



# TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA

**NUOVO RITO FALLIMENTARE**

**1/2012**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. EUGENIO TAGLIASACCHI

CURATORE:

DOTT. MAURIZIO FERRO

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 04/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**EMMANUELE AUXILIA**

CF: XLAMNL66M27I480I

con studio in SAVONA (SV) LARGO DEI VEGERIO 6

telefono: 019821847

fax: 019853143

email: emmanuele.auxilia@studioauxilia.it

PEC: emmanuele.auxilia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SAVONA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 1/2012

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Complesso a destinazione terziaria direzionale** a CUNEO VIA ROCCAIONE 15, quartiere SAN ROCCO CASTAGNARETTA, della superficie commerciale di **3.742,45** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da un complesso a destinazione direzionale - già sede centrale della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - sito in Comune di Cuneo, località San Rocco Castagnaretta, avente accesso da via Roccavione al civico 15.

L'area all'interno della quale sorge il complesso si trova in posizione periferica e dista circa 3.5 chilometri dal centro cittadino (Piazza Galimberti) in direzione sud ovest lungo l'asse di collegamento della SS20 – Corso Francia - verso Borgo San Dalmazzo.

La frazione, in origine agricola, ha oggi una vocazione prevalentemente residenziale.

L'area circostante al complesso è caratterizzata da edifici sviluppati su due/tre piani fuori terra circondati da ampie zone trattate a verde.

Il complesso è costituito da due edifici collegati fra loro da un corpo scale centrale entrambi sviluppati su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinati ad uffici, archivi, sale riunioni, sala proiezione, magazzini, spogliatoi, locali di servizio, abitazione del custode, autorimessa, locali tecnici e centrale termica, con circostante corte giardino recintata sui quattro lati e dotata di un accesso carrabile chiuso da cancellata ad anta scorrevole.

La costruzione è iniziata alla fine degli anni 'sessanta del 'novecento, le strutture portanti sono in cemento armato con orizzontamenti di tipo misto in prefabbricato e getto di completamento; le coperture sono piane con finitura non praticabile. Il fabbricato posto a nord del complesso ha tamponamenti perimetrali in muratura rivestiti con paramento ceramico al piano terreno e da intonaco di cemento al piano primo, ampie bucatore al piano terreno e una finestratura continua "a nastro" al piano primo; il fabbricato posto a sud ha tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati con rivestimento in lamiera metallica preverniciata alternati a finestre a nastro su tutti e tre i piani in alzato.

La corte esterna è adibita in parte alla circolazione ed alla sosta ed in parte a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala esterne ed interne, ha un'altezza interna di varia da 2.50 a 3.50.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Cuneo

- foglio 78 particella 448 sub. 1, scheda allegata alla DVR 21/02/2008 prot. n. CN0072615 , categoria D/8, rendita 61.886,00 Euro, indirizzo catastale: Via Roccavione civ. 15, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 3/12/2013 prot. n. CN0305879 per bonifica identificativo catastale (allineamento mappe) e precedenti: Variazione nel classamento del 11/02/2009 N. 2205.1/2009 prot. CN0043781; Variazione del 21/02/2008 n. 4342.1/2008 protocollo n. CN0072615 per Esatta rappresentazione grafica; Variazione del 30/06/1986 n. 1741.1/1986 per Ampliamento.
- foglio 78 particella 448 sub. 2, scheda Allegata alla DVR del 15/04/2004 prot. n. CN0103838, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita E. 267,27, indirizzo catastale: Via Roccavione civ. 15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 3/12/2013 prot. n. CN0305879 per bonifica identificativo catastale (allineamento mappe);

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 3/12/2013 prot. n. CN0305879 per bonifica identificativo catastale (allineamento mappe); Variazione del 15/04/2004 n. 2895.1/2004 protocollo n. CN0103838 per Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione; Variazione del 1/01/1994 per Rettifica Zona censuaria; Variazione del 1/01/1992 per Variazione del quadro tariffario.

- Al Catasto Terreni il complesso costituito dal fabbricato e dalla circostante corte viene identificato al F. 78 con il mappale 448 EU di mq. 3.940  
Coerenze: Il fabbricato e l'annessa corte nel complesso a confini: Via Andonno, Via Roccavione, terreno mappale 486 del foglio 78

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1968, ampliato nel corso degli anni '70 e '80, riallestito nella distribuzione interna ed adeguato per quel che riguarda gli impianti nel corso degli anni '2000.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.742,45 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.385.811,88</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.028.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/11/2022</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di asservimento dell'area sita nel comune CUNEO identificata al Foglio 78 mappale 448 - 134 parte della superficie di 3.940, stipulato il 16/06/1980 a firma di Franco Bollati Notaio in Borgo San Dalmazzo ai nn. 59863 di repertorio, registrato il 07/07/1980 a Cuneo ai nn. 3669, trascritto il 15/07/1980 a Cuneo ai nn. 5948/4788, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di costituzione vincolo di inedificabilità.

Il vincolo sancisce la non edificabilità - ad eccezione della volumetria già edificata - del sito oggi corrispondente alla corte circostante al fabbricato identificata con il mappale 448 del foglio 78.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/08/2005 a firma di Stefano Bertani Notaio ai nn. 100382 di repertorio, iscritta il 13/08/2005 a Cuneo ai nn. 8625/1344, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €22.000.000,00.

Importo capitale: €11.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Beni concessi a garanzia, fra altri, descritti come: Unità Negoziale 1 Immobile 12: Cuneo catasto Fabbricati, Foglio 78 part. 321 sub. 1 natura X - via Roccavione civ. 15, piano S-T; Immobile 13: Cuneo catasto Fabbricati, Foglio 78 part. 321 sub. 2 natura A3 - vani 4.5 - via Roccavione civ. 15, piano T. La formalità risulta annotata: - in data 15/10/2008 ai nn. 10794/1026 per frazionamento in quota come da atto Notaio Leonardo De Luca rep. 4754 del 24/04/2008. Beni descritti - fra altri - come: Unità negoziale 1 - Immobile 1: Cuneo catasto Fabbricati, Foglio 78 part. 321 sub. 1 natura X - Capitale €5.269.362,39 - Ipoteca €10.800.000,00; Unità negoziale 1 - Immobile 2: Cuneo catasto Fabbricati, Foglio 78 part. 321 sub. 2 natura X. - in data 15/10/2009 ai nn. 9768/835 per rinegoziazione con proroga della durata di mutuo fondiario come da atto Notaio Valentino Elpidio rep. 47914 del 28/09/2009.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/09/2009 a firma di Valentino Elpidio Notaio in Alassio ai nn. 47915 di repertorio, iscritta il 12/10/2009 a Cuneo ai nn. 9614/1201, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: €1.140.000,00.

Importo capitale: €570.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 7 mesi.

Beni concessi a garanzia descritti come: Unità Negoziale 1 Immobile 1: Cuneo catasto Fabbricati, Foglio 78 part. 321 sub. 1 natura D8 - via Roccavione civ. 15, piano S1; Immobile 2: Cuneo catasto Fabbricati, Foglio 78 part. 321 sub. 2 natura A3 - vani 4.5 - via Roccavione civ. 15, piano T.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 piena proprietà, in forza di Atto di conferimento (dal 07/05/2009), con atto stipulato il 07/05/2009 a firma di Antonio Reschigna Notaio in Milano ai nn. 43239 di repertorio, trascritto il 25/05/2009 a Cuneo ai nn. 4862/3925.

Atto con il quale la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* conferiva nella società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1100/100 della piena proprietà, in forza di Atto di Fusione per incorporazione (dal 05/10/1998 fino al 12/08/2005), con atto stipulato il 05/10/1998 a firma di Ivo Grosso Notaio in Cuneo ai nn. 67579 di repertorio, trascritto il 02/11/1998 a Cuneo ai nn. 9449/7575.

Parte incorporata era la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Cuneo

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1100/100 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 12/08/2005 fino al 30/12/2005), con atto stipulato il 12/08/2005 a firma di Stefano Bertani Notaio in Rivarolo Canavese ai nn. 100381 di repertorio, trascritto il 13/08/2005 a Cuneo ai nn. 8624/6484.

Parte venditrice era la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Cuneo

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 22/12/2005 fino al 27/02/2008), con atto stipulato il 22/12/2005 a firma di Stefano Bertani Notaio in Rivarolo Canavese ai nn. 101210 di repertorio, trascritto il 30/12/2005 a Cuneo ai nn. 13338/9809.

Parte venditrice era la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Torino

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 100/100 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 27/02/2008 fino al 07/05/2009), con atto stipulato il 27/02/2008 a firma di Leonardo De Luca Notaio in Torino ai nn. 7245 di repertorio, registrato il 04/03/2008 a Torino ai nn. 1606 serie 1T, trascritto il 06/03/2008 a Cuneo ai nn. 2558/2014.

Parte venditrice era la società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Torino

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **20**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso uffici in località San Rocco Castagnaretta, presentata il 10/02/1967 con il n. 1847 di protocollo, rilasciata il 05/02/1968 con il n. 20 di protocollo

LICENZA EDILIZIA N. **41**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di un fabbricato ad uso uffici in località San Rocco Castagnaretta, presentata il 24/12/1968 con il n. 14779 di protocollo, rilasciata il 24/02/1969 con il n. 41 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **352**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di fabbricato ad uso uffici in Cuneo - San Rocco Castagnaretta, presentata il 28/09/1978 con il n. 16712 di protocollo, rilasciata il 19/06/1979 con il n. 352 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **551**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento di fabbricato ad uso uffici in Cuneo - San Rocco Castagnaretta, presentata il 20/11/1978 con il n. 20392 di protocollo, rilasciata il 12/08/1980 con il n. 551 di protocollo.

Al fine di ottenere il rilascio del titolo è stato sottoscritto un atto di vincolo di inedificabilità sui terreni identificati al foglio 78 con i mappali 448 e 143 parte - per maggior dettaglio si rimanda al capo relativo ai pesi e gravami Era stato inoltre sottoscritto un atto di impegno a favore del Comune di Cuneo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. Atto a rogito Notaio Franco Bollati di Cuneo rep. 60719 del 25/07/1980 registrato a Cuneo il 14/08/1980 al n. 4503 e trascritto il 9/10/1980 ai nn. 8103/6428. In data 9 giugno 1989 con prot. 17973 sono state svincolate le fidejussioni precedentemente depositate a garanzia della corretta esecuzione delle opere previste.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX L. 47/85 N. **1331**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere eseguite in difformità rispetto ai titoli autorizzativi: ampliamento di attività commerciale, settore turismo, presentata il 24/03/1986 con il n. C07726 di

protocollo, rilasciata il 02/10/1995 con il n. 1331 di protocollo, agibilità del 17/12/1996 con il n. 221 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX L. 47/85 N. 1332, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere eseguite in difformità rispetto ai titoli autorizzativi: Varianti prospettiche, presentata il 24/03/1986 con il n. A07726 di protocollo, rilasciata il 02/10/1995 con il n. 1332 di protocollo

DIA in Sanatoria Ex Art. 37 comma 4 D.P.R. 380/2001 N. 65074, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Restauro e risanamento conservativo e per opere di manutenzione straordinaria, adeguamento servizi ed impianti, presentata il 27/11/2007 con il n. 65074 di protocollo, rilasciata il 27/11/2007 con il n. 65074 di protocollo.

In data 21/02/2008 la pratica è stata integrata con il deposito della dichiarazione di fine lavori, delle certificazioni relative agli impianti e del collaudo del progettista incaricato.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 16 del 29 novembre 2000 e successiva Variante Parziale n. 31 D.C.C. n. 9 del 01 febbraio 2022, l'immobile ricade in zona TC3 - Tessuti urbani con unità insediative isolate - Ambito TC3a: Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale degli Angeli.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 41 delle NTA

Disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi Nuove costruzioni su lotto di completamento:

- TC3a:  $U_f = 0,70$  mq/mq

Hmax= 2 piani e sottotetto abitabile;

Corso Francia = 3 piani + attico arretrato dal fronte principale sulla sagoma intersecante la diagonale a 45° dal filo dell'estradosso dell'ultimo solaio; Viale Angeli (lato ovest) = pilotis o piano terra + 2 piani e sottotetto abitabile; Viale Angeli (lato est) = 2 piani e sottotetto abitabile.

Nei lotti non di completamento sono consentiti i seguenti interventi:

- Ampliamento di singole unità immobiliari esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali (non singolarmente cumulabili) fino al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq. di Sul; sono comunque sempre consentiti 25 mq. di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici.

- Ristrutturazione di interi immobili esistenti prima dell'adozione del Progetto Definitivo di PRG e necessari al miglioramento igienico-funzionali: ampliamento fino al 20% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi a verde.

- Demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione con vincolo tipologico (TC3a o TC3b) della Suv demolita fino al limite di tessuto; qualora la Sul demolita sia superiore all'indice di utilizzazione fondiaria del tessuto, la Sul ricostruita sarà pari a quella demolita e comunque non superiore al 20% di quella consentita dal limite di tessuto, con esclusione di quelli in stile eclettico, liberty e art deco già individuate sulla tav. E1 del precedente PRGC approvato nel 1986.

- Realizzazione di autorimesse private pertinenziali al fabbricato principale: sono ammesse senza incidere sull' $U_f$ , nel rispetto dei parametri edilizi fissati per il tessuto, la loro Hmax esterna non superi i metri 3,50, con altezza massima di colmo di m 5,00.

Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere prestato atto notarile di pertinenzialità.

Disciplina funzionale di tessuto:

- Usi previsti: U1/1, U1/2, U1/3, U2/1 U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9.1, U3/1, U3/2

Usi abitativi: U1/1 - Abitazioni residenziali (Cu B); U1/2 - Residence, abitazioni collettive e pensioni (Cu B); U1/3 - Affittacamere e Bed & Breakfast (Cu B)

Usi terziari: U2/1 - Esercizi commerciali al dettaglio (Cu B) (Cu A per superfici di vendita superiori a mq. 250) - U2/3 - Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) (Cu M) - U2/4 -

Terziario diffuso (Uffici, studi artistici e professionali, servizi alla persona, palestre, servizi per la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria) (Cu B) - U2/5 - artigianato produttivo e/o di servizio che per condizioni di esercizio dell'attività è compatibile con la funzione abitativa e le altre funzioni terziarie (Cu B); - U2/6 - Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (Cu M) - U2/7 - Banche, sportelli bancari e uffici postali (Cu M) - U2/9.1 - Attrezzature socio – sanitarie (Cu M)

Usi alberghieri e congressuali - U3/1 - Alberghi e motel (Cu A) per nuovo intervento; (CU M) per ristrutturazioni e mutamento di destinazioni d'uso. - U3/2 - Centri congressuali (Cu A)

Per maggior dettaglio si rimanda alla documentazione allegata

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CUNEO VIA ROCCAIONE 15, QUARTIERE SAN ROCCO CASTAGNARETTA

### EDIFICIO A DESTINAZIONE TERZIARIA DIREZIONALE

DI CUI AL PUNTO A

**Complesso a destinazione terziaria direzionale** a CUNEO VIA ROCCAIONE 15, quartiere SAN ROCCO CASTAGNARETTA, della superficie commerciale di **3.742,45** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da un complesso a destinazione direzionale - già sede centrale della società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - sito in Comune di Cuneo, località San Rocco Castagnaretta, avente accesso da via Roccaione al civico 15.

L'area all'interno della quale sorge il complesso si trova in posizione periferica e dista circa 3.5 chilometri dal centro cittadino (Piazza Galimberti) in direzione sud ovest lungo l'asse di collegamento della SS20 – Corso Francia - verso Borgo San Dalmazzo.

La frazione, in origine agricola, ha oggi una vocazione prevalentemente residenziale.

L'area circostante al complesso è caratterizzata da edifici sviluppati su due/tre piani fuori terra circondati da ampie zone trattate a verde.

Il complesso è costituito da due edifici collegati fra loro da un corpo scale centrale entrambi sviluppati su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato destinati ad uffici, archivi, sale riunioni, sala proiezione, magazzini, spogliatoi, locali di servizio, abitazione del custode, autorimessa, locali tecnici e centrale termica, con circostante corte giardino recintata sui quattro lati e dotata di un accesso carrabile chiuso da cancellata ad anta scorrevole.

La costruzione è iniziata alla fine degli anni 'sessanta del 'novecento, le strutture portanti sono in cemento armato con orizzontamenti di tipo misto in prefabbricato e getto di completamento; le coperture sono piane con finitura non praticabile. Il fabbricato posto a nord del complesso ha

tamponamenti perimetrali in muratura rivestiti con paramento ceramico al piano terreno e da intonaco di cemento al piano primo, ampie bucatore al piano terreno e una finestratura continua “a nastro” al piano primo; il fabbricato posto a sud ha tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati con rivestimento in lamiera metallica preverniciata alternati a finestre a nastro su tutti e tre i piani in alzato.

La corte esterna è adibita in parte alla circolazione ed alla sosta ed in parte a verde.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, scala esterne ed interne, ha un'altezza interna di varia da 2.50 a 3.50.

Identificazione catastale: N.C.E.U. del comune di Cuneo

- foglio 78 particella 448 sub. 1, scheda allegata alla DVR 21/02/2008 prot. n. CN0072615 , categoria D/8, rendita 61.886,00 Euro, indirizzo catastale: Via Roccavione civ. 15, piano: S1 - T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 3/12/2013 prot. n. CN0305879 per bonifica identificativo catastale (allineamento mappe) e precedenti: Variazione nel classamento del 11/02/2009 N. 2205.1/2009 prot. CN0043781; Variazione del 21/02/2008 n. 4342.1/2008 protocollo n. CN0072615 per Esatta rappresentazione grafica; Variazione del 30/06/1986 n. 1741.1/1986 per Ampliamento.
- foglio 78 particella 448 sub. 2, scheda Allegata alla DVR del 15/04/2004 prot. n. CN0103838, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita E. 267,27, indirizzo catastale: Via Roccavione civ. 15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 3/12/2013 prot. n. CN0305879 per bonifica identificativo catastale (allineamento mappe); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti: Variazione del 3/12/2013 prot. n. CN0305879 per bonifica identificativo catastale (allineamento mappe); Variazione del 15/04/2004 n. 2895.1/2004 protocollo n. CN0103838 per Diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione; Variazione del 1/01/1994 per Rettifica Zona censuaria; Variazione del 1/01/1992 per Variazione del quadro tariffario.
- Al Catasto Terreni il complesso costituito dal fabbricato e dalla circostante corte viene identificato al F. 78 con il mappale 448 EU di mq. 3.940  
Coerenze: Il fabbricato e l'annessa corte nel complesso a confini: Via Andonno, Via Roccavione, terreno mappale 486 del foglio 78

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano seminterrato. Immobile costruito nel 1968, ampliato nel corso degli anni '70 e '80, riallestito nella distribuzione interna ed adeguato per quel che riguarda gli impianti nel corso degli anni '2000.



Viste generali da via Roccavione



Viste generali da via Roccavione



*Viste generali da via Roccavione*



*Viste corte interna - piano seminterrato*



*Viste corte interna - piano terreno*



*Viste corte interna - porzioni porticate e porzioni a verde*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica all'interno di un'area a spiccata vocazione residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area agricola

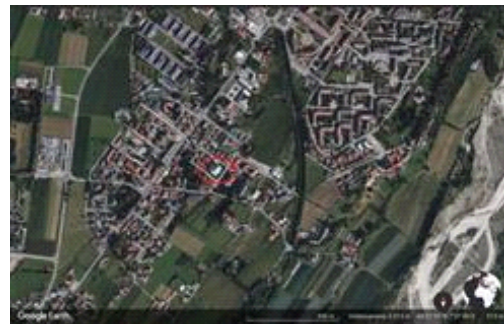
I più importanti centri limitrofi sono TORINO (75 KM) ASTI (76 KM) ALESSANDRIA (102 KM) GENOVA (108) MILANO (176 KM)).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



*Localizzazione a livello cittadino*



*Localizzazione a livello del quartiere*



Individuazione su base satellitare



Individuazione su base catastale



Vista complesso da sud



Vista complesso da nord

COLLEGAMENTI

autobus distante 250 MT  
 aeroporto distante 16 KM  
 autostrada distante 9 KM  
 ferrovia distante 3,5 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come sopra anticipato il complesso è costituito da due corpi posti rispettivamente a Nord e a Sud collegati da un terzo corpo adibito ad atrio di ingresso, distribuzione e collegamento verticale posto in posizione baricentrica.

Il corpo Nord è sviluppato su due piani fuori terra oltre ad una piccola porzione di seminterrato; il corpo Sud si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un seminterrato.

Nell'attuale consistenza e composizione i tre corpi di fabbrica sono suddivisi come segue.

al piano seminterrato, lato nord: disimpegno, vano scala, locale cantina e archivio;

al piano seminterrato, lato sud: due locali adibiti a centrale termica, locale termico, due locali adibiti a deposito, un ampio locale adibito ad autorimessa, un locale adibito a gruppo di continuità, cabina

Enel, due locali tecnici, bar, spogliatoio, due wc, una sala proiezione, tre locali adibiti a centro elaborazione dati, una sala macchine, un ripostiglio, oltre a cinque locali a disimpegno e due corpi scala;

al piano terreno, lato nord: ingresso da porticato, vano scala, disimpegno, infermeria, due locali bagno con antibagno, spogliatoio, magazzino, ufficio programmazione, ufficio spedizione, magazzino stampati, locale fotocopie e ingresso disimpegno da porticato dal quale si accede all'appartamento del custode, dotato di un secondo ingresso indipendente composto da corridoio di disimpegno, soggiorno, cucina, due camere e bagno.

al piano terreno, lato sud: bussola di ingresso, reception – vano scala, disimpegno, sette locali ad uso ufficio, sala riunioni, ufficio marketing, ufficio pubblicità, quattro bagni con antibagno, vano scala e ampio locale ad “open space” adibito ad ufficio programmazione ed ampia terrazza;

al piano primo, lato nord: due ampi locali ad “open space” adibiti ad ufficio, con interposto vano scala, corridoio di disimpegno sala riunioni e quattro locali ad uso ufficio;

al piano primo, lato sud: vano scala, disimpegno, hall, locale centralino telefonico, quattro bagni con antibagno, locale ripostiglio, corridoio di disimpegno, spogliatoio con piccolo wc, nove locali ufficio, sala riunioni e ampio locale ad “open space” adibito ad ufficio booking.

I pavimenti dei locali posti al piano seminterrato sono in piastrelle ceramiche, quelli posti ai piani superiori sono parte in piastrelle, parte in marmo, parte in linoleum e in parte, in particolare nei locali adibiti agli uffici, del tipo sopraelevato; le scale e il vano cala hanno rivestimenti in lastre di marmo; le pareti divisorie interne sono in parte in laterizio con finitura con intonaco di cemento e tinteggiatura ed in parte in alluminio e vetro; la maggior parte degli ambienti hanno controsoffitti in doghe di alluminio con dotazioni impiantistiche incorporate; le porte interne sono in alluminio e vetro e parte in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio con specchiature in vetro camera.

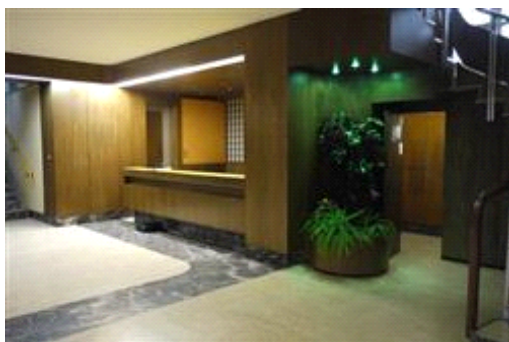
Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico in parte sottotraccia, in parte portato al di sotto dei pavimenti galleggianti ed in parte in canalina esterna, impianto illuminotecnico e di raffrescamento/condizionamento a controsoffitto, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gasolio collocata all'interno della centrale termica dedicata ed elementi radianti in alluminio posti all'interno degli ambienti, impianto idrico sanitario sottotraccia, impianto di allarme ed impianto di rilevazione fumi.

Le condizioni generali di manutenzione delle strutture sono in generale buone, quelle delle finiture interne e delle dotazioni impiantistiche sono degradate e sono state danneggiate da ripetuti atti di vandalismo.

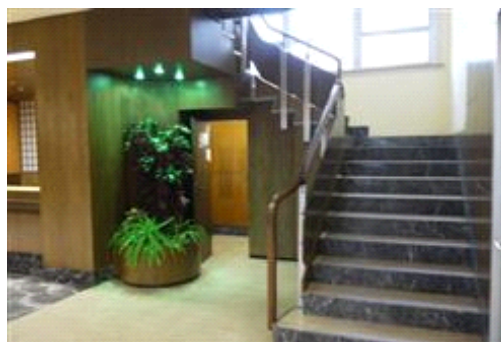
La corte giardino, nelle porzioni immediatamente circostanti al fabbricato, è pavimentata in piastrelle ceramiche o in cemento liscio; il sistema di circolazione e gli spazi destinati al parcheggio sono in generale finiti con asfalto e nelle porzioni circostanti al piano seminterrato in getto di calcestruzzo liscio.

Le rimanenti porzioni sono trattate a verde e piantumate.

L'accesso carraio alla proprietà è collocato lungo la via Roccaione è chiuso da un cancello metallico dotato di apertura meccanizzata non funzionante al momento del sopralluogo.



*hall di ingresso al PT*



*blocco scala principale*



locali "open space" al piano primo



locali "open space" al piano primo



locali direzionali al piano primo



locale autorimessa al piano seminterrato

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PS1 - SPAZI ARCHIVIO E DEPOSITI	155,00	x	20 %	=	31,00
PS1 - CENTRALE TERMICA E SPAZI COLLEGATI	102,00	x	15 %	=	15,30
PS1 - LOCALI TECNICI	182,00	x	15 %	=	27,30
PS1 - AUTORIMESSA	153,00	x	50 %	=	76,50
PS1 - LOCALI TECNICI: GRUPPO CONTINUITA' - CABINA ELETTRICA	74,00	x	15 %	=	11,10
PS1 - SERVIZI IGIENICI	25,00	x	100 %	=	25,00
PS1 - BAR - SPOGLIATOIO	55,00	x	100 %	=	55,00
PS1 - LOCALI ACCESSORI: CENTRO ELABORAZIONE DATI	264,00	x	35 %	=	92,40
PS1 - SALA PROIEZIONI	68,00	x	100 %	=	68,00

PS1 - SPAZI DI DISIMPEGNO E DISTRIBUZIONE	85,00	x	100 %	=	85,00
PT - SPAZI DI DISIMPEGNO E DISTRIBUZIONE	260,00	x	100 %	=	260,00
PT - UFFICI OPEN SPACE	378,00	x	100 %	=	378,00
PT - UFFICI "TRADIZIONALE"	395,00	x	100 %	=	395,00
PT - SALA RIUNIONI	35,00	x	100 %	=	35,00
PT - LOCALI ACCESSORI - MAGAZZINI	184,00	x	35 %	=	64,40
PT - SPOGLIATOIO - INFERMERIA	33,00	x	100 %	=	33,00
PT - SERVIZI IGIENICI	41,00	x	100 %	=	41,00
PT - TERRAZZA - ENTRO 25 MQ	25,00	x	35 %	=	8,75
PT - TERRAZZA OLTRE 25 MQ	27,00	x	10 %	=	2,70
P1 - SPAZI DI DISIMPEGNO E DISTRIBUZIONE	200,00	x	100 %	=	200,00
P1 - UFFICI OPEN SPACE	1.174,00	x	100 %	=	1.174,00
P1 - UFFICI TRADIZIONALE	317,00	x	100 %	=	317,00
P1 - SALE RIUNIONE	71,00	x	100 %	=	71,00
P1 - LOCALI DI SERVIZIO	98,00	x	100 %	=	98,00
PT - ALLOGGIO DEL CUSTODE	92,00	x	100 %	=	92,00
CORTE PERTINENZIALE - POSTI AUTO COPERTI	210,00	x	20 %	=	42,00
CORTE PERTINENZIALE - CIRCOLAZIONE - LOGISTICA -VERDE - ENTRO 25 MQ	25,00	x	10 %	=	2,50
CORTE PERTINENZIALE - CIRCOLAZIONE - LOGISTICA -VERDE - OLTRE 25 MQ	2.075,00	x	2 %	=	41,50
<b>Totale:</b>	<b>6.803,00</b>				<b>3.742,45</b>



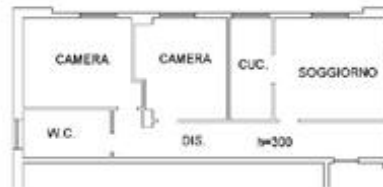
Complesso direzionale - pianta piano seminterrato



Complesso direzionale - pianta piano terreno



Complesso direzionale - pianta piano primo



Appartamento custode

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/11/2019

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Immobile ad uso ufficio della consistenza di vani 6

Indirizzo: Corso Nizza civ. 14

Superfici principali e secondarie: 154

Superfici accessorie:

Prezzo: 245.000,00 pari a 1.590,91 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/12/2020

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Immobile ad uso ufficio della consistenza di vani 4

Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele II civ. 2

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.310,68 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.310,68 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/11/2020

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Immobile ad uso ufficio della consistenza di vani 3

Indirizzo: Via Luigi Einaudi civ. 8

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 118.000,00 pari a 1.532,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.532,47 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/11/2020

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Immobile ad uso ufficio della consistenza di vani 4

Indirizzo: Via Luigi Einaudi civ. 8

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.359,22 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/05/2021

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Immobile a destinazione ufficio della consistenza di vani 8

Indirizzo: Via XX Settembre civ. 8

Superfici principali e secondarie: 224

Superfici accessorie:

Prezzo: 340.000,00 pari a 1.517,86 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/02/2019

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Immobile a destinazione ufficio della consistenza di vani 4

Indirizzo: Piazza Europa civ. 7

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.165,05 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/01/2020

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA - AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Immobile a destinazione commerciale D/8

Indirizzo: Corso Nizza 1/B

Superfici principali e secondarie: 2446

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 4.235.000,00 pari a 1.722,95 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Una volta svuotato della sua funzione originale il complesso oggetto della presente sconta attualmente una sostanziale incapacità di assorbimento da parte del mercato vuoi per la sua collocazione - all'interno di un tessuto destinato prevalentemente alla civile abitazione in posizione periferica - vuoi per le sue dimensioni che difficilmente possono trovare un operatore in grado di assorbirle ed utilizzare nella loro interezza.

Per contro va notato che le condizioni generali di manutenzione delle strutture sono ancora più che sufficienti e sebbene si rendano necessarie opere di riallestimento e ristrutturazione/adequamento impiantistico, il complesso, una volta recuperato, con la sua grande disponibilità di spazi diversificati e la presenza della corte con potenziale funzione logistica, sarebbe ancora in grado di assolvere alla sua funzione in maniera adeguata e potrebbe ospitare al suo interno un insieme di attività, anche diversificate, con una destinazione come quella di terziario diffuso, in ogni caso coerente con quelle che sono le previsioni insediative previste dal PRG in vigore

La ricerca di mercato svolta indica in media valori compresi tra i 1.300 ed i 1.600 €/mq. di superficie commerciale per locali a destinazione ufficio (A/10) collocati all'interno della zona semicentrale definita dal passante di Corso Gramsci; i valori aumentano progressivamente procedendo verso il centro cittadino fino ad arrivare a 2.500/3.000 €/mq.

Non sono stati reperiti comparabili riferiti a edifici aventi la medesima classificazione di quello oggetto di relazione (D/8) se non un unico caso riferito però all'ex sede della Banca d'Italia, dotata nel complesso di caratteristiche e posizione del tutto differenti rispetto a quelle in esame anche se il valore unitario finale appare in linea con quelli medi sopra evidenziati.

Per la zona esterna non sono stati reperiti comparabili e gli unici dati disponibili sono quelli indicati dal Borsino Immobiliare che per la destinazione direzionale indica valori compresi tra un minimo di 800 ed un massimo di 1.270 €/mq. di superficie commerciale.

Considerate la posizione, le dimensioni, le caratteristiche costruttive e distributive, oltre che l'attuale destinazione si ritiene di poter assumere un valore base pari ad € 750,00 per mq. di superficie commerciale, da cui la seguente valutazione che verrà poi adeguata in funzione di quelle che sono le attuali condizioni di manutenzione delle strutture e degli impianti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.742,45	x	750,00	=	<b>2.806.837,50</b>
-------------------------------	----------	---	--------	---	---------------------

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Condizioni di manutenzione mediocri finiture e mancato adeguamento/funzionamento delle dotazioni impiantistiche	-421.025,63

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 2.385.811,88</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 2.385.811,88</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore di vendita forzata indicato in perizia nel riepilogo finale della valutazione viene calcolato considerando un abbattimento forfettario pari al 15% del valore commerciale del bene per la vendita a breve, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CUNEO, ufficio del registro di CUNEO, conservatoria dei registri immobiliari di CUNEO, ufficio tecnico di CUNEO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - COMPARABILITALIA - BORSINO IMMOBILIARE

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Edificio a destinazione terziaria	3.742,45	0,00	2.385.811,88	2.385.811,88

direzionale		
	2.385.811,88 €	2.385.811,88 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.385.811,88

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.028.000,00

data 04/11/2022

il tecnico incaricato  
EMMANUELE AUXILIA