

**TRIBUNALE DI CUNEO**

*Sezione Fallimentare*

Fallimento num. **07/2020**

Curatore: **Dott. Enrico Daniele**

**RELAZIONE di STIMA**

**IMMOBILE nel Comune di CARRU'**

**Premesse**

Il sottoscritto geometra Adriano Renaudi, libero professionista con studio tecnico in [REDACTED] è stato nominato perito estimatore dal dott. Enrico Daniele, Curatore della procedura in epigrafe.

La presente stima è relativa all'immobile con destinazione produttiva sito in Carrù via Monviso indicato quale LOTTO 1

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Esaminati gli atti, la documentazione tecnica ed edilizia, ed a seguito delle visure presso l'Agenzia del Territorio per aggiornamenti, lo scrivente con sopralluogo visitava l'immobile rilevando i dati necessari per procedere nella stima, ponendosi nelle condizioni di esporre in ordine a:

- a) Individuazione e descrizione del bene (pag. 2)
- b) Situazione Edilizia / Urbanistica (pag. 6)

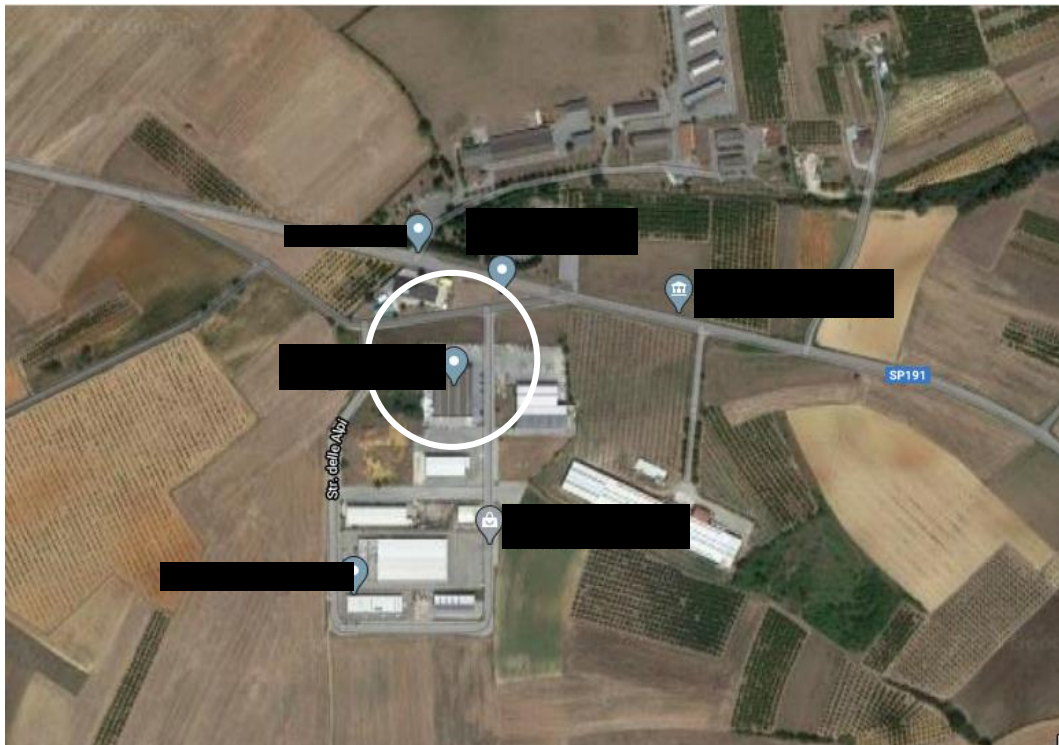


- c) Identificazione catastale, elencazione dei beni componenti il lotto e quota (pag. 7)
- d) Stato di possesso degli immobili (pag. 8)
- e) Spese condominiali (pag. 8)
- f) Formalità da cancellare e vincoli (pag. 8)
- g) Provenienza (pag. 14)
- h) Attestato di prestazione energetica (pag. 15)
- i) Certificato di destinazione urbanistica (pag. 16)
- l) Criterio di stima e valutazione (pag. 16)

### LOTTO 1

#### a) Individuazione e descrizione del bene

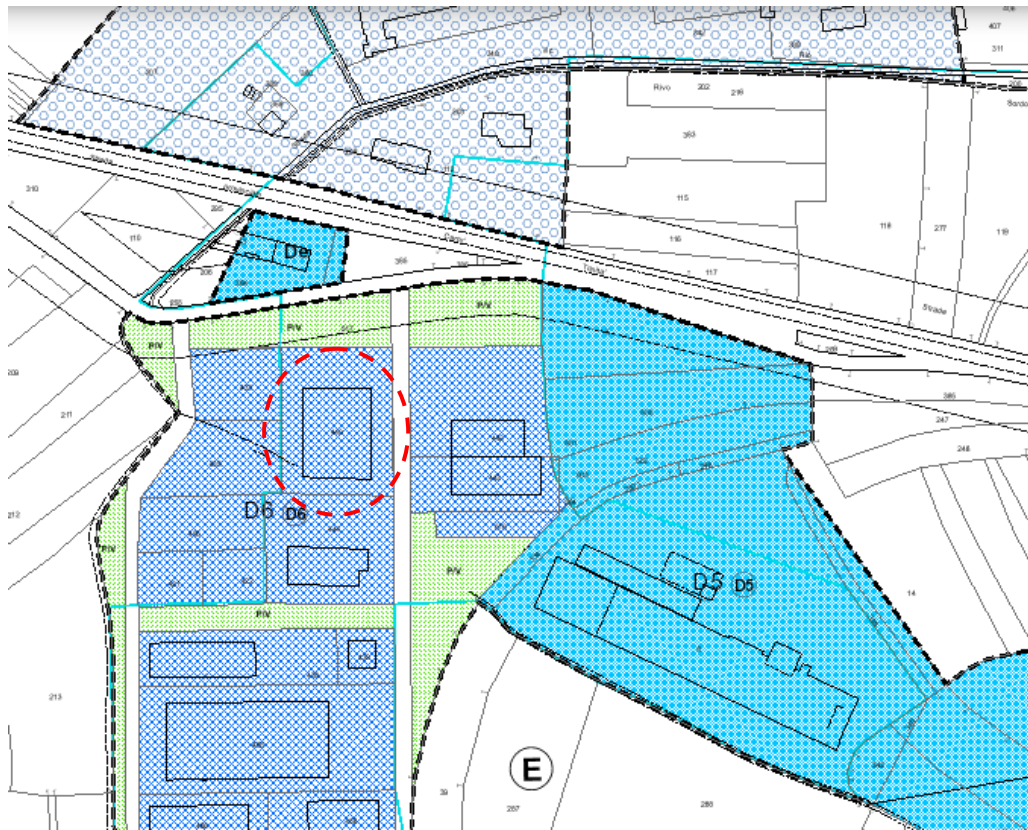
Immobile ad uso produttivo, capannone ed area di pertinenza, sito in Carrù strada Monviso.



Descrizione

Trattasi di capannone artigianale ad uso "Produzione, Lavorazione e rivendita di marmi anticati", come indicato sul permesso di costruire numero 190/2004 del 10.02.2005, con area di pertinenza, di forma regolare in parte recintata.

Destinazione PRGC: D6 Aree Produttive di Nuovo Impianto



Anno di costruzione: inizio lavori 2005, richiesta agibilità 23.07.2008

Accesso: da strada Monviso

Sintesi delle caratteristiche costruttive:

-struttura: calcestruzzo armato prefabbricato





-dotazione impianti: riscaldamento nella zona uffici, impianto elettrico ed idrosanitario;

-pavimenti: battuto cemento liscio nelle zone lavorazione, piastrelle zona uffici ed esposizione;

-finiture interne: calcestruzzo armato a vista zone di lavorazione, intonaco e tinteggiatura zona uffici ed espositiva/laboratorio;

-serramenti: con vetrocamera zona uffici ed espositiva/laboratorio, vetrate tipo U-Glass per la zona lavorazione;



-finiture esterne: pannelli prefabbricati



-recinzione: zoccolo in calcestruzzo con soprastante cancellata metallica zincata sul lato strada; zoccolo in calcestruzzo e rete metallica plastificata su confine lati sud e nord, inesistente lato ovest.

-caratteristiche zona: urbanizzata con illuminazione, strada asfaltata.



### Composizione

Piano terreno: due locali destinati a laboratorio, locale buratti, locale macchina idrogetto, locale magazzino, ripostiglio (*relativi al subalterno 3*), altro laboratorio, locali ad uso uffici, servizi. Spogliatoi, archivio e disimpegni, (*relativi al subalterno 2*)

Locale esterno, non accatastato, ad uso *ricovero filtro pressa per riciclo acqua*.



Piano primo: soppalco ad uso magazzino (*sub. 4*)

Area di pertinenza: piazzale esterno di circa mq. 3.300 liberi da costruzioni.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è stata determinata ed arrotondata in:

*piano terreno, al lordo dei muri perimetrali, mq. 1980*

*soppalco piano primo, netta, mq. 955*

Confinanti del lotto: strada Monviso, particelle 444, 435, 433, 517 stesso foglio

**b) Situazione Edilizia / Urbanistica**

Per la costruzione del capannone è stato rilasciato dal responsabile del servizio Edilizia

Privata del Comune di Carrù:

- Permesso di costruire n. 190/2004 del 10 febbraio 2005;
- In data 21.04.2005 è stato dichiarato l'inizio lavori affidando la direzione lavori all'Ing. [REDACTED] di Bene Vagienna e l'esecuzione delle opere all'impresa [REDACTED] di Carrù;
- In data 16.04.2008 veniva richiesto permesso di costruire in variante al 190/2004;
- In data 23.07.2008 viene presentata richiesta del certificato di agibilità con deposito della dichiarazione di fine lavori e dichiarazione del direttore lavori Ing. [REDACTED] attestante che le opere eseguite risultano conformi al progetto ed alla relazione depositata.



Difficoltà rilevate

Sul lato ovest del capannone è collocata una struttura/tettoia destinata a ricovero filtro pressa. Detta porzione, delle dimensioni in pianta di m. 6,40 x 4,24, non risulta riportata sul progetto né quindi autorizzata.

Dovrà essere sanata con pratica edilizia e qualora ciò non sia consentito a causa delle distanze dal confine, dovrà essere rimossa. Detta circostanza è già stata considerata nella scelta del valore unitario applicato alla consistenza dell'immobile regolare ai fini della stima. Non verranno pertanto applicate ulteriori riduzioni al valore determinato ed indicato alla pagina 21 della presente.

**c) Identificazione catastale, elencazione dei beni componenti il lotto e quota**

Comune di Carrù

Catasto dei fabbricati

-Foglio **23** particella **440** subalterno **2** cat. D/7, rendita €. 3.168,00

Indirizzo strada Monviso n. 2, piano T;

-Foglio **23** particella **440** subalterno **3** cat. D/7, rendita €. 6.456,00

Indirizzo strada Monviso n. 4, piano T;

-Foglio **23** particella **440** subalterno **4** cat. D/7, rendita €. 4.354,00

Indirizzo strada Monviso n. 2, n. 4, piano 1;

Intestazione

- [REDACTED]

proprietà per 1/1



-Foglio **23** particella **440** subalterno **1** bene comune non censibile

Catasto Terreni

-Foglio **23** particella **440** Ente Urbano are 53,07

\* La situazione catastale non riporta la porzione esterna ad uso *ricovero filtro pressa per riciclo acqua*. Per la corrispondenza prevista dalla legge 30.07.2012 n. 122, art. 19, comma 14, per la vendita la porzione dovrà essere accatastata o rimossa.

In riferimento alle particelle indicate negli atti di provenienza si precisa che dall'esame delle visure storiche, con tipo mappale 20.04.2006 sono stati soppressi i precedenti numeri 401, 404, 434 e 436 ed hanno originato l'unica particella numero 440.

**d) affitti/titolo di occupazione**

Gli immobili sono oggetto di contratto d'affitto di azienda tra [REDACTED] e  
e la [REDACTED]

[REDACTED] Contratto in data 24.06.2019 per il periodo dal 24 giugno 2019 al 23 giugno 2022. Il canone che comprende immobili, attrezzature, impianti ecc... è di € 5.000,00 mensili (cinquemila/00)

**e) Spese condominiali**

Non si tratta di edificio condominiale

**f) Formalità da cancellare e vincoli**

Dalle ricerche ipotecarie svolte con aggiornamento alla data del 04.01.2021, l'immobile risulta colpito dalle seguenti formalità da cancellare o annotare con restrizione:



1) Iscrizione contro del 14.01.2005 Registro Particolare **34**, Registro Generale **294**

Ipoteca volontaria capitale € 600.000,00 totale € 1.050.000,00

Immobili Comune di Carrù,

Immobilie 1) catasto terreni

Foglio 23 particella 401 are 23,58

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente

Catasto terreni Foglio 23 particella 1

Immobilie 2) catasto terreni

Foglio 23 particella 404 are 24,46

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente

Catasto terreni Foglio 23 particella 1

Soqgetti a Favore [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/1 della proprietà

Soqgetti Contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà

2) Iscrizione contro del 03.10.2011 Registro Particolare **998**, Registro Generale **7852**

Ipoteca Volontaria Capitale € 150.000 totale € 262.500

Immobili

Comune di Carrù

Catasto fabbricati

Foglio 23 particella 440 sub. 2 D/7 via Monviso 2 piano T

Foglio 23 particella 440 sub. 3 D/7 via Monviso 4 piano T



Foglio 23 particella 440 sub. 4 D/7 via Monviso 2 – 4 piano 1

Catasto Terreni

Foglio 23 particella 440, Ente Urbano di are 53,07

Sogetti a Favore

per quota 1/1 della proprietà

Sogetti Contro

per la quota di 1/1 della proprietà

3) Iscrizione contro del 27.01.2016 Registro Particolare **63**, Registro Generale **548**

Ipoteca Volontaria Capitale € 196.891,07 totale € 297.000,00

Immobili

Comune di Carrù

Catasto fabbricati

Foglio 23 particella 440 sub. 2 D/7 via Monviso 2 piano T

Foglio 23 particella 440 sub. 3 D/7 via Monviso 4 piano T

Foglio 23 particella 440 sub. 4 D/7 via Monviso 2 – 4 piano 1

Foglio 23 particella 440 sub. 1 Ente Comune

Catasto Terreni

Foglio 23 particella 440 Ente Urbano are 53 e centiare 7

Identificativi nelle formalità precedenti

Comune di Carrù

Catasto Terreni

Foglio 23 particella 434



[REDACTED]  
[REDACTED]  
Foglio 23 particella 436

Foglio 23 particella 401

Foglio 23 particella 404

Sogetti a Favore [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/1 della proprietà

Sogetti Contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà

4) Iscrizione contro del 03.10.2016 Registro Particolare **804**, Registro Generale **6348**

Ipoteca Volontaria Capitale € 400.000,00 totale € 600.000,00

Immobili

Comune di Carrù

Catasto fabbricati

Foglio 23 particella 440 sub. 2 D/7 via Monviso 2 piano T

Foglio 23 particella 440 sub. 3 D/7 via Monviso 4 piano T

Foglio 23 particella 440 sub. 4 D/7 via Monviso 2 – 4 piano 1

Foglio 23 particella 440 sub. 1 Ente Comune

Catasto Terreni

Foglio 23 particella 440 Ente Urbano are 53 e centiare 7

Identificativi nelle formalità precedenti

Comune di Carrù

Catasto Terreni

Foglio 23 particella 434



[REDACTED]  
[REDACTED]  
Foglio 23 particella 436

Foglio 23 particella 401

Foglio 23 particella 404

Sogetti a Favore [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/1 della proprietà

Sogetti Contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà

5) Iscrizione contro del 13.06.2018 Registro Particolare **454**, Registro Generale **4528**

*Ipoteca Giudiziale Sentenza di Condanna*

Capitale € 246.683,59, Totale € 325.000,00

Immobili

*Comune di Bene Vagienna*

*Catasto Fabbricati*

*Foglio 50 particella 122 A/7 vani 13*

*Foglio 50 particella 233 Ente Urbano mq. 16*

*Foglio 50 particella 234 Ente Urbano mq. 2*

*Comune di Carrù*

*Catasto Terreni*

*Foglio 23 particella 440 Ente Urbano are 53 e centiare 7*

*Catasto Fabbricati*

*Foglio 23 particella 440 sub. 1 Ente Comune*

*Foglio 23 particella 440 sub. 2 D/7 via Monviso 2 piano T*



[REDACTED]  
[REDACTED]  
Foglio 23 particella 440 sub. 3 D/7 via Monviso 4 piano T

Foglio 23 particella 440 sub. 4 D/7 via Monviso 4 piano T

Soggetti a Favore [REDACTED]

per 1/1 della proprietà

Soggetti Contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà

6) Trascrizione contro del 25.05.2020 Registro Particolare **2164** Registro Gen. **2765**

Atto Giudiziario Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Immobili

Comune di Bene Vagienna

Catasto Fabbricati

Foglio 50 particella 122 A/7 vani 13

Foglio 50 particella 233 Area Urbana

Foglio 50 particella 234 Area Urbana

Comune di Carrù

Catasto Fabbricati

Foglio 23 particella 440 sub. 2 D/7 via Monviso 2 piano T

Foglio 23 particella 440 sub. 3 D/7 via Monviso 4 piano T

Foglio 23 particella 440 sub. 4 D/7 via Monviso 2 piano 1

Soggetti a Favore Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED] per la

quota di 1/1 della proprietà

Soggetti Contro [REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà

Altre trascrizioni da segnalare

- Trascrizione contro del 29.09.2004 Reg. Part. 5407, Reg. Gen. 7554

Convenzione edilizia a favore del Comune di Carrù relativa al PPIP per la disciplina della concessione del diritto di proprietà alle ditte di Nuovo Insediamento.

- Trascrizione contro del 06.08.2005 Reg. Part. 4270, Reg. Gen. 6007

Convenzione edilizia a favore del Comune di Carrù per la disciplina della concessione del diritto di proprietà Relativa al Piano Particolareggiato degli Insediamenti Produttivi di Carrù Zona D6.

**g) Provenienza**

Primo atto

Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] di Carrù, in data 07.09.2004 repertorio 752/141, trascritto a Mondovì il 29.09.2004 ai numeri 7553 / 5406.

*Immobili*

Catasto terreni Comune di Carrù

Foglio 23 particella 401 di are 23,58

Foglio 23 particella 404 di are 24,46

*A Favore*

[REDACTED] per la quota di

1/1 del diritto di Proprietà

*Contro*





*i) Certificato di destinazione urbanistica*

Per la vendita dovrà essere richiesto il certificato di destinazione urbanistica. Avendo validità di anni 1, si è predisposta l'allegata istanza da presentare, per ottenere il certificato prima del trasferimento.

*l) Criterio di stima e valutazione*

*Considerazioni*

In riferimento ai criteri economici/estimativi, dai quali emerge come il valore di un fabbricato in un dato momento ed in un determinato ambiente, dipenda dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta, è necessaria una considerazione in merito all'attuale periodo del mercato immobiliare. Con particolare attenzione alla zona ed alla destinazione d'uso, si riscontra in generale un mercato debole, con domanda limitata, con previsioni tendenti al ribasso e poco ottimistiche anche per il futuro. Le offerte dei capannoni simili all'oggetto di stima, in Carrù e comuni limitrofi, presentano valori unitari massimi variabili tra i 400 ed i 500 euro/mq., in relazione anche all'incidenza delle zone destinate ad ufficio esposizione e terreno di pertinenza.

La difficoltà nell'ottenere mutui e finanziamenti, il peggioramento del quadro economico italiano e le preoccupazioni relative al mondo del lavoro che, rispetto al passato, vede soprattutto tra le fasce più giovani la disoccupazione in aumento ed una generale incertezza lavorativa, contribuiscono nel frenare il mercato



immobiliare con particolare riguardo agli immobili con destinazione produttiva, sia per quanto riguarda le compravendite e sia per quanto riguarda gli affitti.

Di certo non rassicurante, sempre in ambito di locali con destinazione produttiva, è la lettura delle statistiche relative alla pressione fiscale e costi del lavoro in Italia, superiori ad altri paesi europei. La stessa considerazione può essere fatta in termini di adempimenti e continui aggiornamenti normativi sulle condizioni di sicurezza sui posti di lavoro, igienico sanitarie, adeguamenti macchine ecc... Elementi che influiscono ulteriormente sul mercato e contribuiscono nel determinare contrazione dei prezzi dei capannoni e dei canoni di locazione.

Dovendo scegliere, in un simile panorama, un criterio estimativo è necessaria prudenza, sia nella scelta dei parametri di riferimento sia nella ricerca del valore unitario.

In caso di compravendita si ricorre spesso alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante la stima per confronto diretto o comparativa, verificata eventualmente con la stima per capitalizzazione del reddito. Per il primo metodo è necessario che si verifichino i seguenti presupposti:

- 1) esistenza nel quartiere, ove ubicato l'immobile, o in quartieri ad esso assimilabili, di fabbricati simili per condizioni intrinseche ed estrinseche al fabbricato oggetto di stima;
- 2) conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita di questi fabbricati simili;



- 3) esistenza di un parametro od elemento di confronto comune, tra il fabbricato in esame e gli altri presi a riferimento. (es. *parametro tecnico superficie e volume, parametro economico canone d'affitto*)

Le attuali condizioni di mercato creano difficoltà nel riscontrare “*recenti e normali valori di compravendita*” in quanto:

- a) sono limitate le transazioni di beni simili;
- b) contrariamente al passato è probabile un calo dei prezzi, anziché un continuo e costante incremento.
- c) molti capannoni nati ed attrezzati per particolari esigenze e destinazioni, per sopravvenute difficoltà economiche sono stati riconvertiti e ridotti ad essere frazionati e parzialmente affittati per altre destinazioni, es. depositi per logistica, con canoni notevolmente ridotti rispetto alle previsioni iniziali o per cui erano nati.

#### Critero di stima

Anche per il valore di mercato, alla luce di quanto emerso dall'indagine e dovendo attribuire un valore alla struttura, in assenza di recenti compravendite nella specifica zona, si ritiene di poter far riferimento alla Banca dati Quotazioni Immobiliari anno 2019 secondo semestre.

Capannoni Tipici Normali Valore di mercato min. € 400/mq. max € 600/mq.

Altri criteri quale il *valore di costruzione* non si ritiene siano attualmente attendibili perché determinerebbero un valore superiore al reale valore di mercato del bene.

#### Stima comparativa



La determinazione del più probabile valore di mercato avverrà quindi con la stima comparativa e con la verifica tramite la stima per capitalizzazione del reddito.

Quanto ai valori unitari, considerato tutto quanto emerso ed esposto si adottano:

€ 500/mq. medio per le porzioni al piano terreno

€ 100/mq. per le porzioni di soppalco/magazzino al piano primo

Tutti i valori sono comprensivi dell'incidenza del terreno sia di pertinenza che di sedime della costruzione.

Valutazione con stima comparativa

Superfici commerciali adottate

Piano terreno sup. commerciale mq. 1.980 x € 500/mq. = .....€ 990.000,00

Piano primo soppalco sup. mq. 955 x € 100,00/mq. =.....€ 95.500,00

Più probabile valore di mercato del lotto.....€ 1.085.500,00

Verifica del valore con capitalizzazione dei redditi

Si tratta di una procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in un capitale attuale. Una delle condizioni di validità per la stima con tale procedura è la costanza del reddito. Nel caso in esame è possibile individuare il reddito da capitalizzare decurtando, all'affitto lordo le spese a carico del proprietario.

Si adotta una spesa media, (*quote di manutenzione e di assicurazione, servizi, imposte, amministrazione, sfitto ed inesigibilità, interessi*) da dedurre al reddito lordo, pari al 33% dello stesso.

Per il metodo della capitalizzazione del reddito occorre quindi:



- a) conoscere o ricercare il reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile;
- b) ricercare il saggio di capitalizzazione;
- c) impostare e risolvere l'espressione matematica capace di accumulare i normali redditi futuri annui dell'immobile, al momento della stima, per ricercare il più probabile valore di mercato del bene, applicando la formula

$V_0 = Bf/r$  ove:

-**V<sub>0</sub>** è il valore del fabbricato

-**Bf** è il reddito normale medio annuo determinato deducendo le spese dal reddito lordo.

-**r** è il saggio di capitalizzazione;

#### Ricerca del saggio di capitalizzazione

Determinato il primo elemento è necessario ottenere il secondo e cioè il saggio di capitalizzazione. Anche per il saggio, in un mercato attivo sarebbe semplice arrivare alla determinazione, con la formula che divide la sommatoria dei redditi per la sommatoria dei valori medi dei beni; il tutto derivante dalle indagini di mercato.

Nelle condizioni attuali la carenza di compravendite di beni, simili all'oggetto di stima, induce a ricercare il saggio con riferimento ai valori desunti dalle tabelle OMI

#### **Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2**

**Provincia:** CUNEO

**Comune:** CARRU

**Fascia/zona:** Periferica/CANALE DI CARRU, VICIN. DEL CLEK, MADONNA DI CAMPAGNA, PROV.LE DELLE LANGHE, STR. PER BENEVAGIENNA

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Ville e Villini



Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Capannoni tipici	NORMALE		400	600	
Laboratori	NORMALE	450	650	L	2	3	L

Assumendo i valori minimi, da tabella OMI, di € 400/mq. quale valore unitario del capannone, e di un affitto di € 2/mese x metro quadrato, si determina il saggio di capitalizzazione ipotizzando un'unità di mq. 1.000, come segue:

Valore di mercato € 400 x mq. 1000 = € 400.000,00

Reddito capitalizzabile € 2 x 1000 x 12 = € 24.000 – 33% spese = € 16.080

Saggio di capitalizzazione =  $Bf/V = 16.080/400.000 = 0,040 = \underline{4\%}$

Il risultato trova conferma con quanto viene normalmente applicato in relazione all'attività ed alle destinazioni, più o meno a rischio.

I saggi applicati per le attività abitative, a seconda se si tratti di alloggi signorili od economici, possono variare tra l'1,5% ed il 3%. Per le attività economiche/produttive variano invece tra il 4 ed il 5,5%.

Nel caso in esame si assume il canone annuo di affitto di € 5.000,00x12= € 60.000,00 da cui:

reddito capitalizzabile = € 60.000 – 33% = € 40.200,00

Applicando il saggio di capitalizzazione del 4% si ottiene  $Bf = € 40.200,00$



Studio Tecnico  
Geom. Adriano RENAUDI

$$V_o = B_f/r = 40.200 / 0,04 = € 1.005.000,00$$

vista la minima differenza tra i due metodi si adotta il più probabile valore di

mercato del lotto 1) capannone in Carrù

determinato con la stima comparativa,

arrotondato in € **1.100.000,00** (unmilione centomila/00)

Peveragno 12.01.2021

Geometra Adriano Renaudi

Allegati:

- Planimetrie catastali unità immobiliari
- Mappa catastale
- Copia permesso di costruire e doc. Edilizia
- Copia elenco sintetico visure conservatoria RR II
- Copia nota trascrizione atti di provenienza
- Richiesta certificato di destinazione urbanistica

