

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

I [REDACTED]

[REDACTED]

I [REDACTED]

[REDACTED]

I [REDACTED]

[REDACTED]

I [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

| [REDACTED]

[REDACTED]

| [REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 3 - fabbricati A e H

CUNEO (CN) – Proprietà

Gli immobili in Cuneo sono così catastalmente censiti:

FABBRICATI

- Foglio 74, particella 130, subalterno 1, Corso Francia n. 251, piano S1-T-1, categoria D/7, rendita 6868,88 €.
- Foglio 74, particella 130, subalterno 2, Corso Francia n. 251, piano T, categoria D/7, rendita 8330,00 €.
- Foglio 74, particella 130, subalterno 3, Corso Francia n. 251, piano 1, categoria D/7, rendita 3146,00 €.
- Foglio 74, particella 130, subalterno 4, Corso Francia n. 251, piano 1, categoria D/7, rendita 2816,00 €.
- Foglio 74, particella 130, subalterno 5, Corso Francia n. 251, piano 2, categoria D/7, rendita 3146,00 €.

Ditta: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 1. [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 1. [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 1. [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 1. [REDACTED]
[REDACTED]

- 1. [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- I [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- I [REDACTED]
[REDACTED]

- I [REDACTED]
[REDACTED]

- I [REDACTED]
[REDACTED]

- I [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- I [REDACTED]
[REDACTED]

- I [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

-

EDILIZIA E URBANISTICA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[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.

11/11/2016

██████████

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED] ■ [REDACTED] ■ [REDACTED] ■ [REDACTED] ■ [REDACTED] ■ [REDACTED] ■ [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[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.Ila 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 finestrone 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.Ila 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.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

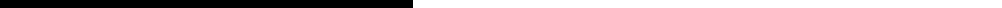
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Government	Percentage
Current government	85%
Previous government	15%

[REDACTED]

[REDACTED]

██████████

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

██████████

██████████

██████████

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 miglirie, 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:

LOTTE IMMOBILIARI	VALORI PER CAPI
Lotto 3 - fabbricati A e H - corso Francia n. 251 - Cuneo	€ 2.289.130,77

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 [REDACTED] 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 € [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

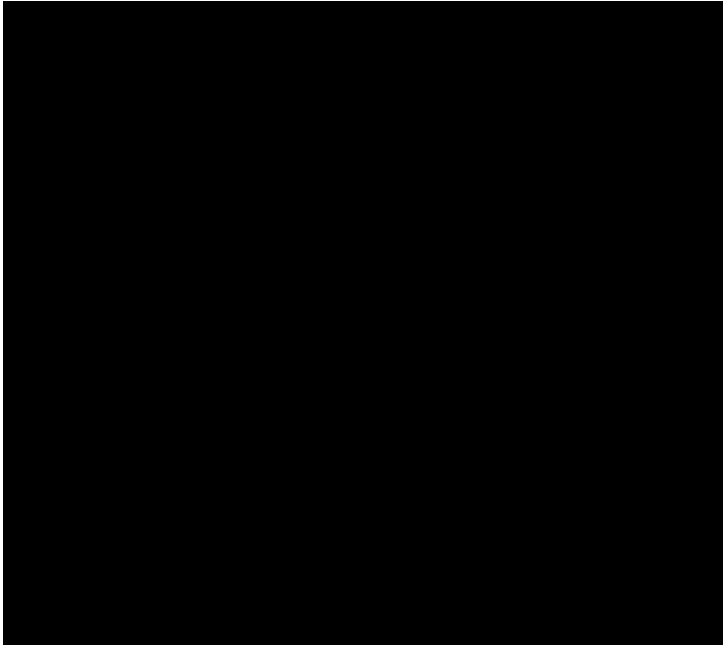
NOTE E ALLEGATI

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)