

TRIBUNALE DI CUNEO
ESECUZIONE MOBILIARE N° 308/2015
Fallimento Ingegneria e Costruzioni Europee S.r.l.
contro
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

il tecnico
timbro e firma



il Giudice:
Dott.ssa Natalia Fiorello



Marco Spirito Viale ARCHITETTO
corso G. Giolitti n° 25
12100 Cuneo
tel. e fax 0171631891
msviale66@gmail.com

riservato alla cancelleria



Cuneo 30.03.2016





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

01. PREMESSA	2
02. QUESITO	2
03. SOPRALLUOGO E INDAGINI PRELIMINARI	2
04. BENI MOBILI	3
05. BENI IMMOBILI	3
06. DATI CATASTALI	4
07. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENIPROVENIENZE E SERVITU'	5
08. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	8
09. REGOLARITÀ EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA	9
10. VINCOLI	9
11. SUPERFICI E VALUTAZIONI DEI LOTTI IMMOBILIARI	10
12. CONCLUSIONE	13
13. NOTE ED ELENCO ALLEGATI	14

ALLEGATI

A seguire

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1 – PREMESSA

In esecuzione dell'incarico conferito in data 13 gennaio 2016 dal G.E. Dott.ssa Natalia Fiorello per l'Esecuzione Mobiliare n° 308/2015, il sottoscritto Arch. Marco Spirito Viale, nato a Cuneo il 11 febbraio 1966 e ivi residente, con studio tecnico a Cuneo in Corso G. Giolitti n° 25, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al n° 910, espone la seguente relazione tecnica per la determinazione del valore dei beni mobili e dei lotti immobiliari, elencando le formalità pregiudizievoli trascritte che colpiscono i beni in oggetto, come appurato con indagine presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Cuneo.

2 – QUESITO

Si riporta, di seguito, l'estratto del verbale dell'udienza del 13-01-2016, contenente il quesito:

"Il giudice demanda all'esperto la valutazione dei beni mobili ed immobili facenti capo al debitore, riserva di depositare relazione scritta entro 90 gg per la necessità di verificare anche la regolarità catastale ed edilizia degli immobili."

3 – SOPRALLUOGO E INDAGINI PRELIMINARI

Per l'accesso e la visione dei beni mobili e immobili in oggetto si è eseguito sopralluogo il giorno 10-03-2016, alla presenza del si [REDACTED]
Durante il sopralluogo si è eseguito accesso ai luoghi, si sono visitati i



locali, effettuate alcune fotografie e rilievi, verificando la consistenza degli immobili, il loro stato e grado di manutenzione.

Si allegano, al progressivo 1 il verbale del sopralluogo e, al progressivo 2, le documentazioni fotografiche.

4 – BENI MOBILI

Come dichiarato dal sig. [REDACTED] nel verbale di sopralluogo, i beni mobili e attrezzature indicati alle pagine 20, 21 e 22 del Libro cespiti non sono più di proprietà della ditta, "(...) rimane esclusivamente il cancello scorrevole. Tutto quanto il restante è stato nel tempo venduto o ceduto in demolizione".

Pertanto, alla luce di quanto dichiarato dal sig. [REDACTED] e giacché il cancello scorrevole risulta installato a protezione dell'accesso alle proprietà della ditta, **il valore di beni mobili e attrezzature è da considerarsi nullo.**

5 – BENI IMMOBILI

Durante la prima sessione di accesso agli atti si è rilevato che nel 2015 il Geom. Riccardo Giordanengo aveva eseguito, per l'Esecuzione Immobiliare n° 104/2013, le valutazioni degli immobili della [REDACTED]

Lo scrivente chiedeva al Giudice Dott.ssa N. Fiorello la possibilità di accedere agli atti della menzionata Esecuzione Immobiliare, con lo scopo di acquisirne i contenuti e verificarne la congruità. In data 23.02.2016 la Dott.ssa Natalia Fiorello autorizzava l'acquisizione delle documentazioni (Allegato 3).

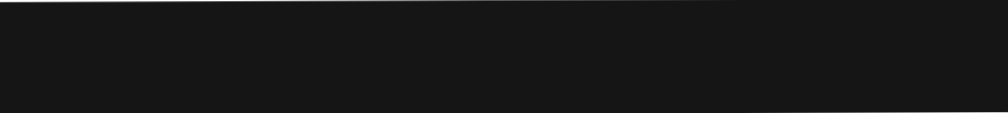
Si assumono le risultanze tratte dal Geom. Giordanengo (Allegato 4), precisando, nei successivi capitoli, eventuali modifiche e commenti a integrazione della relazione elaborata. Per praticità di lettura si riporteranno a seguire le informazioni tecniche e i dati (individuazioni catastali, provenienze, gravami, ecc.) necessari a stilare un testo organico e consultabile.

6 – DATI CATASTALI

LOTTO PRIMO

Nel Comune di Cervasca:

DITTA:



IMMOBILI:

Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 122, subalterno 4, via Borgo San Dalmazzo n° 76, piano S1-T, categoria A/3, classe U, consistenza vani 5,5, Rendita Catastale 202,53 €.

LOTTO SECONDO

Nel Comune di Cervasca:

DITTA:



c.f.



Proprietà per 1/1.

IMMOBILI:

- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 283, subalterno 1, via Borgo San Dalmazzo n° 76, piano T, categoria D/10, Rendita Catastale 2.160,00 €.



- Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 283, subalterno 2, via Borgo San Dalmazzo n° 76, piano T-1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 125, Rendita Catastale 154,94 €.
- Catasto Terreni, foglio 12, particella 319, qualità Seminativo arborato, classe 1, superficie are 13 ca 11, Reddito Dominicale 7,79 €, Reddito Agrario 5,76 €.

LOTTO TERZO

Nel Comune di Cervasca:

DITTA:

Azienda agricola

Proprietà per 1/1.

IMMOBILI:

Catasto Terreni, foglio 10, particella 104, qualità Seminativo arborato, classe 2, superficie are 58 ca 63, Reddito Dominicale 28,77 €, Reddito Agrario 24,22 €.

L'allegato 5.1 contiene l'estratto di mappa catastale. L'allegato 5.2 contiene la visura catastale. L'allegato 5.3 contiene le planimetrie catastali.

7 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAYANTI SUI BENI, PROVENIENZE E SERVITU'

Presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cuneo, si sono raccolte documentazioni relative a Trascrizioni ed Iscrizioni a carico degli immobili di cui è stima. La ricerca è stata necessaria al fine di verificare ed eventualmente integrare quanto indicato nella relazione del Geom. Giordanengo. (Allegato -6- Visure Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare Iscrizioni e Trascrizioni aggiornamento 2016):

PROVENIENZE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto I°

- Compravendita da [REDACTED] rogito Giovanni Maccagno notaio in Mondovì, in data 30.09.2002 rep. 85096/26062, registrato a Mondovì il 18.10.2002 al n. 2678 e trascritto a Cuneo il 17.10.2002 ai nn. 7000/9093.

Lotto II°

- Compravendita da [REDACTED] rogito Giovanni Maccagno notaio in Mondovì, in data 21.06.2002 rep. 83882/25461, registrato a Mondovì il 28.06.2002 al n. 1736 e trascritto a Cuneo il 01.07.2002 ai nn. 4341/5665;
- Compravendita da [REDACTED] rogito Giovanni Maccagno notaio in Mondovì in data 30.09.2002 rep. 85096/26062, registrato a Mondovì il 18.10.2002 al n. 2678 e trascritto a Cuneo il 17.10.2002 ai nn. 7000/9093.

Lotto III°

- Compravendita da [REDACTED] rogito Giovanni Maccagno notaio in Mondovì in data 30.07.2001 rep. 79721/23740, registrato a Mondovì il 08.08.2001 al n. 2034 e trascritto a Cuneo il 11.08.2001 ai nn. 6053/7720.

ISCRIZIONI

- Iscrizione di Ipoteca volontaria, eseguita a Cuneo il 16 luglio 2005, Reg. Gen. 7402, Reg. Part. 1120.

TITOLO ORIGINANTE: concessione a garanzia di mutuo per € 400.000,00, rogito Giovanni Maccagno (Mondovì) in data 14 luglio 2005, repertorio n. 104288/31601.

SOGGETTI:

A favore: BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO SPA con

sede in Savigliano (C.F. 00204500045), proprietà per 1/1 sulle unità
negoziale 1 e 2;

Contro: [REDACTED] con sede

[REDACTED] proprietà per 1/1 sull'unità negoziale
n. 1, e

[REDACTED] proprietà per 1/1 sull'unità negoziale n. 2.

BENI GRAVATI:

Unità negoziale 1, Comune di Cervasca:

- Foglio 12, particella 319, 13 are 11 centiare;
- Foglio 12, particella 122, sub. 4, categoria A/3, vani 5,5;
- Foglio 12, particella 283, 1 are 47 centiare;
- Foglio 10, particella 104, 58 are 63 centiare.

- Iscrizione di Ipoteca volontaria, eseguita a Cuneo il 16 aprile 2008,
Reg. Gen. 4224, Reg. Part. 563.

TITOLO ORIGINANTE: concessione a garanzia di mutuo per 100.000,00
€, rogito Massimo Martinelli (Cuneo) in data 18 marzo 2008, repertorio
n. 174678/30059.

SOGGETTI:

A favore: BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO SPA con
sede in Savigliano (C.F. 00204500045), proprietà per 1/1 sull'unità
negoziale 1;

Contro [REDACTED] con sede
[REDACTED] proprietà per 1/1 sull'unità negoziale
[REDACTED]

BENI GRAVATI:

Unità negoziale 2, Comune di Cervasca:

- Foglio 12, particella 122, sub. 4, categoria A/3, vani 5,5;



- Foglio 10, particella 104, 58 are 63 centiare;
- Foglio 12, particella 283, 1 are 47 centiare;
- Foglio 12, particella 319, 13 are 11 centiare.



TRASCRIZIONI

- Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili, eseguita il 7 ottobre 2013, Reg. Gen. 9321, Reg. Part. 7585.

TITOLO ORIGINANTE: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cuneo, in data 28 agosto 2013, repertorio n. 1447.

SOGGETTI:

A favore: BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO SPA con sede in Savigliano (C.F. 00204500045), proprietà per 1/1;

Contro

BENI GRAVATI:

Unità negoziale 1, Comune di Cuneo:

- Foglio 12, particella 319, 13 are 11 centiare;
- Foglio 10, particella 104, 58 are 63 centiare;
- Foglio 12, particella 283, 26 are 59 centiare;
- Foglio 12, particella 122, sub. 4, categoria A/3, vani 5,5.

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobili, eseguita il 11 ottobre 2013, Reg. Gen. 9486, Reg. Part. 7684.

TITOLO ORIGINANTE: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cuneo in data 28 agosto 2013, repertorio n. 1447/1.

SOGGETTI:

A favore: BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO SPA con sede in Savigliano (C.F. 00204500045), proprietà per 1/1;

Contro



BENI GRAVATI:

Unità negoziale 1, Comune di Cuneo:

- Foglio 12, particella 319, 13 are 11 centiare;
- Foglio 10, particella 104, 58 are 63 centiare;
- Foglio 12, particella 283, 26 are 59 centiare;
- Foglio 12, particella 122, sub. 4, categoria A/3, vani 5,5.

SERVITU' E VINCOLI

- Trascrizione Atto notarile pubblico per autorizzazione a edificare in deroga alle distanze legali del 21.06.2002, repertorio n. 83882, eseguita il 01 luglio 2002, Reg. Gen. 5667, Reg. Part. 4343.
- Trascrizione scrittura privata con sottoscrizione autentica per autorizzazione a edificare in deroga alle distanze legali del 04.07.2003, repertorio n. 89659, eseguita il 25 luglio 2003, Reg. Gen. 7786, Reg. Part. 5997.
- Trascrizione scrittura privata con sottoscrizione autentica per costituzione di vincolo di destinazione del 04.07.2003, repertorio n. 89659, eseguita il 25 luglio 2003, Reg. Gen. 7787, Reg. Part. 5998.

Per l'utilizzo dei dati sopra indicati si rimanda agli originali dell'allegato 6 ed ai relativi contenuti.

8 - LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Relativamente alla puntuale descrizione degli immobili si rimanda a quanto descritto dal Geom. Riccardo Giordanengo, la cui relazione è riportata all'allegato n° 4.

Si segnala che il fabbricato a uso stalla a stabulazione libera,

contraddistinto con lettera E nella planimetria catastale della particella 283 subalterno 1, non è più produttivo, in quanto è stato parzialmente rimosso.

Per il terreno censito al Catasto Terreni al foglio 10, particella 104 è stato richiesto all'Amministrazione comunale il Certificato di Destinazione Urbanistica, il quale è disponibile all'allegato n° 8.

All'allegato 1 è raccolta la Documentazione Fotografica.

9 - REGOLARITÀ EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla regolarità edilizia e alla normativa urbanistica si rimanda a quanto indicato dal Geom. Riccardo Giordanengo nella propria relazione, precisando che risultano in corso pratiche di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e che per il fabbricato a uso stalla a stabulazione libera, contraddistinto con lettera E nella planimetria catastale della particella 283 subalterno 1, è stata demolita la copertura e parte dei muri di tamponamento.

Per la precisione, si segnala che il 14.08.2015 è stata presentata pratica edilizia per l'ottenimento di Permesso di costruire in sanatoria con protocollo n. 5756/2015, registro delle pratiche edilizie n. 2015/53. Successivamente, l'Amministrazione comunale ha chiesto integrazione con lettera del 26.08.2015, integrata con documentazioni protocollate con n. 8772 il 18.12.2015. Con lettera prot 5756/2015 – 8867 il Comune di Cervasca ha chiesto ulteriori integrazioni.

L'abuso edilizio non è stato completamente rimosso.

Si allega alla presente il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Amministrazione del Comune di Cervasca (Allegato 7)



10 – VINCOLI

Saranno a carico dell'acquirente le eventuali sanatorie per gli abusi edilizi rilevati o i ripristini delle condizioni progettuali, con riferimento a quanto rilevato dal Geom. R. Giordanengo e allo stato attuale, e i relativi oneri tecnici per dette attività; tali importi sono scomputati dai valori di stima calcolati.

Si sottolinea che, alla data del sopralluogo, è stata rimossa parte del fabbricato E della particella 283/1 del foglio 12 di Cervasca. La rimozione parziale non ha portato all'eliminazione globale del fabbricato abusivamente realizzato.

11 – SUPERFICI E VALUTAZIONI DEI LOTTI IMMOBILIARI

Si assumono come valide le superfici riportate al capitolo 21 della relazione del Geom. R. Giordanengo.

Ai fini della verifica della congruità dei valori indicati nella relazione tecnica del professionista menzionato, si sono effettuate analisi e ricerche di tipo economico sul mercato immobiliare e sulle banche dati del Borsino immobiliare e dell'Agenzia della Entrate (OMI). Si sono inoltre effettuate ricerche per determinare il valore di terreni e consultati i Valori Agricoli Medi calcolati dalla Commissione provinciale espropri di Cuneo (VAM).

Per la valutazione degli immobili si sono adottate due metodologie:

- Metodo SINTETICO COMPARATIVO, che tiene conto di recenti compravendite di beni simili avvenute nella zona e in località con caratteristiche simili.
- Metodo per CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI, che tiene conto di recenti locazioni di beni simili nella zona in questione o in zone simili.

LOTTO PRIMO

Appartamento

Superficie di riferimento: 100 mq.

Valore unitario: 800 €/mq.

Valore complessivo: 80.000,00 €.

Le analisi di mercato ed economiche nella zona e in zone con simili caratteristiche e localizzazione (Comuni di Bernezzo e Vignolo) hanno evidenziato che fabbricati con destinazioni residenziali possono essere valutati tra i 700 e i 900 €/mq.

Il valore calcolato dal Geom. R. Giordanengo è da ritenersi congruo.

LOTTO SECONDO

Magazzino

Superficie di riferimento: 138,00 mq.

Valore unitario: 200,00 €/mq.

Valore complessivo: 27.600,00 €.

Fabbricato C (deposito)

Superficie di riferimento: 124,00 mq.

Valore unitario: 200,00 €/mq.

Valore complessivo: 24.800,00 €.

Fabbricato D (Stalla)

Superficie di riferimento: 462,00 mq.

Valore unitario: 300,00 €/mq.

Valore complessivo: 138.600,00 €.

Fabbricato D (Stalla)

Superficie di riferimento: 199,00 mq.

Valore unitario: 240,00 €/mq.

Valore complessivo: 49.750,00 €.

Fabbricato D (Stalla)

Superficie di riferimento: 91,00 mq.

Valore unitario: 25,00 €/mq.

Valore complessivo: 2.275,00 €.

Area di pertinenza

Superficie di riferimento: 1.783,00 mq.

Valore unitario: 0,0639 €/mq.

Valore complessivo: 113,93 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Terreni

Superficie di riferimento: 1.311,00 mq. Valore unitario: 1,0222 €/mq.

Valore complessivo: 1.340,10 €.

Deduzioni

D = 5.709,00 €.

Valore globale del lotto: 239.000,00 €.

Allo stato attuale, essendo stata rimossa la copertura del fabbricato, la detrazione è pari a € 2.502,00.

Le analisi di mercato ed economiche nella zona e in zone simili non hanno prodotto risultati utili alla verifica parametrica proposta dal Geom. Giordanengo.

Pertanto, si verifica il Valore con il metodo di stima analitica.

Reddito locativo medio lordo per immobili simili: 1,50 €/mq al mese.

Superficie: 1.014,00 mq.

R lordo annuo = $1.014,00 \times 1,50 \times 12 = 18.252,00$ €.

Le spese generali ammontano a circa il 30% del RI.

Sp. gen. = $18.252,00 - (18.252,00 \times 0,30) = 5.475,60$ €

R netto = $18.252,00 - 5.475,60 = 12.776,40$ €, da approssimare a 13.000,00 €.

Il saggio di capitalizzazione per investimenti simili varia dal 4 al 6 %

Per il caso in questione si adotta il 5,5%

$V = 13.000/0,055 = 236.400,00$ €, al quale si deducono i residui € 2.500 per la rimozione definitiva del fabbricato E.

$V_n = 236.400,00 - 2.500,00 = 233.900,00$

La riduzione del Valore calcolato analiticamente rispetto alla analisi comparativa proposta dal precedente professionista è da ritenersi fisiologica per il mercato immobiliare (10%). Il valore calcolato dal Geom.



R. Giordanengo è da ritenersi congruo.

LOTTO TERZO

Terreni

Superficie di riferimento: 5.836,00 mq. Valore unitario: 1,27 €/mq.

Valore complessivo: 7.500,00 €.

Considerando che il valore a ettaro di terreni nella zona di Cervasca e Bernezzo varia dai 10.000,00 a 14.000,00 €, il valore calcolato dal Geom. Giordanengo è da ritenersi attendibile.

12 – CONCLUSIONE

BENI MOBILI

Durante la sessione di sopralluogo effettuata il 10.03.2016 si è ricercata la presenza dei beni indicati nel libro dei cespiti (Allegato 1). Di tutti gli oggetti elencati si è rinvenuto esclusivamente il cancello automatico.

Il Sig. Diego Sorbera dichiarava (Verbale allegato 1) che i restanti beni, indicati nel libro dei cespiti, nel tempo sono stati venduti o ceduti in demolizione.

Il Valore del cancello automatico installato, considerando l'eventuale introito economico percepibile e i costi di rimozione e recupero, è nullo.

BENI IMMOBILI

Si sono effettuate analisi di mercato e verifiche di tipo economico-analitico, al fine di verificare la congruità dei valori di stima determinati dal Geom.

Riccardo Giordanengo nella sua relazione di stima, redatta per l'esecuzione immobiliare del Tribunale di Cuneo n° 104/2013.

Lotto 1 (Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 122, subalterno 4)

Il Valore per il lotto primo proposto dal geom. Giordanengo di €



80.000,00, viste documentazioni statistiche, inserzioni di vendita e la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Cuneo, è congruo.

Lotto 2 (Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 283, subalterno 1; foglio 12, particella 283, subalterno 2; Catasto Terreni, foglio 12, particella 319)

Le verifiche tecniche ed economiche riportate al precedente capitolo per i beni del lotto 2 confermano in linea di massima la valutazione proposta dal Geom. Giordanengo. **Il Valore quantificato dal tecnico ammonta a € 239.000,00.**

Lotto 3 (Catasto Terreni, foglio 10, particella 104)

Il Valore per il lotto terzo proposto dal geom. Giordanengo di € 7.500,00, viste documentazioni statistiche, inserzioni di vendita e la banca dati dei Valori Agricoli Medi di Cuneo, è congruo.

13 – NOTE ED ELENCO ALLEGATI

Si precisa che:

- 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;
- Il valore deve essere considerato a corpo e non a misura;
- Lo stesso sopra determinato non è comprensivo d'eventuali beni mobili, macchine o suppellettili custoditi all'interno dell'immobile.
- Non si sono effettuati riconfinamenti ed indagini geologiche sul suolo e sottosuolo.

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