

## RELAZIONE PERITALE

Premesso :

- che la società [REDACTED] è stata ammessa a procedura di Concordato preventivo con provvedimento n. I/2013
- che nella proposta di concordato presentata dalla [REDACTED] sono compresi e valutati beni immobili in parte di esclusiva proprietà della società ed in parte in comproprietà indivisa con soggetti terzi descritti come segue:
  - a) fabbricati in comproprietà al 50% con il sig. [REDACTED] [REDACTED], siti nel comune di Andora (SV) censiti come segue:
  - b) Fabbricato di esclusiva proprietà della [REDACTED] sito nel comune di Imperia censito come segue:
    - Sez. Car. Foglio 2 particella 178 Zona Censuaria 2° categoria D8 Rendita 2486,53
  - c) terreno in comproprietà al 50% con la Sigra [REDACTED] sito nel comune di imperia, censito come segue:
    - Sez. Car. Foglio 2 particella II92 Qualità Pascolo mq 8 reddito Dominicale 0,01 Reddito agrario 0,01
- che in data 05/03/2014 il Giudice Delegato Dott. [REDACTED], su istanza del Dott. [REDACTED], Commissario Giudiziale nelle procedure di concordato preventivo [REDACTED] (n. I/2013), ha nominato il sottoscritto Arch. [REDACTED] quale perito estimatore per la valutazione degli immobili offerti in concordato.

Tanto premesso il sottoscritto perito ha provveduto al reperimento della seguente documentazione:

1. visure catastali degli immobili
2. estratto di mappa catastale
3. planimetrie catastali
4. estratto planimetrico del piano regolatore comunale
5. estratto norme tecniche di attuazione del piano inerenti la zona
6. estratto planimetrico da Liguria Vincoli per verificare l'esistenza di vincoli
7. visure ipotecarie

In data 10/03/2014 alle ore 15,00 circa lo scrivente si recava presso i luoghi oggetto di stima in località Caramagna del Comune di Imperia e nella settimana successiva presso gli immobili ubicati in via Cavour del Comune di Andora e veniva ricevuto dal

Sig. [REDACTED]. Si è proceduto alla ricognizione delle parti interne ed esterne, al confronto delle planimetrie catastali con lo stato attuale degli immobili, accertando quanto segue:

Immobili in Andora in comproprietà al 50% con il sig. [REDACTED]





## Immobili in Imperia di proprietà esclusiva della [REDACTED]

I beni oggetto di stima sono compresi nell'attuale Piano Regolatore del Comune di Imperia in zona:

DMIA: Zona per attività miste produttive terziarie e commerciali descritta e normata dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG

### **Art. 39 - Zone "DM" destinate ad attività miste produttive, terziarie e commerciali**

Le zone "DM" sono destinate ad edifici, attrezzature ed impianti per le attività orientate alla produzione e al terziario come meglio specificato nell'art. 13.

E' consentita inoltre l'installazione di impianti commerciali per la vendita al dettaglio o all'ingrosso, compresi i relativi spazi per mostre, magazzini per il deposito delle merci trattate, uffici amministrativi annessi agli impianti commerciali, spazi e locali di servizio per il personale addetto. Per i generi di largo e generale consumo despecializzati la previsione urbanistica deve essere conforme alle prescrizioni del Piano di Commercio.

Nelle zone "DM" su edifici residenziali esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G., se compatibili con l'insediamento produttivo nei termini indicati nell'articolo precedente, sono consentiti gli interventi MO, MS, RS, RR, RL ed interventi di RI con un incremento di volume contenuto nel 20 % in connessione con l'adeguamento igienico e funzionale dell'esistente.

Nella zona DM su edifici in località "Pian dei Gobbi", in fregio all'argine sinistro del torrente Impero l'indice fondiario relativo all'intera zona (2,5 mc/mq) deve essere concentrato nell'area tratteggiata in cartografia (Altezza massima:12,00 mt). Sulla intera rimanente parte della zona deve essere contestualmente realizzato verde pubblico attrezzato sulla quota pari al 30% della stessa area tratteggiata..

Per quanto concerne la residenza nell'ambito degli insediamenti previsti, si applicano i seguenti parametri:

- aziende con "Shu" maggiore o uguale a 1.000 mq: sono consentiti due alloggi, per il titolare e per il personale di sorveglianza, con ciascuno una superficie utile massima di 120 mq.
- aziende con superficie coperta compresa tra 400 e 1000 mq.: è consentito un alloggio per il titolare o per il personale di sorveglianza, con una superficie utile massima di 120 mq.
- aziende con superficie coperta minore di 400 mq: nessun alloggio.

Sono escluse le attività nocive o pericolose (individuate come da legislazione vigente) e l'edilizia residenziale oltre quella sopra indicata.

Gli alloggi di servizio realizzati non potranno essere alienati o concessi in locazione separatamente dall'unità produttiva di riferimento e a tal titolo l'istanza di concessione dovrà essere corredata da specifico atto di impegno da trascriversi ai competenti registri immobiliari.

Per ogni insediamento produttivo, direzionale o commerciale, sia esso di nuovo impianto o il risultato di opere di riqualificazione e/o potenziamento di strutture esistenti, sono richieste le seguenti prestazioni in termini di dotazione di servizi:

#### Parcheggi

Direzionalità, terziario, uffici	2 posti auto / 100 mq Shu
Industria ad alta tecnologia..	0,5 posti auto / addetto
Industria manif. e alimentare	0,3 posti auto / addetto
Artigianato / piccola industria	2 posti auto / 100 mq Shu

Commercio tradizionale e paracommercio	3 posti auto / 100 mq Shu
Commercio al dettaglio organizzato	8 posti auto / 100 mq Shu
Commercio all'ingrosso, limitatamente alla Shu per la vendita al minuto	5 posti auto / 100 mq Shu
Commercio specializzato generi strumentali, atipici (*)	1 posto auto / 100 mq Shu
Esposizioni e servizi	3 posti auto / 100 mq Shu
Tutte le altre funzioni	1 posto auto / 100 mq Shu

Spazi pedonali e/o verdi pubblici e di uso collettivo

Direzionalità, terziario, uffici	mq 0,2 / mq Shu
Industria ad alta tecnologia	mq 0,2 / mq Shu
Industria manif. e alimentare	mq 0,1 / mq Shu
Artigianato / piccola industria	mq 0,1 / mq Shu
Distribuzione e commercio	mq 0,1 / mq Shu
Esposizioni e servizi	mq 0,2 / mq Shu
Tutte le altre funzioni	mq 0,05 / mq Shu

(\*) si intendono quelle particolari categorie commerciali dove la superficie di vendita, ancorché generata dall'ingombro del prodotto da vendere (macchine agricole, attrezzature da campeggio, vivai, ecc.), non comporta l'esigenza di un parcheggio di ampie dimensioni

ZONE PRODUTTIVE/COMMERCIALI

Zona	Tav	Modalità d'interv.	Sup. minima (mq)	Rapp. di copert. (%)	Increment. Volume (%)	Altezza massima (m)	Dist. Conf (m)	Dist. Fabb. (m)	Dist. Strade (m)
DM1A	9	S.U.A.	5.000	25	0	7,00	5,00	10,00	*
DM2A	9	S.U.A.	4.000	33	0	7,00	5,00	10,00	5,00
DM3A	9	S.U.A.	4.000	25	0	7,00	5,00	10,00	*
DM4A	14	S.U.A.	5.000	33	0	7,00	5,00	10,00	*
DM5A	16	S.U.A.	4.000	25	0	7,00	5,00	10,00	5,00
DM1B	5	S.U.A.	4.000	50	0	8,00	5,00	10,00	5,00
DM2B	11	S.U.A.	Int. zona	-	30	Esist.	5,00	10,00	5,00
DM3B	18	C.E.C.	-	67	0	8,00	5,00	10,00	*
DM1D	26	C.E.C.	-	67	0	8,00	5,00	10,00	*
DM2D	26	S.U.A.	10.000	50	0	10,00	5,00	10,00	§
DM3D	26	C.E.C.	Int. zona	50	10	6,00	5,00	10,00	§
DM4D	27	S.U.A.	4.000	50	0	12,00	5,00	10,00	5,00
DM5D	33	C.E.C.	4.000	67	10	Esist.	5,00	10,00	*
DM1C	23	S.U.A.	4.000	45	0	9,00	5,00	10,00	5,00
DM2C	23	C.E.C.	-	45	15	9,00	5,00	10,00	5,00
DM3C	23	C.E.C.	-	45	15	9,00	5,00	10,00	5,00
DM4C	24	S.U.A.	4.000	45	0	9,00	5,00	10,00	5,00
DAM1D	33	C.E.C.	4.000	45	0	10,00	5,00	10,00	§
DAM2D	33	C.E.C.	4.000	50	0	10,00	5,00	10,00	§
DAM3D	39	C.E.C.	4.000	50	0	12,00	5,00	10,00	*
DAM4D	39	C.E.C.	-	50	10	Esist.	5,00	10,00	*

Gli immobili sono catastalmente censiti quali enti urbani al Foglio 2 di Caramagna mappale I78 come D8 essendo la sede sia amministrativa che operativa della ditta.

L'area ha una superficie complessiva di mq 7383 su cui insistono sia i macchinari che gli uffici della ditta.

Il valore di tale immobile si ritiene coincida con la possibilità edificatoria esistente in quanto gli attuali manufatti esistenti hanno scarso valore.

L'area, avendo superficie di 7383 mq, ha un'estensione superiore al minimo previsto (5000 mq) e quindi può essere autonomamente redatto un piano particolareggiato (SUA) di approvazione comunale e provinciale. L'iter approvativo di tale piano prevede il passaggio in consiglio comunale, invio alla Provincia quale organo di controllo, eventuali adeguamenti alle osservazioni provinciali con passaggio finale in consiglio comunale. Risulta estremamente difficile prevedere quali possano essere i tempi per l'approvazione definitiva, tuttavia basandosi su precedenti esperienze si può ragionevolmente ipotizzare un periodo compreso tra i 18 e i 24 mesi.

La superficie coperta realizzabile risulta pari al 25% del lotto e quindi:

$$7.383 \times 25\% = 1.845 \text{ mq}$$

l'altezza massima è pari a 7 metri e quindi il volume massimo realizzabile risulta di

$$1.845 \times 7 = 12.915 \text{ mc}$$

Considerando un valore finale a mq pari a 1.000,00 €, avremo un valore complessivo di 1.845.000,00 €. Il valore dell'area può essere valutato quindi pari al 20%:

$$1.845.000,00 \times 20\% = 369.000,00 \text{ €}$$

tale valore rapportato alla superficie del lotto corrisponde a circa 50,00 €/mq.

### **Immobili in Imperia in comproprietà al 50% con la Sigra [REDACTED]**

L'immobile è catastalmente censito alla Sez. Car. Foglio 2 particella 1192 Qualità Pascolo mq 8 reddito Dominicale 0,01 Reddito agrario 0,01

Data l'esigua consistenza del terreno, 8 mq e l'ubicazione in fregio alla strada comunale per Dolcedo, si ritiene possa avere un valore simbolico di 500,00 €.

### **Ispezione ipotecaria afferente gli immobili**

#### **Immobili Andora**

I. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/10/2012 - Registro Particolare 7761 Registro Generale 10096

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 146970/40090 del 17/09/2012

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in ANDORA(SV)

SOGGETTO CESSIONARIO



2. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/2013 - Registro Particolare 6113 Registro Generale 7993

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 63/2013 del 24/07/2013  
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA  
Immobili siti in ANDORA(SV)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2014 - Registro Particolare 1830 Registro Generale 2321

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio I del 10/02/2014  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO  
Immobili siti in ANDORA(SV)

#### Immobili Imperia

1. TRASCRIZIONE del 31/08/1992 - Registro Particolare 3096 Registro Generale 3767

Pubblico ufficiale RE MARCO Repertorio 14608 del 08/08/1992  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

2. TRASCRIZIONE del 04/01/2006 - Registro Particolare 55 Registro Generale 96

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 131132 del 10/12/2005  
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

3. ISCRIZIONE del 01/08/2011 - Registro Particolare 526 Registro Generale 4030

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SAVONA SEZIONE DISTACCATA DI ALBENGA  
Repertorio 325/2011 del  
13/07/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 07/03/2014 - Registro Particolare 787 Registro Generale 969

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI IMPERIA Repertorio I/14 del 10/02/2014  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

#### CONCLUSIONI

Da quanto sopra, secondo i valori di mercato di beni simili, corretti per il caso in specie, considerando tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, favorevoli e sfavorevoli esaminate in narrativa, si determina il seguente più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto come appresso:

#### Immobili in Andora

al 50% con sig. [REDACTED] Valore complessivo ---> € 3.814.800,00

#### Immobili in Imperia:

intera proprietà mappale I78 ----> € 369.000,00

al 50% con la Sigra [REDACTED] mappale II92 ----> € 500,00







Elenco allegati:

Fanno parte integrante della presente relazione peritale i seguenti documenti:

- Allegato 1 visure catastali degli immobili
- Allegato 2 estratto di mappa catastale
- Allegato 3 planimetrie catastali
- Allegato 4 estratto planimetrico del piano regolatore comunale
- Allegato 5 estratto norme tecniche di attuazione del piano inerenti la zona
- Allegato 6 estratto planimetrico Liguria Vincoli per verifica esistenza di vincoli
- Allegato 7 visure ipotecarie

FORMULA CHIUSURA

Con la presente relazione peritale il sottoscritto architetto 

  
  
, dichiara di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto con scienza, tecnica ed imparzialità al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

La presente relazione, allegati esclusi, è dattiloscritta su n. 9 pagine.

Imperia lì 07/05/2014

Dott. Arch. Eros Bellini

