratteristiche generali dei fabbricati F74 p.IIa 130 sub. 1](#)

Gli immobili sono localizzati in corso Francia 251.

L'immobile si sviluppa su tre piani dei quali uno interrato.

Il fabbricato è costituito da struttura portante di tipo misto (calcestruzzo armato tradizionale ed elementi prefabbricati). La copertura è costituita da lastre in lamiera grecata.

L'immobile è servito da ampio montacarichi accessibile con mezzi di trasporto uso magazzino.

I locali sono illuminati da ampi finestroni in metallo e vetro. I serramenti esterni e interni sono metallici.

Si rilevano, al primo piano, infiltrazioni provenienti dal tetto.

I pavimenti sono in piastrelle, le murature rifinite al grezzo.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.

Gli impianti sono da verificare in merito alla norma vigente.

[Fabbricati produttivi in proprietà H - F74 p.IIa 130 sub. 2/3/4/5](#)

Localizzazione e caratteristiche generali del fabbricato

Gli immobili sono localizzati sul fronte stradale di corso Francia al civico 251.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra.

Il fabbricato è costituito da struttura portante di tipo misto (calcestruzzo armato tradizionale ed elementi prefabbricati). La copertura è costituita da manto di lamiera grecata.

E' predisposto un vano ascensore che collega i vari piani.

Gli impianti sono da verificare in merito alla norma vigente.

Descrizione del sub 2

L'unità immobiliare è situata a piano terreno è costituita da un'ampia zona fronte strada per montaggio pneumatici con ampio piazzale di sosta, sala attesa, servizi igienici, docce, spogliatoi, sala macchine, uffici, sala riunioni, archivi, disimpegni e deposito.

Risultano modifiche interne non autorizzate che rendono irregolare la planimetria catastale.

I locali adibiti a servizi, uffici e amministrazione sono pavimentati sono in piastrelle tipo galleggiante e legno, le pareti sono tinteggiate. I divisori sono, in parte, del tipo mobile. I serramenti interni sono in legno o della tipologia associata alle pareti mobili. I locali sono riscaldati.

I bagni sono in buono stato e sanitari e le rubinetterie sono di tipo corrente e sono discreto stato di conservazione e manutenzione.

Le pavimentazioni delle aree adibite a lavorazione e deposito sono in battuto di calcestruzzo.

Nel suo complesso l'immobile è in buono stato di manutenzione.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

Descrizione del sub 3

L'unità immobiliare è situata a piano primo è costituito da un'ampia zona di deposito.

Il locale è pavimentato con battuto di calcestruzzo.

Sono evidenti infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Nel suo complesso l'immobile è in buono stato di manutenzione.

[Descrizione del sub 4](#)

L'unità immobiliare è situata a piano primo è costituito da un'ampia zona di deposito.

Il locale è rifinito al grezzo.

Sono predisposti impianti idrosanitari.

Il vano è illuminato da ampia finestratura a nastro.

Nel suo complesso l'immobile è in buono stato di manutenzione.

[Descrizione del sub 5](#)

L'unità immobiliare è situata a piano primo è costituito da un'ampia zona di deposito.

Il locale è rifinito al grezzo.

Sono evidenti infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Il vano è illuminato da ampia finestratura a nastro a tutta altezza.

Nel suo complesso l'immobile è in buono stato di manutenzione.

[LOTTO 5 Fabbricato B](#)

[CUNEO \(CN\) – Fabbricati produttivi in proprietà](#)

[Localizzazione e caratteristiche generali dei fabbricati F74 p.lla 88 SUB. 7](#)

L'immobile è localizzato in Corso Francia 215.

La zona, nella quale sorgono gli immobili, ha spiccata vocazione artigianale sulla direttrice che collega Cuneo con Borgo San Dalmazzo; è servita da infrastrutture pubbliche di buona qualità.

L'immobile si sviluppa su un piano interrato e uno fuori terra. L'interrato è composto da un ampio locale a magazzino, vano serbatoi, sala macchine e

montacarichi. Il piano terreno è composto da tre locali per lavorazioni e area uffici.

La struttura del fabbricato è in elementi di calcestruzzo prefabbricato precompresso; il tetto è costituito da elementi in c.a.p. a doppia "T", la copertura è costituita da lastre ondulate (il tetto non risulta accessibile in sicurezza).

Le pareti di tamponamento esterne sono costituite da pannelli in calcestruzzo prefabbricato. Le tramezzature sono costituite da blocchi tipo LECA. Le pareti interne sono tinteggiate.

Si rilevano modifiche interne all'immobile consistenti nella rimozione di divisori interni e nella rimodulazione della zona uffici.

Queste modifiche rendono difforme la planimetria catastale rispetto allo stato attuale.

L'immobile, a piano interrato ha una servitù per l'uscita di sicurezza sulle pertinenze del lotto 4 fabbricato L.

I locali sono illuminati da ampi finestroni in metallo e vetro. I serramenti esterni e interni sono metallici. L'accesso al piano terreno è assicurato da ampi portoni automatici e manuali

I pavimenti sono in battuto di cemento.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto pur necessitando di manutenzioni, a causa di sgretolamenti, delle pareti esterne; sono inoltre evidenti infiltrazioni dalla copertura.

[LOTTO 6 fabbricato F](#)

[CUNEO \(CN\) – Fabbricati produttivi in proprietà](#)

[Localizzazione e caratteristiche generali dei fabbricati F74 p.lla 192](#)

L'immobile è localizzato in Via Crocetta 23.

La zona, nella quale sorge, ha destinazione artigianale; è servita da infrastrutture pubbliche di buona qualità, a poca distanza transita la direttrice che collega Cuneo con Borgo San Dalmazzo (corso Francia).

L'immobile è stato edificato nella prima metà degli anni 60 del novecento subendo successivamente delle modifiche e manutenzioni.

Recentemente sono state eseguite opere edili con pratica edilizia attualmente sospesa (pratica edilizia n. 276-scia/2019 Comune di Cuneo).

Le opere edili poste in atto hanno modificato parzialmente l'immobile con opere incomplete lasciando l'immobile in stato di precarietà. Sono state parzialmente rimosse murature perimetrali, divisori interni; si sono predisposte opere di fondazione strutturale.

L'immobile ingloba al suo interno una cabina enel con accesso indipendente.

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura esterna e copertura in capriate metalliche. Le pareti appaiono intonacate e tinteggiate.

La copertura è costituita da lastre di lamiera curvate.

I serramenti esterni sono in metallo e vetro, denotano trascuratezza e abbandono; alcuni sono mancanti.

Il fabbricato è corredato dei normali servizi: acqua potabile, energia elettrica. Tutti gli impianti non sono funzionanti.

E' urgente l'intervento manutentivo iniziato al fine di evitare ulteriore degrado.

Il piazzale è asfaltato necessitando manutenzione. Si rileva la presenza di materiali di risulta da smaltire in discarica.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è scarso.

[LOTTO 7 Fabbricato G](#)

[CUNEO \(CN\) – Fabbricati produttivi in proprietà](#)

Localizzazione e caratteristiche generali dei fabbricati F. 74 p.lla 94 SUB. 1

Situato in via Crocetta 23, in area a destinazione artigianale; è servita da infrastrutture pubbliche di buona qualità, a poca distanza da corso Francia, direttrice Cuneo-Borgo San Dalmazzo.

L'immobile si sviluppa su un piano interrato, è composto da due locali a magazzino, con accessori (ufficio e servizi igienici).

La struttura del fabbricato è in elementi di calcestruzzo prefabbricato precompresso. La copertura è costituita strutturalmente da elementi in c.a.p. (predalles), è piana ed accessibile; è rifinita da guaina bitumata in condizioni di degrado diffuso.

Le pareti di tamponamento esterne sono costituite da murature in cls armato gettate in opera. Le tramezzature sono costituite da blocchi tipo leca. Le pareti, internamente sono in parte tinteggiate.

I locali sono illuminati da ampi finestroni in metallo e vetro. I serramenti esterni e interni sono metallici. L'accesso è assicurato da ampi portoni ad azionamento manuale.

I pavimenti sono in battuto di calcestruzzo.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto pur necessitando di manutenzioni a causa delle infiltrazioni provenienti dalla copertura.

LOTTO 8

BORGIO SAN DALMAZZO (CN) – Fabbricati produttivi in proprietà

Localizzazione e caratteristiche generali dei fabbricati F. 3 p.IIa 131 SUB. 3/4

Gli immobili sono localizzati in via Cuneo 90.

La zona, nella quale sorgono gli immobili, ha spiccata vocazione commerciale sulla direttrice che collega Cuneo con Borgo San Dalmazzo; è servita da infrastrutture pubbliche di buona qualità, in prossimità del complesso commerciale denominato "Borgio Mercato" e a pochi Km dal centro cittadino.

Il Subalterno 5 è di fatto un vano destinato a cabina elettrica.

Il Subalterno 4 si sviluppa su tre piani: uno interrato e due fuori terra.

L'interrato è composto da un ampio locali adibiti a laboratorio dolciario, celle frigorifere, aree stoccaggio, c.t., sgomberi e tettoia. Si rilevano modifiche interne alla distribuzione degli spazi.

Il Piano terreno è composto da ampio laboratorio, spaccio, uffici, sala riunioni, sala d'attesa, wc, disimpegni, locale tecnico, bussola di accesso e locale silos per derrate alimentari.

Il Piano primo è composto da tre locali a spogliatoio, servizi, due uffici, veranda e terrazza.

La struttura del fabbricato è in elementi di calcestruzzo prefabbricato precompresso; il tetto è costituito da elementi in c.a.p. a doppia "T", la copertura è costituita da

lastre ondulate (il tetto non risulta accessibile in sicurezza).

Le pareti di tamponamento esterne sono costituite da pannelli in calcestruzzo prefabbricato. Le tramezzature sono costituite da blocchi tipo LECA. Le pareti sono tinteggiate

I locali sono illuminati da ampi finestroni in metallo e vetro. I serramenti esterni e interni sono metallici.

I pavimenti dei laboratori e locali di lavorazione sono in resina. e in battuto di cemento.

Il blocco uffici e amministrazione è composto da locali rifiniti con tinteggiature e pavimenti in piastrelle. I servizi igienici sono in buono stato e i sanitari di tipo corrente.

Il locale vendita e bar è in buone condizioni dotato di ampie vetrine, con rifiniture di qualità.

Gli ambienti a piano primo sono rifiniti con materiali di discreta fattura idonea alle funzioni per le quali sono destinati e riscaldati.

Lo stato di manutenzione degli immobili è buono.

Le modifiche interne non denunciate e gli ampliamenti abusivamente realizzati rendono difformi le planimetrie catastali rispetto all'attualità.

[LOTTO 9.a](#)

[MOROZZO \(CN\) – Proprietà – F. 16 p.lla 167/3/4/5/6](#)

[ROCCA DE' BALDI \(CN\) – Proprietà – F. 28 p.lla 64 \(terreno\) p.lla 62 \(E.U.\)](#)

Gli immobili sono localizzati in via Mondovì 65.

Gli immobili sono situati alla periferia di Morozzo sul confine con il Comune di Rocca de' Baldi. I due Comune hanno pianificato lo sviluppo urbano individuando in questa zona di confine lo sviluppo artigianale e commerciale. L'area è servita da viabilità provinciale (sp 422), inoltre a pochi chilometri si accede alla rete autostradale dal casello di Carrù.

L'immobile si sviluppa su un piano fuori terra.

Il fabbricato è costituito da struttura portante in calcestruzzo armato precompresso

a pilastri, capriate e tetto di tegoloni a doppia "T". Il manto di copertura è in lamiera. I tamponamenti esterni sono costituiti da setti prefabbricati di calcestruzzo.

Gli immobili sotto descritti hanno in comune la corte mappale 167 sub 7.

Descrizione del sub 3 p.lla 62 (E.U.)

L'unità immobiliare è costituito da ampio locale a spazio libero con acceso da corte comune.

Il magazzino è pavimentato con battuto in calcestruzzo, il portone d'accesso è in metallo e le finestre sono costituite da ampie vetrate a parete.

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

Descrizione del sub 4 e p.la 64 terreno

Il magazzino si sviluppa in un unico locale a spazio libero con acceso da corte comune. E' è pavimentato con battuto in calcestruzzo, il portone d'accesso è in metallo e le finestre sono costituite da ampie vetrate a parete.

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare e il suo sedime sono parzialmente localizzati nel comune di Rocca de' Baldi.

Descrizione del sub 5

L'unità immobiliare è costituita da locale a spazio libero con acceso da corte comune, ha quali pertinenze un porticato in ferro e lamiera e un blocco servizi.

Il locale è destinato a rimessaggio camper è pavimentato con battuto in calcestruzzo, il portone d'accesso è in metallo e le finestre sono costituite da ampie vetrate a parete.

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

E' mancante il divisorio con il subalterno 6, col quale risulta fisicamente unito.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

Descrizione del sub 6

Il magazzino è costituito da locale a spazio libero con acceso da corte comune tramite piani di carico per autocarri.

Il locale è destinato magazzino ma utilizzato per rimessaggio camper è pavimentato con battuto in calcestruzzo.

I portoni d'accesso per il carico e scarico merci sono in metallo e le finestrate sono costituite da ampie vetrate a parete.

L'immobile è in buono stato di manutenzione.

E' mancante il divisorio con il subalterno 5, col quale l'unità immobiliare risulta fisicamente unita.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

[Descrizione della p.lla 64 al foglio 28 di Rocca de' Baldi](#)

Trattasi di terreno pianeggiante adibito in passato come accesso carraio alla particella 62 (unita con quelle sopra descritte).

[LOTTO 9.b](#)

[MOROZZO \(CN\) – Proprietà – F. 16 p.lle 282 e 168](#)

Trattasi di terreni pianeggianti in unico corpo.

I terreni sono localizzati su fronte strada e facilmente sfruttabili per l'edificazine di immobili artigianali nel rispetto delle norme imposte dal vigente PRGC del Comune di Morozzo.

[LOTTO 11 unità immobiliari civili](#)

[ANDORA \(SV\) – Proprietà F. 45 p.la 162/22/44](#)

Il comune di Andora localizzato nella Liguria di ponente, in provincia di Savona. Territorialmente è localizzato tra Capo Mele e Capo Cervo.

La località è apprezzata per le attività balneari estive e per la possibilità di godere di un clima mite in inverno.

L'entroterra, dove la natura è rigogliosa, si presta al riposo o, grazie a percorsi e strade montane, ad attività sportive quali l'escursionismo ed il ciclismo.

Nel comune di Andora è localizzato un grazioso porto turistico, situato a levante del centro urbano, all'ingresso della città.

Gli immobili sono nel Condominio Sanremo che è situato a circa un chilometro dal

lungomare.

Il condominio è stato edificato a metà degli anni 80 del ventesimo secolo.

La struttura portante del condominio è di tipo tradizionale a telai in cls armato, con orizzontamenti di tipo solai in latero cemento.

Le tamponature sono in laterizi con intercapedine. La copertura è a tetto con manto di tegole in laterizio. Gli esterni sono tinteggiati con alternanza bicromatica.

L'allegato 8 contiene comunicazioni dell'amministratore relativamente alle spese condominiali.

[Appartamento sub 22](#)

L'appartamento (interno 1) è situato a piano terreno, è costituito da una camera, un soggiorno con zona cottura, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio esterno e ampio terrazzo-giardino che all'occorrenza è coperto da tende da sole.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

L'appartamento appare in stato di buona conservazione e manutenzione.

I pavimenti dell'esterno sono in piastrelle mentre quelli interni pietra naturale, le pareti sono tinteggiate. I serramenti esterni sono doppi in alluminio con vetri semplici, quelli interni sono in legno.

Il bagno è piastrellato e rivestito alle pareti con il medesimo materiale. I sanitari e le rubinetterie sono di tipo corrente e sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il riscaldamento è autonomo a gas metano.

Nel suo complesso l'appartamento è in buono stato di manutenzione.

[Autorimessa sub 44](#)

All'autorimessa si accede da via Marco Polo

L'unità è localizzata a piano interrato del condominio "Alassio – San Remo" ed individuata con il numero d'interno 3.

L'autorimessa è composta da unico locale al quale non è stato possibile accedere.

[LOTTO 12 unità produttiva](#)

[GENOVA \(GE\) – Proprietà superficiaria F. 46 p.lla 419/130](#)

Il complesso artigianale è localizzato in area scoperta in località Sampierdarena, calata Mogadiscio ex viale Africa.

L'immobile consiste nel complesso edificato composto da sette containers, due strutture prefabbricate ad uso ufficio e servizi (spogliatoio e uffici). Localizzato all'interno del porto di Genova.

Il posizionamento dei depositi (containers) è variato rispetto alla planimetria catastale.

Parte dell'area è stata coperta con struttura a capriate metalliche appoggiata sui container.

Il sito è stato concesso alla [REDACTED] con concessioni nn. 363 e 364 del 30.12.2016.

Viene fornita dichiarazione sottoscritta dal [REDACTED] [REDACTED] si assume l'onere di ricollocazione dei containers, su indicazione della Autorità Portuale; Si impegna inoltre a sostituzione di parti deteriorate, smaltimenti e nuove installazioni. Quanto sopra in forza del rogito [REDACTED] [REDACTED]

Non è conforme allo stato attuale la planimetria catastale.

Note sugli immobili di Genova:

Non è chiara la regolarità edilizia: E' stato incaricato un professionista per le opportune verifiche di regolarità edilizia e delle autorizzazioni portuali.

La Euromaster, gestisce la sua attività utilizzando il bene in oggetto avendo acquisito il ramo d'azienda.

La Euromaster firma il documento in allegato (n. 6).

La concessioni demaniali scadono il 31.12.2020. Non è dato sapere se saranno rinnovate e per il rinnovo è necessaria una richiesta da inoltrare agli organi preposti.

Sono in corso, per quanto comunicato dal Sig. [REDACTED] pratiche di sanatoria paesaggistica, edilizia e presso le autorità portuali che l'arch. [REDACTED] di Genova sta seguendo. Il medesimo [REDACTED] sentito telefonicamente, ha fornito indicazioni sintetiche ed ha chiesto di essere incaricato dalla sua

committenza alla redazione di una relazione scritta in merito allo stato delle pratiche che sta svolgendo cercando di districare un ginepraio di burocrazie che interessano demanio, autorità di porto, commissione paesaggistica e amministrazione comunale.

Allo stato non è possibile redigere una valutazione. Mancano: Regolarità edilizie, regolarità della Amministrazione Portuale, certezze sul rinnovo delle concessioni che sono in scadenza e durata delle nuove concessioni (se rinnovate).

METODO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione degli immobili si sono presi in considerazione tre criteri estimativi.

Market comparison approach

Il primo sistema di stima è quello del “Market comparison approach”, con il quale è possibile la valutazione del valore di mercato di un immobile avendo a disposizione dei comparabili: immobili simili per caratteri tipologici, ambientali e scambiati in tempi recenti con la massima trasparenza relativamente al prezzo di vendita.

Le rilevazioni di mercato effettuate presso agenzie immobiliari della zona e professionisti non hanno dato risultati confortanti: i beni individuati oggetto di compravendita non hanno caratteri assimilabili agli immobili in valutazione.

Capitalizzazione diretta

Successivamente, è stato approfondito il metodo della capitalizzazione diretta (direct capitalization) che prevede la conversione del reddito annuale atteso nel valore.

Il metodo prevede l'individuazione di un presunto canone di affitto, anch'esso relativo a immobili simili recentemente oggetto di stipula contrattuale. Anche in questo caso la ricerca non ha dato esiti soddisfacenti ai fini della presente stima. Inoltre, è necessario il saggio di capitalizzazione netto, da utilizzare per la capitalizzazione.

Questi parametri possono comunque essere desunti dalle pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate che pubblica valori di compravendita e canoni di locazioni tra un massimo ed un minimo. Si sono verificati i dati per capannoni tipici di ultima pubblicazione, facenti riferimento al primo semestre 2019.

Da questa pubblicazione è possibile, a seguito di adattamenti puntuali per i casi in

studio, individuare il canone unitario di affitto lordo e il saggio di capitalizzazione. Si impone sinteticamente un importo spese del 30% da applicare al reddito lordo. Con i dati forniti dall'Agenzia delle entrate e adeguamenti puntuali e particolari per ciascun immobile si deduce il saggio di capitalizzazione.

Valore di trasformazione

Per i terreni edificabili è applicato il metodo di trasformazione per quelli effettivamente utilizzabili ai fini dell'edificazione con procedimento sintetico. Il metodo sintetizza il valore dell'area utilizzando parametri urbanistici reali, costi di produzione di immobili ammessi e spese di costruzione (costo di costruzione, spese tecniche, oneri edificatori, interessi passivi e profitto utile dell'impresa).

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Le superfici utilizzate per il calcolo del valore degli immobili sono dedotte dalle planimetrie catastali, le riduzioni sono effettuate con i criteri consigliati dal periodico "Il Consulente Immobiliare", che impone che si debba considerare la superficie lorda, compresi i muri esterni ed interni, il 50% dei muri confinanti, applicando dei coefficienti mercantili per gli accessori.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Stima fabbricati

Il valore degli immobili è stato calcolato con il criterio della capitalizzazione diretta sul reddito atteso.

Ai fini della stima si sono adottati dei coefficienti di adattamento che, in base alle peculiarità intrinseche ed estrinseche degli immobili, ne adattano il valore allo stato di fatto attuale.

Il "deprezzamento" consiste nella correzione di stima per assenza della garanzia per vizi del bene in valutazione comprende difetti occulti, sanatorie, rimozioni, regolarizzazioni catastali e tutto quanto necessario alla messa a norma e commercializzazione futura del bene.

Il coefficiente di "manutenzione e conservazione" prevede un abbattimento del valore in relazione alle condizioni verificate in fase di sopralluogo le percentuali di abbattimento sono da 1 a 5% per condizioni ordinarie con necessità di minime manutenzioni, da 6 a 10% per condizioni di degrado necessitanti interventi

manutentivi ordinari e straordinari e da 11 a 15% per immobili degradati necessitanti di radicali interventi manutentivi.

Stima terreni

Per i terreni è applicato il metodo di trasformazione sopra descritto, per quelli agricoli si utilizzano i Valori Agricoli Medi pubblicati dalla provincia di Cuneo e adeguati al mercato sono inoltre state effettuate analisi di mercato di fondi agricoli con caratteri intrinseci ed estrinseci simili.

Per le aree a compendio dei fabbricati si effettua valutazione prendendo in considerazione le migliorie, le rifiniture (pavimentazioni, impianti, rifiniture ecc), la complementarietà rispetto alla consistenza dei fabbricati e l'utilità rapportata alla destinazione.

La procedura competitiva ex art. 163 bis Legge Fallimentare

Nell'ambito della procedura concordataria è stata espletata la procedura competitiva ex art. 163 bis L.F. relativamente ai beni immobili di cui ai lotti n. 4 e 10 e pertanto le relative valutazioni, ai fini della presente relazione, non verranno prese in considerazione in quanto il valore di cessione verrà assunto direttamente nella relazione del commissario giudiziale.

Valori

Si riportano nella tabella che segue i valore di stima dei lotti sopra descritti:

[REDACTED]	
LOTTE IMMOBILIARI	VALORI PER CAPI
Lotto 1 - fabbricato D - Via Crocetta n. 10 - Cuneo	€ 185.334,55
Lotto 2 - fabbricato C - Via Crocetta n. 10 - Cuneo	€ 110.674,67
Lotto 3 - fabbricati A e H - corso Francia n. 251 - Cuneo	€ 2.289.130,77
Lotto 5 fabbricato B - Corso Francia 251 - Cuneo	€ 424.166,67
Lotto 6 fabbricato F- Via Crocetta 23 Cuneo	€ 107.800,00
Lotto 7 fabbricato G- Via Crocetta 23 Cuneo	€ 575.120,00
Lotto 8- Via Cuneo 90 Borgo San Dalmazzo	€ 1.346.118,00
Lotto 9.a- Via Mondovì 65 Morozzo - Rocca de' Baldi	€ 1.431.786,86
Lotto 9.b- Via Mondovì 65 Morozzo	€ 179.325,00
Lotto 11- via Rimembranze 3 - Andora (SV)	€ 186.900,00
Lotto 12- Calata Mogadiscio - Genova Sampierdarena	€ 0,00
TOTALE	€ 6.836.356,51

Si rimanda alle tabelle di calcolo allegate al progressivo 1.

CONCLUSIONE

Le attività peritali eseguite si sono articolate in varie fasi: studio delle documentazioni poste a disposizione dal Commissario Giudiziale, ricerche e analisi del mercato immobiliare delle quattro località interessate, ricerche ed accessi presso uffici della pubblica amministrazione (agenzia entrate sezione territorio, comuni ecc), uffici privati e archivio ██████████ digitalizzazione di documenti, calcoli ed elaborazioni. Tutto quanto eseguito ha permesso di affrontare le stime dei beni, considerando anche le varie tipologie dei beni, applicando idonee, varie e mirate metodologie estimative.

Si sono privilegiate le metodologie analitiche in quanto il mercato immobiliare di beni simili risulta, nelle località prese in considerazione, poco attivo con carenza di comparabili.

Per quanto concerne l'immobile di Genova, per i motivi sopra riportati non è stata possibile una valutazione.

Il patrimonio immobiliare valutato ammonta a € 6.836.356,51 (diconsi € seimilioniottocentotrentaseimilatrecentocinquantasei/51).

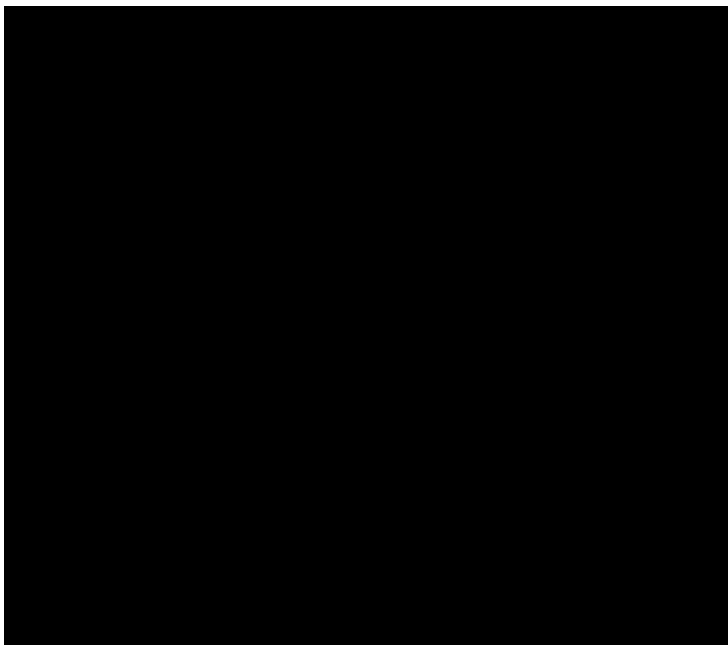
NOTE E ALLEGATI

Si precisa che:

- Le superfici degli immobili sono state dedotte dagli elaborati catastali.
- La stima è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano;
- Il valore deve essere considerato a corpo e non a misura;
- I suddetti valori di stima, si intendono riferiti all'intero dei lotti immobiliari, senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- I valori non sono compresi d'eventuali beni mobili, macchine o suppellettili custoditi all'interno dell'immobile;
- Non si sono effettuati riconfinamenti della particella ed indagini geologiche sul suolo e sottosuolo. Viste le irregolarità edilizie rilevate si consiglia la verifica delle modalità di regolarizzazione presso le amministrazioni competenti. La presente relazione contiene la trascrizione di parti di documentazioni raccolte presso uffici pubblici e privati (documentazioni

catastali, di pubblicità immobiliare, condominiali ed altre); i suoi contenuti non potranno essere utilizzati in assenza di verifica di congruità con i documenti ai quali si riferiscono.

- Sono a carico degli aggiudicatari tutti costi di regolarizzazione edilizia, catastale e tutto quanto necessario alla futura commerciabilità dei beni.



Quanto sopra in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Cuneo, lì 02.04.2020

(firmato digitalmente)