

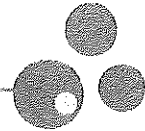
Perizia asseverata

avente ad oggetto la valutazione del patrimonio immobiliare di [REDACTED]

Tribunale di Alessandria Sezione fallimentare
Fallimento [REDACTED] 14/2016



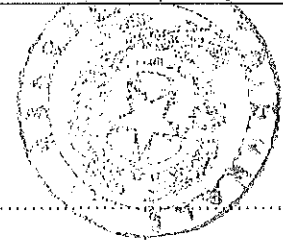
Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Fallimentare Dott. Marcello Pollio
Perito stimatore Arch. Francesca Colombo



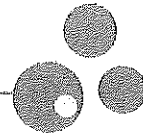
N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Sommaro



1. Oggetto dell'incarico	4
2. Attività eseguite	4
3. Criteri di valutazione e specifiche tecniche per la formulazione della stima	5
4. Immobili Civili - Individuazione degli immobili oggetto di stima	7
5. Valutazione degli immobili civili	9
5.1 Fabbricati Morsasco	9
5.1.1 Lotto ic1 _ Immobile 1 - Via Giacomo Matteotti	9
5.1.2 Lotto ic2 a / 2 b / 2 c / 2 d _ Immobile 2 - Via San Pasquale	10
5.1.2.1 Lotto ic2 a _ Immobile 2 (a) – locale bar – piano terra e sotto strada	10
5.1.2.2 Lotto ic2 b _ Immobile 2 (b) – abitazione 1 – piano primo	11
5.1.2.3 Lotto ic2 c _ Immobile 2 (c) – abitazione 2 – piano primo	12
5.1.2.4 Lotto ic2 d _ Terreni – cortile	12
5.1.2.5 Lotto ic2 _ Immobile 2 – Stima intero immobile e verifica valore	13
5.1.3 Lotto ic3 a / 3 b / 3 c _ Immobile 3 - Via Matteo Boccaccio civ. 12 e 10	14
5.1.3.1 Lotto ic3 a _ Immobile 3 (a) - abitazione 1 civ. 12 - piano primo	14
5.1.3.2 Lotto ic3 b _ Immobile 3 (b) – abitazione 2 civ. 12 - piano secondo	15
5.1.3.3 Lotto ic3 c ₁ _ Immobile 3 (c1) – negozio vini civ. 10 - piano terra	15
5.1.3.4 Lotto ic3 c ₂ _ Immobile 3 (c2) – cantina enologica - piano terra	16
5.1.3.5 Lotto ic3 c _ Immobile 3 (c1 + c2) – Stima intero immobile e verifica valore	17
5.1.4 Lotto ic4 _ Immobile 4 - Via Matteo Boccaccio civ. 8 – La Cavaliera	17
5.1.5 Lotto ic5 _ Immobile 5 - Via Matteo Boccaccio civ. 6 – ex negozio sartoria	19
5.1.6 Lotto ic6 _ Immobile 6 - Via Matteo Boccaccio civ. 6 – abitazione ex sartoria	19
5.1.7 Lotto ic7 _ Immobile 7 - Via Matteo Boccaccio civ. 2 – negozio fiori	20
5.1.8 Lotto ic8 a / 8 b / 8 c / 8 d / 8 e _ Immobile 8 - Via Cavaliere Giuseppe Delfini	21
5.1.8.1 Lotto ic8 a _ Immobile 8 (a) - piano seminterrato	21
5.1.8.2 Lotto ic8 b _ Immobile 8 (b)- abitazione 1 – piano terra	22
5.1.8.3 Lotto ic8 c _ Immobile 8 (c)- abitazione 2 – piano terra	24
5.1.8.4 Lotto ic8 d _ Immobile 8 (d)- abitazione 1 – piano primo	25
5.1.8.5 Lotto ic8 e _ Immobile 8 (e)- abitazione 2 – piano primo	27
5.1.8.6 Lotto ic8 _ Immobile 8 – Stima intero immobile	28

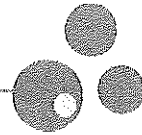


N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
 Curatore Dott. Marcello Pollio



5.2 Fabbricato Genova	29
5.2.1 Lotto ic 9 _ Immobile 9 - Via Colombo num. 4 int. 19	29
6. Valutazione a prezzi di pronto realizzo: immobili civili	30
7. Complesso industriale - Individuazione degli immobili oggetto di stima	33
8. Valutazione degli immobili industriali	33
8.1 Fabbricati industriali Morsasco	33
8.2 Terreni adibiti a parcheggio	43
9. Valutazione a prezzi di pronto realizzo: immobili industriali	44
10. Terreni - Individuazione degli immobili oggetto di stima	46
11. Valutazione dei terreni	50
11.1 Terreni Morsasco	50
11.1.1 Lotto t1	50
11.1.1.1 Lotto t1 a - vigneto	50
11.1.1.2 Lotto t1 b - ex vigneto	51
11.1.2 Lotto t2 - seminativo e boschivo	52
11.1.3 Lotto t3 - arboricoltura da legno e bosco	54
11.1.4 Lotto t4 - depuratore	55
11.1.5 Lotto t5	56
11.1.5.1 Lotto t5 a - bosco	56
11.1.5.2 Lotto t5 b - bosco	56
11.1.5.3 Lotto t5 c - bosco	57
11.1.5.4 Lotto t5 d - bosco	58
11.1.5.5 Lotto t5 e - bosco	58
11.1.5.6 Lotto t5 f - bosco	59
11.1.5.7 Lotto t5 g - bosco	60
11.1.5.8 Lotto t5 h - bosco	61
11.2 Terreni Cremolino	62
11.2.1 Lotto t6	62
11.2.1.1 Lotto t6 a - seminativo	62
11.2.1.2 Lotto t6 b - seminativo	63
11.2.1.3 Lotto t6 c - seminativo	63
11.2.1.4 Lotto t6 d - seminativo	64



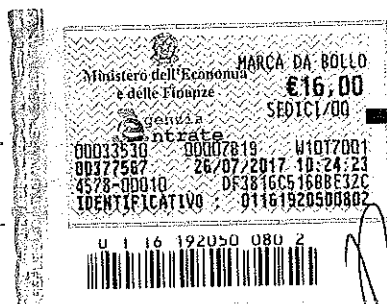
N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

Curatore Dott. Marcello Pollio

11.2.1.5 Lotto I6 e – seminativo	65
12. Valutazione a prezzi di pronto realizzo: terreni	65
13. Allegati	68
13.1 Allegati Introduttivi	68
13.2 Allegati Immobili Civili	68
13.3 Allegati Complesso Industriale	69
13.4 Allegati Terreni	70
14. Verbale di asseverazione	72





N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

1. Oggetto dell'incarico

Lo scrivente Architetto Francesca Colombo (di seguito anche "*perito*" o "*professionista incaricato*"), con studio in Genova, Piazza Campetto 7, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 3499, in data 14 marzo 2016 è stato incaricato - dal Sig. Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela, su istanza del Curatore Fallimentare, Dott. Marcello Pollio nell'ambito di procedura fallimentare di [REDACTED] (di seguito anche "*Società*") dichiarata aperta dal Tribunale di Alessandria, Sezione Fallimentare, di redigere perizia asseverata avente ad oggetto la verifica e conferma della valutazione dei beni immobili, di proprietà della *Società* individuati alla data di conferimento dell'incarico, con specificazione per singolo immobile delle seguenti informazioni (quesiti):

- Verifica e conferma della valutazione dei beni immobili di proprietà della *Società* e ricognizione dello stato dei beni, nonché dei gravami e dello stato urbanistico e di diritto degli stessi ai fini della successiva cessione

Stante la natura articolata dell'incarico ricevuto, nonché la eterogeneità degli immobili da valutare, lo scrivente si è fatto coadiuvare - sotto la propria responsabilità - nelle attività di ricerca e nei sopralluoghi dai colleghi:

- o Architetto Francesca Ferrarini, con studio in Genova, Piazza Campetto 7, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al numero 3403;
- o Architetto Enrico Spicuglia, con studio in Genova, Piazza Campetto 7, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Savona al numero 414.

2. Attività eseguite

Lo scrivente, alla data di redazione della presente, ha posto in essere le seguenti preliminari attività:

a) acquisizione presso l'Agenzia del Territorio di Genova e Alessandria di :*"visure catastali aggiornate per soggetto"* e specifiche per singolo immobile ove necessario;

b) acquisizione presso il Comune di Morsasco degli atti depositati, inerenti gli immobili oggetto di stima, al fine di procedere alla necessaria verifica dello stato dei luoghi e della legittimità degli stessi (richiesta evasa in data 27 aprile 2015; 4 maggio 2015; 12,19,22 ottobre 2015);

c) acquisizione presso gli Enti e le Amministrazioni comunali competenti di informativa e dati tecnico-amministrativi funzionali alla verifica di provenienza, titolarità, libera commerciabilità,

destinazione d'uso, tipologia, consistenza superficiaria, stato di conservazione e manutenzione degli immobili in esame;

d) sopralluogo presso i siti (immobili e/o terreni) oggetto di valutazione, comprensivo di rilievi ove ritenuto opportuno;

e) ricerche "on line" presso Archivio edilizio (ove disponibile il servizio, specifiche per immobile oggetto di incarico);

3. Criteri di valutazione e specifiche tecniche per la formulazione della stima

Di seguito s'illustrano i **criteri di valutazione** assunti a base della presente stima.

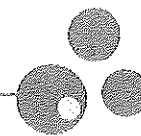
1) Con riferimento ai **fabbricati civili** è stato utilizzato - in linea generale - il **metodo sintetico comparativo**, previo impiego delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) alla data più recente disponibile (2° semestre 2016) e confutazione del dato ottenuto con quello risultante dalla **stima per capitalizzazione dei redditi** - nel caso di immobili locati - e dal confronto con i **prezzi rilevati per compravendite similari** nel caso di immobili non locati.

2) Con riferimento ai **fabbricati industriali** sono stati utilizzati molteplici procedimenti, a causa dell'eterogeneità degli immobili:

- **metodo della rivalutazione della rendita catastale:** stima derivante dall'utilizzo delle rendite catastali definite dall'Agenzia del Territorio;
- **metodo sintetico comparativo:** valutazione ottenuta tramite l'impiego delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) alla data più recente disponibile (2° semestre 2016);
- **metodo del costo di costruzione:** stima sintetica che fornisce una previsione del più probabile costo di costruzione di un bene immobile, fondata sul confronto dell'opera da realizzare con opere simili già realizzate, da cui se ne deducono i costi di realizzazione;

Una volta applicati i procedimenti sopra esposti si è ottenuto un valore ritenuto congruo per il caso di specie, applicando la media matematica tra i valori considerati maggiormente aderenti alle condizioni degli immobili.

3) Con riferimento ai terreni, la valutazione è stata effettuata tenendo conto della natura e tipologia del bene, procedendo in particolare nel modo seguente:



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

il valore di mercato più probabile è stato determinato previo utilizzo delle quotazioni OMI al 2° semestre 2016, applicando il **metodo diretto di identificazione del valore** (mq terreni x VAM terreni): e comparando il risultato così ottenuto con i **prezzi effettivamente praticati** – ove disponibili - rilevati per compravendite similari, con assunzione di un valore mediano;

Le **specifiche adottate** per la formulazione del giudizio di stima sono le seguenti:

- **Superficie Lorda (S_L):** superficie misurata al lordo delle murature perimetrali esterne, e fino alla mezzeria delle murature perimetrali di divisione con altra proprietà.

- **Superficie omogeneizzata (S_o):** sommatoria della superfici lorde, ciascuna moltiplicata per il proprio coefficiente di omogeneizzazione (**Kom**), indice di carattere oggettivo adottato in materia di estimo.

- **Superficie commerciale (S_c):** sommatoria delle superfici omogeneizzate ciascuna moltiplicata per coefficienti di stato manutentivo (**Ks**) e di qualità (**Kq**), moltiplicatori di carattere soggettivo, legati alla sensibilità dell'estimatore.

- **Coefficiente di omogeneizzazione (**Kom**):** indice di carattere oggettivo adottato in materia di estimo, mediante il quale si perviene alla definizione della superficie omogeneizzata.

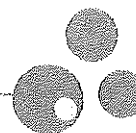
- **Coefficiente di stato manutentivo (**Ks**):** indice derivante dalla valutazione e sensibilità dell'estimatore, mediante il quale si perviene alla definizione della superficie commerciale dell'immobile nelle condizioni in cui effettivamente si trova. (~~Allegato KK pag 220~~);

- **Coefficiente di qualità (**Kq**):** indice derivante dalla valutazione e sensibilità dell'estimatore, atto a definire le caratteristiche intrinseche ed architettoniche del bene da stimare, con particolare riferimento alla descrizione dell'unità immobiliare.

- **Coefficiente di vetustà:** indice variabile in funzione dell'età e dello stato di manutenzione del fabbricato.

In particolare, come già indicato in precedenza, mediante il coefficiente di omogeneizzazione Kom si è pervenuti alla Superficie omogeneizzata che è un dato oggettivo in quanto legato alla destinazione d'uso della superficie.

Mediante i coefficienti Ks (coefficiente dello stato manutentivo) e Kq (coefficiente di qualità) si è pervenuti, invece, alla definizione della Superficie commerciale, riferita all'immobile nell'attuale stato manutentivo e con le proprie caratteristiche intrinseche. Detta Superficie commerciale è stata utilizzata per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame.



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Ai fini della stima degli impianti industriali si è proceduto all'attualizzazione del costo di costruzione: il dato così ottenuto è stato svalutato tramite applicazione del coefficiente di vetustà, in base agli anni di utilizzo del bene e alla sua obsolescenza funzionale.

4. Immobili Civili - Individuazione degli immobili oggetto di stima

Sulla base della perizia redatta dallo scrivente nell'ambito di Concordato preventivo N. 10/2014, si è proceduto all'identificazione degli immobili da stimare nell'ottica della liquidazione fallimentare attualmente *in itinere*.

Le unità immobiliari oggetto di stima, in particolare, sono quelle di seguito rappresentate divise in lotti analiticamente elencati:

1. Fabbricati civili siti nel Comune di Morsasco:

Lotto ic1: civile abitazione – Via Giacomo Matteotti

- Fg. 6 n. 119 sub. 2, cat. A/3

Lotto ic2:

Lotto ic2 a: locale uso bar – Via San Pasquale

- Fg. 6 n. 153 sub. 8, cat. C/1

n. 515 sub.3 (deriva da fg. 6 n. 154)

Lotto ic2 b: civile abitazione – Via San Pasquale

Fg. 6 n. 153 sub. 4, cat. A/4

Lotto ic2 c: civile abitazione – Via San Pasquale

- Fg. 6 n. 153 sub. 9, cat. A/3

n. 515 sub.4 (deriva da fg. 6 n. 154)

Lotto ic2 d: cortile – Via San Pasquale

- Fg. 6 n. 489 pascolo cespugliato Fg. 6 n. 490 pascolo cespugliato

Lotto ic3:

Lotto ic3 a: civile abitazione – Via Matteo Boccaccio

- Fg. 6 n. 122 sub. 7, cat. A/2

Lotto ic3 b: civile abitazione – Via Matteo Boccaccio

- Fg. 6 n. 122 sub. 11, cat. A/2

Lotto ic3 c: negozio (vini La Cavaliere) – Via Matteo Boccaccio



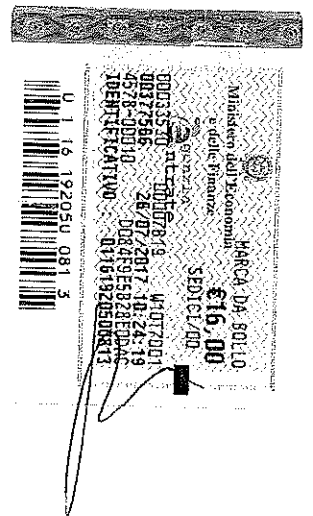


N. 14/2016 FALL
Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

- Fg. 6 n. 122 sub. 6, cat. C/1
Lotto ic3 c: cantina enologica (vini La Cavaliera) – Via Matteo Boccaccio
- Fg. 6 n. 122 sub. 13, cat. C/2
Lotto ic4: civile abitazione (La Cavaliera) – Via Matteo Boccaccio
- Fg. 6 n. 122 sub. 12, cat. A/1
Lotto ic5: negozio (ex-sartoria) – Via Matteo Boccaccio
- Fg. 6 n. 122 sub. 2, cat. C/1
Lotto ic6: civile abitazione (locali ex sartoria) – Via Matteo Boccaccio
- Fg. 6 n. 122 sub. 8, cat. A/2
Lotto ic7: negozio (fiorista) – Via Matteo Boccaccio
- Fg. 6 n. 122 sub. 3, cat. C/1
Lotto ic8:
Lotto ic8 a: locale deposito (Cavaliera ristruttur. piano seminterrato)
- Fg. 6 n. 122 sub. 1, cat. C/2
Lotto ic8 b: civile abitazione (Cavaliera ristruttur. piano terra)
- Fg. 6 n. 122 sub. 4, cat. A/4
Lotto ic8 c: civile abitazione (Cavaliera ristruttur. piano terra)
- Fg. 6 n. 122 sub. 5, cat. A/4
Lotto ic8 d: civile abitazione (Cavaliera ristruttur. piano primo)
- Fg. 6 n. 122 sub. 9, cat. A/4
Lotto ic8 e: civile abitazione (Cavaliera ristruttur. piano primo)
- Fg. 6 n. 122 sub. 10, cat. A/4

2. Fabbricati civili siti nel Comune di Genova:

- Lotto ic9: civile abitazione – Via Colombo
- Fg. 106 n. 459 sub. 36, cat. A/4 – civile abitazione



5. Valutazione degli immobili civili

Di seguito si rappresentano i risultati della stima espressa per ciascun fabbricato, rinviando – per gli opportuni approfondimenti e dettagli tecnici – agli allegati di specifica pertinenza in calce alla presente perizia.

Si specifica sin da subito che il valore di parte dei fabbricati, peritati in sede di Concordato, non varierà in sede di stima redatta in ambito fallimentare, specificando quindi i casi in cui il valore rimane invariato, ritenendo i valori ottenuti durante il mese di novembre 2015 (mese in cui la perizia di Concordato è stata giurata) attualmente ancora validi.

5.1 Fabbricati Morsasco

Ubicazione, caratteristiche di zona

Gli immobili oggetto di stima ricadono all'interno del Comune di Morsasco, paese in provincia di Alessandria, in Alta Val Bormida (Monferrato Ovadese).

Gli immobili civili di proprietà della *Società* ricadono interamente all'interno del centro storico, annoverando tra di essi fabbricati di pregio, quale un palazzo settecentesco denominato "La Cavalliera", e gli spazi esterni ad esso annessi, e fabbricati di minore importanza, quali locali commerciali adibiti a bar o abitazioni di più recente costruzione. Tutti gli immobili affacciano su vie di attraversamento del paese e sono facilmente raggiungibili, essendo prospettanti sulla cintura più esterna del centro storico: vengono infatti lambiti dalla Strada Provinciale 202, che attraversa il paese e lo collega ad Acqui Terme. Il paese, di dimensioni molto contenute, non spicca per caratteristiche peculiari.

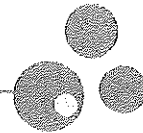
5.1.1 Lotto ic1 _ Immobile 1 - Via Giacomo Matteotti

Dati catastali

Fg. 6 Mapp. 119 sub. 2 Cat. A/3

Descrizione finiture e impianti

L'immobile si sviluppa su tre livelli: piano terra, primo e secondo, la cui finitura muraria esterna è intonacata e tinteggiata di colore rosa, con copertura in coppi. L'appartamento è così composto: locali adibiti a cantina al piano terra, soggiorno con cucina al piano primo e due camere da letto con servizio igienico al piano secondo.



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Attualmente è locato con contratto in essere sino al 30/04/2017, con canone annuale pari a € 3.503,37 (Num. Registrazione 1241 S del 21/05/2009).

Superfici lorde S_L: mq 102,85 (residenziale); mq 36,70 (terrazzi); mq 55,70 (cantina); mq 21,60 (spazio esterno)

Superficie Commerciale

82,95 Mq, arrotondato per eccesso a **83,00 Mq**

Stima metodo sintetico comparativo

mq residenziale 83,00 x €/mq 840,00 = € 69.720,00

arrotondamento **Vm € 70.000,00**

Stima metodo di capitalizzazione dei redditi

V = € 3.503,37 : 5% = € 70.067,40

arrotondamento **Vm € 70.000,00**

Stima – più probabile valore di mercato

Valore di stima confermato da perizia di concordato **Vm ic1 70.000,00 €**

5.1.2 Lotto ic2 a / 2 b / 2 c / 2 d _ Immobile 2 - Via San Pasquale

Caratteristiche dell'immobile

Il fabbricato si affaccia sull'innesto di Via San Pasquale con Via Matteotti, a lato di Piazza Battisti. L'immobile, al cui piano terra si trova un locale bar gestito dalla Pro Loco di Morsasco, è composto, oltre che dall'esercizio commerciale, da numero due appartamenti posti al piano primo.

L'immobile è attualmente locato con contratto in essere sino al 31/01/2021, con canone annuale pari a € 8.983,20 (Num. Registrazione 557-561-562 3T del 23/03/2015).

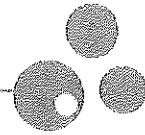
5.1.2.1 Lotto ic2 a _ Immobile 2 (a) – locale bar – piano terra e sotto strada

Dati catastali

Fg. 6 Mapp. 153 sub. 8 Cat. C/1

Descrizione finiture e impianti

L'immobile è composto, a piano terra, da uno spazio bar una sala con tavoli e una cucina, entrambi collegati ad un disimpegno, attraverso cui si accede ai bagni. Il tutto affaccia su cortile interno ad uso esclusivo del bar.



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Al piano seminterrato troviamo una sala allestita con tavoli e sedie e un locale con forno per pizze. In ultimo, tramite questo vano si accede al locale bagno e al ripostiglio. I piani sono messi in comunicazione da scala interna, mentre l'accesso al piano seminterrato è garantito da portone in affaccio su Via Matteotti. Dalla sala ristorante si accede al disimpegno, anche definibile come veranda in muratura, a cui si arriva al locale bagno e al cortile di esclusivo utilizzo del bar.

Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 196,95 (commerciale); mq 58,85 (bagno); mq 51,00 (veranda); mq 75,00 (cortile)

Superficie Commerciale

189,45 Mq, arrotondato per eccesso a **189,50 Mq**

Stima - metodo sintetico comparativo

Valore di stima confermato da perizia di concordato arrotondamento V_m $_{ic2 a}$ **155.500,00 €**

5.1.2.2 Lotto ic2 b _ Immobile 2 (b) – abitazione 1 – piano primo

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 153 sub. 9 Cat. A/4

Descrizione finiture e impianti

Utilizzando le scale interne a collegamento tra piano terra e piano primo si accede all'abitazione posta sopra il locale cucina e la sala. L'immobile è composto da due locali e dai bagni, a cui si accede tramite disimpegno comune ai diversi ambienti. Dal disimpegno si accede a terrazzo, in affaccio sul cortile interno, in parte condiviso con l'altra abitazione posta allo stesso piano.

Lo stato di manutenzione è complessivamente buono.

Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 76,20 (residenziale); mq 19,10 (veranda); mq 35,80 (terrazzo)

Superficie Commerciale

72,65 Mq, arrotondato per eccesso a **73,00 Mq**

Stima metodo sintetico comparativo

Valore di stima confermato da perizia di concordato arrotondamento V_m $_{ic2 b}$ **61.500,00 €**

Osservazioni



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Si specifica che l'immobile, nelle condizioni attuali, rispecchia appieno il possibile utilizzo quale bed & breakfast. Al fine dell'immissione sul mercato, secondo procedura fallimentare, nell'ottica di alienazione dello stesso in singolo lotto, lo scrivente specifica che sono necessari, per rendere l'immobile usufruibile, opere di ristrutturazione che rivedano gli spazi presenti.

Si ritiene quindi necessario stimare un costo di ristrutturazione che si attesti intorno ai 200,00 €/mq (ristrutturazione leggera), cifra da scorporare dal Valore di mercato sopra individuato.

Costo ristrutturazione: 200,00 €/mq x 73,00 mq = 14.600,00 €

Valore immobile: 61.500,00 € - 14.600,00 € = 46.900,00 €

Stima Lotto ic2 b in vendita singola

arrotondamento Vm ic2 b **47.000,00 €**

5.1.2.3 Lotto ic2 c _ Immobile 2 (c) – abitazione 2 – piano primo

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 153 sub. 4 Cat. A/4

Descrizione finiture e impianti

Utilizzando le scale interne a collegamento tra piano terra e piano primo si accede all'abitazione posta sopra il locale bar, con affaccio principale su Via San Pasquale e Piazza Battisti. L'immobile è composto da soggiorno, camera, e bagno con antibagno. Dal soggiorno si accede al terrazzo di pertinenza esclusiva dell'appartamento.

Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 86,15 (residenziale); mq 10,40 (veranda); mq 35,80 (terrazzo)

Superficie Commerciale

71,40 Mq, arrotondato per eccesso a **71,50 Mq**

Stima metodo sintetico comparativo

Valore di stima confermato da perizia di concordato arrotondamento Vm ic2 c **60.000,00 €**

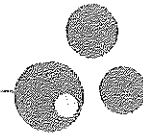
5.1.2.4 Lotto ic2 d _ Terreni – cortile

Dati catastali immobile

Fg. 6 n. 489 pascolo cespugliato Superficie 180 mq

Fg. 6 n. 490 pascolo cespugliato Superficie 160 mq

Descrizione stato dei luoghi



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

Curatore Dott. Marcello Pollio

I lotti in oggetto sono posizionati a confine del cortile di utilizzo del locale bar. L'area, ancorché utilizzata dagli avventori del locale, non è di elevata qualità, sia per localizzazione, sia per esposizione ed è di dimensioni contenute (340 mq): vi si accede dal locale commerciale ed è posizionata in quota rispetto alla strada sottostante.

Terreni

Quotazioni parametriche

OMI zona Regione Agraria Numero 8

Pascolo cespugliato - €/ha 630,00 ossia €/mq 0,063

Stima terreni

mq terreno 340,00 x €/mq 0,063 = € 21,42

arrotondato ad **Vm € 22,00**

Alla luce delle lavorazioni realizzate, inerenti la realizzazione della pavimentazione esterna si può lecitamente individuare un costo/mq pari a 135,00 €/mq.

€ 22,00 + (135,00 €/mq x 180,00 mq) = € 22,00 + € 24.300,00 = 24.322,00 €

arrotondamento Vm ic2 d **€ 24.300,00**

5.1.2.5 Lotto ic2 _ Immobile 2 -- Stima intero immobile e verifica valore

Stima metodo sintetico comparativo intero immobile

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile nella sua interezza, comprensivo del bar e delle due abitazioni è dato dalla somma dei singoli valori ottenuti, per ottenere:

Lotto ic2 a: Vm locale bar € 155.500,00

Lotto ic2 b: Vm abitazione 1 € 61.500,00

Lotto ic2 c: Vm abitazione 2 € 60.000,00

Valore di stima confermato da perizia di concordato **Vm totale € 277.000,00**

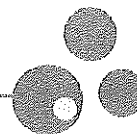
Con cortile:

Vm totale € 277.000,00

Vm cortile € 24.300,00

Valore di stima confermato da perizia di concordato **Vm totale € 301.300,00**

Stima metodo di capitalizzazione dei redditi



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

$$V = € 8.983,20 : 3,5\% = € 256.662,85$$

arrotondamento **Vm € 256.700,00**

Stima -- più probabile valore di mercato

Lo scrivente ritiene corretto applicare la media risultante dalla somma dei due valori al fine di ottenere un Valore di mercato congruo:

$$Vm \text{ totale } € 301.300,00 + Vm € 256.700,00 = € 279.000,0$$

Arrotondamento **Vm ic2 € 280.000,00**

5.1.3 Lotto ic3 a / 3 b / 3 c _ Immobile 3 - Via Matteo Boccaccio civ. 12 e 10

Caratteristiche dell'immobile

L'immobile affaccia su Via Matteo Boccaccio: è composto da un piano terra, con destinazione commerciale, e un piano primo e secondo, destinati a residenza.

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, frutto di un recente intervento di ristrutturazione. L'accesso agli appartamenti posti al piano primo e secondo è garantito da portone in legno tinto verde, a cui si accede a scala di distribuzione interna.

5.1.3.1 Lotto ic3 a _ Immobile 3 (a) - abitazione 1 civ. 12 - piano primo

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 122 sub. 7 Cat. A/3

Descrizione finiture e impianti

L'accesso all'appartamento, posto al piano primo, avviene tramite vano scala in condivisione con altro appartamento, speculare allo stesso, posto al piano secondo. L'appartamento, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, ha anche un piccolo camino nella zona giorno.

L'appartamento è attualmente locato con contratto in essere sino al 02/11/2018, con canone annuale pari a € 2.309,64 (Num. Registrazione 2408 S del 26/11/2010).

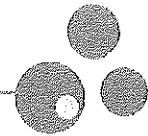
Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 69,00 (residenziale)

Superficie Commerciale

55,00 Mq

Stima metodo sintetico comparativo



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

Curatore Dott. Marcello Pollio

mq residenziale $55,00 \times \text{€/mq } 915,00 = \text{€ } 43.920,00$ arrotondamento **Vm € 50.325,00**

Stima metodo di capitalizzazione dei redditi

V = € 2.309,64 : 5% = € 46.192,80

arrotondamento **Vm € 46.200,00**

Stima – più probabile valore di mercato

Il valore di mercato attuale dell'appartamento è pari alla media dei valori ottenuti:

Valore di stima confermato da perizia di concordato **Vm ic3 a € 48.000,00 €**

5.1.3.2 Lotto ic3 b _ Immobile 3 (b) – abitazione 2 civ. 12 - piano secondo

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 122 sub. 11 Cat. A/2

Descrizione finiture e impianti

L'accesso all'appartamento, posto al piano secondo, avviene tramite vano scala in condivisione con altro appartamento, speculare allo stesso, posto al piano sottostante. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno, con un piccolo camino nella zona giorno.

L'appartamento non è attualmente locato.

Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 69,00 (residenziale)

Superficie Commerciale

55,00 Mq

Stima metodo sintetico comparativo

mq residenziale $55,00 \times \text{€/mq } 840,00 = \text{€ } 46.200,00$ arrotondamento **Vm € 46.200,00**

Stima – più probabile valore di mercato

Valore di stima confermato da perizia di concordato **Vm ic3 b € 46.200,00**

5.1.3.3 Lotto ic3 c1 _ Immobile 3 (c1) – negozio vini civ. 10 - piano terra

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 122 sub. 6 Cat. C/1



N. 14/2016-FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Descrizione finiture e impianti

Il locale ha uso commerciale ed è composto da un vano principale e da uno spazio di ridotte dimensioni ad uso bagno, a cui si accede tramite piccolo disimpegno

Il locale commerciale è locato con contratto in essere sino al 30/09/2016, con canone annuale pari a € 6.412,08 (Num. Registrazione 2067 S 3 del 19/10/2010). Il canone è comprensivo anche della quota parte di affitto della cantina enologica a cui si accede dal negozio direttamente dal negozio.

Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 32,00 (commerciale); mq 13,85 (Bagno/disimpegno)

Superficie Commerciale

29,19 Mq, arrotondato per eccesso a **30,00 Mq**

Stima metodo sintetico comparativo

Valore di stima confermato da perizia di concordato arrotondamento V_m $_{ic3 c.}$ € **27.500,00**

5.1.3.4 Lotto $ic3 c_2$ _ Immobile 3 (c2) – cantina enologica - piano terra

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 122 sub. 13 Cat. C/2

Descrizione finiture e impianti

Il locale è attualmente adibito ad esposizione di prodotti vinicoli: utilizzato come locale espositivo, è di elevata qualità architettonica, seppur di dimensioni contenute rispetto ad altre strutture similari.

Il locale commerciale, nella sua interezza, è attualmente locato con contratto in essere sino al 30/09/2016, con canone annuale pari a € 6.412,08 (Num. Registrazione 2067 S 3 del 19/10/2010). Il canone è comprensivo anche della quota parte di affitto della cantina enologica.

Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 303,00 (cantina enologica)

Superficie Commerciale

242,4 Mq, arrotondato per eccesso a **243,00 Mq**

Stima metodo sintetico comparativo

Valore di stima confermato da perizia di concordato arrotondamento V_m $_{ic3 c.}$ € **221.200,00**

N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

Curatore Dott. Marcello Pollio

5.1.3.5 Lotto ic3 c _ Immobile 3 (c1 + c2) – Stima intero immobile e verifica valore

Considerazioni negozio vini e cantina enologica

Stante la particolare natura del punto vendita "La Cavaliere S.a.s." si ritiene opportuno procedere ad una stima complessiva dei due immobili.

Si procederà in seguito alla verifica del valore così ottenuto, confrontandolo con il valore conseguito applicando il **metodo di capitalizzazione dei redditi**, essendo gli immobili locati unitamente con contratto in essere sino al 30/09/2016, con canone annuale pari a € 6.412,08 (Num. Registrazione 2067 S del 19/10/2010).

Vm metodo sintetico comparativo

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile nella sua interezza è dato dalla somma dei singoli valori ottenuti, per ottenere:

Vm negozio vini **€ 27.500,00**

Vm cantina enologica **€ 221.200,00**

Vm totale € 248.700,00

Stima metodo di capitalizzazione dei redditi

$Vm = € 6.412,08 : 3\% = € 213.736,00$

arrotondamento **Vm € 215.000,00**

Stima – più probabile valore di mercato

Pertanto si ottiene che il valore di mercato attuale degli immobili è pari alla media dei valori sopra riportati: Vm 231.850,00 €

Valore di stima confermato da perizia di concordato **Vm ic3 232.000,00 €**

5.1.4 Lotto ic4 _ Immobile 4 - Via Matteo Boccaccio civ. 8 – La Cavaliere

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 122 sub. 12 Cat. A/1

Descrizione finiture e impianti

Il palazzo si sviluppa su due piani, uno destinato alla parte a giorno, in cui troviamo un'alternanza di saloni, sala da lettura, sala da pranzo e spazio cucina. Al piano superiore, a cui si accede tramite due diverse scale, una per i notabili, una per la servitù, si trovano le stanze per la notte ed un servizio di piccole dimensioni ad uso di tutta l'abitazione. Si accede infine al piano sottotetto non abitabile. Dal piano primo, tramite scala a chiocciola in ferro battuto è possibile

raggiungere la torretta in cui è stata ricavato un'ulteriore vano, la cui posizione lo rende di particolare pregio e interesse.

Stima immobile

1. Valutazione con metodo della rivalutazione della rendita catastale:

Rendita catastale Villa La Cavaliere Categoria A/1: 2.633,93 €

Rendita catastale locali magazzino piano terra Categoria C/2: 384,25 €

Valore da rendita catastale:

2.633,93 € x 120 = 316.071,60 x 1,05 (rivalutazione del 5%) = € 331.875,18

384,25 € x 120 = 46.110,00 x 1,05 (rivalutazione del 5%) = € 48.415,50,00 / 3 (2/3 piano terra adibiti a cantina enologica) = 16.138,50 €

Totale valore ottenuto da rendita catastale: **€ 348.013,68,00**

Arrotondamento Vm €350.000,00

2. Valutazione con applicazione metodo sintetico comparativo

Dati metrici

Superfici lorde S_L: mq 788,30 (residenziale); mq 97,85 (terrazzi); mq 427,00 (cantina); mq 2104,00 (spazio esterno)

Superficie Commerciale

806,56 Mq, arrotondato **806,60 Mq**

Stima dell'immobile

Metodo sintetico comparativo

Quotazioni parametriche

OMI zona centrale / Extra Urbano – Zona Agricola

Ville e villini - stato conservativo Normale – €/mq 940,00 – 1.100,00

Verrà assunta quale quotazione unitaria di riferimento per la Destinazione Residenziale il valore minimo della forbice, pari a €/mq 940,00, ritenuto congruo per il caso di specie.

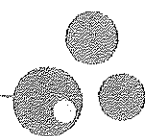
Stima metodo sintetico comparativo

mq residenziale 806,60 x €/mq 940,00 = € 758.204,00

arrotondamento Vm € 760.000,00

3. Valutazione con applicazione metodo di capitalizzazione dei redditi

C = R(V) Ovvero: V = C/R



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Borsino Immobiliare: €/mq/mese 1,95 (immobile seconda fascia).
Canone di locazione annuo: $1,95 \times 806,60 \times 12 = 18.874,44$ €/anno

Stima metodo di capitalizzazione dei redditi

$$Vm = \frac{18.874,44}{0,05} = 377.488,80$$

arrotondamento **Vm € 944.000,00**

Stima – più probabile valore di mercato

Si ottiene che il valore di mercato attuale dell'immobile è dato dalla media dei due valori ed è pari a € 852.000,00.

Valore di stima confermato da perizia di concordato arrotondamento **Vm 850.000,00 €**

5.1.5 Lotto ic5 _ Immobile 5 - Via Matteo Boccaccio civ. 6 – ex negozio sartoria

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 122 sub. 2 Cat. C/1

Descrizione finiture e impianti

L'immobile, posto al civico numero 6 di Via Boccaccio, ha destinazione commerciale.

L'esercizio commerciale è composto da un unico vano, con entrata dal civico numero 6, che porta al piano soprastante tramite rampa interna, a lato della quale si ha un'ampia apertura, anch'essa sfruttabile quale accesso diretto.

Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 21,00 (commerciale); mq 5,00 (Bagno)

Superficie Commerciale

17,625 Mq, arrotondato per eccesso a **18,00 Mq**

Stima – più probabile valore di mercato

$$mq_{commerciale} \ 18,00 \times \text{€/mq} \ 910,00 = \text{€} \ 16.380,00$$

Valore di stima confermato da perizia di concordato arrotondamento **Vm ic5 € 16.500,00**

5.1.6 Lotto ic6 _ Immobile 6 - Via Matteo Boccaccio civ. 6 – abitazione ex sartoria

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 122 sub. 8 Cat. A/2

Descrizione finiture e impianti



FRN451 architetti
GRAFICA

N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato: Dott. Pierluigi Mela
Curatore: Dott. Marcello Pollio

L'immobile, a cui si accede dal civico numero 6 di Via Boccaccio, ha destinazione residenziale: è composto da quattro vani, posti a quote differenti, con un locale bagno collocato nella sua parte terminale, a cui si accede tramite disimpegno.

La qualità dell'immobile è buona.

Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 97,00 (residenziale)

Superficie Commerciale

72,75 Mq

Stima - più probabile valore di mercato

mq residenziale $72,75 \times \text{€}/\text{mq} 915,00 = \text{€} 66.566,25$

Valore di stima confermato da perizia di concordato arrotondamento **Vm_{lc6} € 67.000,00**

5.1.7 Lotto lc7 _ Immobile 7 - Via Malteo Boccaccio civ. 2 - negozio fiori

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 122 sub. 3 Cat. C/1

Descrizione finiture e impianti

L'immobile, posto al civico numero 12 di Via Boccaccio, ha destinazione commerciale.

Il negozio è composto da due vani di ampie dimensioni e un locale uso bagno con disimpegno. La qualità dell'immobile è buona.

Il locale commerciale è attualmente locato con contratto in essere sino al 04/05/2017, con canone annuale pari a € 2465,71 (Num. Registrazione 1151 S 3 del 25/05/2005).

Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 66,00 (esercizio commerciale); mq 20,10 (bagno/disimpegno)

Superficie Commerciale

57,05 Mq, arrotondato per eccesso a **58,00 Mq**

Stima metodo sintetico comparativo

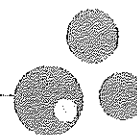
mq commerciale $58,00 \times \text{€}/\text{mq} 910,00 = \text{€} 52.780,00$

arrotondamento **Vm € 53.000,00**

Stima metodo di capitalizzazione dei redditi

$V = \text{€} 2465,71 : 4\% = \text{€} 61.642,75$

arrotondamento **Vm € 61.700,00**



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Stima - più probabile valore di mercato

Il valore di mercato attuale dell'appartamento è pari alla media dei valori ottenuti.

Valore di stima confermato da perizia di concordato Vm_{ic7} **57.500,00 €**

5.1.8 Lotto ic8 a / 8 b / 8 c / 8 d / 8 e _ Immobile 8 - Via Cavaliere Giuseppe Delfini

Caratteristiche dell'immobile

L'immobile affaccia da una lato su Via Cavaliere Giuseppe Delfini e dall'altro su cortile interno: è composto da un piano seminterrato, con futura destinazione commerciale, un piano terra e primo, destinati a residenza. Il fabbricato si presenta in stato di cantierizzazione.

In sede di stima il fabbricato verrà valutato seguendo la divisione interna riscontrata negli elaborati dei progetti depositati, comprensiva quindi di numero 4 appartamenti e un locale seminterrato. Al termine verrà fornito un unico valore per l'intero corpo edilizio.

5.1.8.1 Lotto ic8 a _ Immobile 8 (a) - piano seminterrato

Dati catastali immobile

Fig. 6 Mapp. 122 sub. 1 Cat. C/2

Descrizione finiture e impianti

L'immobile, posto al piano seminterrato del fabbricato oggetto di ristrutturazione, ha accesso su Via C. G. Delfini. E' composto da numero cinque vani, due del quali, addossati al perimetro del fabbricato prospiciente il cortile interno al palazzo La Cavaliere, sono privi di affacci sull'esterno, mentre i rimanenti hanno finestre che prospettano su strada e su spazio verde.

I vani sono in uno stato di cantierizzazione avanzato. L'immobile ad oggi non è agibile e i lavori necessari a renderlo tale sono ingenti.

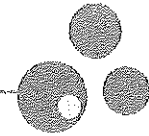
Stima immobile

Valutazione con metodo della rivalutazione della rendita catastale:Arrotondamento **Vm €29.000,00**Valutazione con applicazione metodo sintetico comparativo con detrazione costo ristrutturazione:

Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 192,90 (commerciale)

Superficie Commerciale



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

Curatore Dott. Marcello Pollio

192,90 Mq

Stima metodo sintetico comparativo con detrazione costo ristrutturazione

mq commerciale 192,90 x €/mq 910,00 = € 175.539,00

arrotondamento Vm € 175.600,00

Lavorazioni già realizzate per un importo lavori pari a 800,00 €/mq.

Stante quanto sopra si ottiene:

€ 175.600,00 - (800,00 €/mq x 162,70 mq) = € 175.600,00 - € 130.160,00 = 45.440,00 €

arrotondamento Vm € 45.500,00

Valutazione con applicazione valore acquisto immobile sommato al costo ristrutturazione sostenuta all'oggi:Costo di acquisto dell'immobile:

Superficie Commerciale Negozio 192,90 Mq x €/mq 185,00 = 35.686,50 €

arrotondamento Vm € 35.700,00

Realizzazione di opere per un importo lavori stimato pari a 300,00 €/mq.

Stante quanto sopra si ottiene:

€ 35.700,00 + (300,00 €/mq x 162,70 mq) = € 35.700,00 + € 48.810,00 = 84.510,00 €

arrotondamento Vm € 84.500,00

Stima - più probabile valore di mercato

Il valore di mercato attuale dell'immobile è dato dalla media dei due valori ed è pari a € 65.000,00.

arrotondamento Vm ^{ic8 a} 65.000,00 €

5.1.8.2 Lotto ic8 b _ Immobile 8 (b)- abitazione 1 - piano terra

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 122 sub. 4 Cat. A/4

Descrizione finiture e impianti

La porzione di fabbricato in oggetto si presenta in stato di cantierizzazione avanzata, per cui ad oggi non agibile. L'immobile, facente parte di un intero immobile in ristrutturazione ha destinazione d'uso residenziale: il progetto depositato presso il Comune di Morsasco (Denuncia di inizio attività 05/2008), Settore Edilizia Privata, prevede in questi spazi la realizzazione di

N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

un'abitazione composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, di cui una di passaggio e un locale bagno.

Ad oggi l'immobile si presenta composto da due vani: manca totalmente la parte impiantistica e le divisioni interne atte ad individuare il locale bagno. Non è presente alcun tipo di finitura.

Stima immobile

Valutazione con metodo della rivalutazione della rendita catastale:

Arrotondamento Vm €18.500,00

Valutazione con applicazione metodo sintetico comparativo con detrazione costo ristrutturazione:

Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 75,80 (residenziale)

Superficie Commerciale

75,80 Mq

Stima metodo sintetico comparativo con detrazione costo ristrutturazione

mq residenziale 75,80 x €/mq 990,00 = € 75.042,00

arrotondamento Vm € 75.000,00

Alla luce delle lavorazioni già realizzate dall'attuale proprietà si ipotizza un importo lavori pari a 600,00 €/mq.

Stante quanto sopra si ottiene:

$€ 75.042,00 - (600,00 \text{ €/mq} \times 61,40 \text{ mq}) = € 75.042,00 - € 36.840,00 = 38.202,00 \text{ €}$

arrotondamento Vm € 38.500,00

Valutazione con applicazione valore acquisto immobile sommato al costo ristrutturazione sostenuta all'oggi:

Costo di acquisto dell'appartamento oggetto di stima:

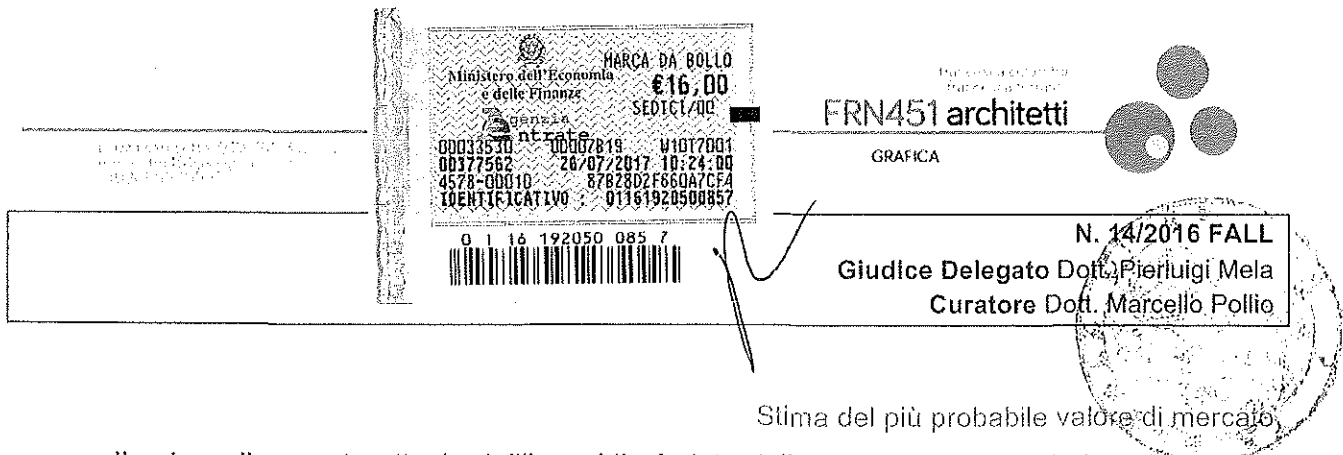
Superficie Commerciale Appartamento 75,80 Mq x €/mq 185,00 = 14.023,00 €

Ad oggi la proprietà ha provveduto alla realizzazione di opere per un importo lavori stimato pari a 500,00 €/mq.

Stante quanto sopra si ottiene:

$€ 14.023,00 + (500,00 \text{ €/mq} \times 61,40 \text{ mq}) = € 14.023,00 + € 30.700,00 = 44.723,00 \text{ €}$

arrotondamento Vm € 44.800,00



Stima del più probabile valore di mercato,

Il valore di mercato attuale dell'immobile è dato dalla media dei due valori ed è pari a € 41.650,00.

arrotondamento Vm ic8 b **41.700,00 €**

5.1.8.3 Lotto ic8 c _ immobile 8 (c)- abitazione 2 – piano terra

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 122 sub. 5 Cat. A/4

Descrizione finiture e impianti

La porzione di fabbricato in oggetto si presenta in stato di cantierizzazione avanzata, per cui ad oggi non agibile. L'immobile, facente parte di un intero immobile in ristrutturazione ha destinazione d'uso residenziale: il progetto depositato presso il Comune di Morsasco (Denuncia di inizio attività 05/2008), Settore Edilizia Privata, prevede in questi spazi la realizzazione di un'abitazione composta da soggiorno con angolo cottura, due camere con disimpegno distributivo e un locale bagno con antibagno.

Ad oggi l'immobile si presenta composto da due vani: manca totalmente la parte impiantistica e le divisioni interne atte ad individuare il locale bagno e le camere. Non è presente alcun tipo di finitura.

Stima immobile

Valutazione con metodo della rivalutazione della rendita catastale:

Rendita catastale Categoria A/4: 188,25 €

Valore da rendita catastale:

188,25 € x 120 = 22.590,00 x 1,05 (rivalutazione del 5%) = € 23.719,50

Totale valore ottenuto da rendita catastale: € 23.719,50

Arrotondamento Vm € 23.800,00

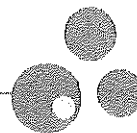
Valutazione con applicazione metodo sintetico comparativo con detrazione costo ristrutturazione:

Dati metrici

Superfici lorde S_L: mq 93,70 (residenziale)

Superficie Commerciale

93,70 Mq



N. 14/2016 FALB

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Stima metodo sintetico comparativo con detrazione costo ristrutturazione

mq residenziale 93,70 x €/mq 990,00 = € 92.763,00

arrotondamento Vm € 93.000,00

Alla luce delle lavorazioni già realizzate dall'attuale proprietà si ipotizza un importo lavori pari a 600,00 €/mq.

Stante quanto sopra si ottiene:

$$€ 93.000,00 - (600,00 €/mq \times 77,65 \text{ mq}) = € 93.000,00 - € 46.590,00 = 46.410,00 €$$

arrotondamento Vm € 46.400,00

Valutazione con applicazione valore acquisto immobile sommato al costo ristrutturazione sostenuta all'oggi:

Costo di acquisto dell'appartamento oggetto di stima:

Superficie Commerciale Appartamento 93,70 Mq x €/mq 185,00 = 17.334,50 €

arrotondamento Vm € 17.500,00

Ad oggi la proprietà ha provveduto alla realizzazione di opere per un importo lavori stimato pari a 500,00 €/mq.

Stante quanto sopra si ottiene:

$$€ 17.500,00 + (500,00 €/mq \times 77,65 \text{ mq}) = € 17.500,00 + € 38.825,00 = 56.325,00 €$$

arrotondamento Vm € 56.500,00

Stima del più probabile valore di mercato

Il valore di mercato attuale dell'immobile è dato dalla media dei due valori ed è pari a € 51.450,00.

Arrotondamento Vm ^{ic8 c} € 51.500,00 €

5.1.8.4 Lotto ic8 d _ Immobile 8 (d)- abitazione 1 – piano primo

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 122 sub. 9 Cat. A/4

Descrizione finiture e impianti

Dal piano terra, tramite scala interna di recente realizzazione, si accede al piano primo, oggetto anch'esso di lavori di ristrutturazione, per cui ad oggi non agibile. Anche questo piano ha destinazione residenziale e trovano sede a questo livello due alloggi, compresi nel progetto depositato presso il Comune di Morsasco (Denuncia di inizio attività 05/2008), Settore Edilizia

Privata, che prevede in questi spazi la realizzazione di un'abitazione composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e un locale bagno con antibagno.

Ad oggi l'immobile si presenta composto da due vani: manca totalmente la parte impiantistica e non è presente alcun tipo di finitura.

Stima immobile

Valutazione con metodo della rivalutazione della rendita catastale:

Rendita catastale Categoria A/4: 188,25 €

Valore da rendita catastale:

$188,25 \text{ €} \times 120 = 22.590,00 \times 1,05$ (rivalutazione del 5%) = € 23.719,50

Totale valore ottenuto da rendita catastale: € 23.719,50

Arrotondamento Vm € 23.800,00

Valutazione con applicazione metodo sintetico comparativo con detrazione costo ristrutturazione:

Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 121,70 (residenziale)

Superficie Commerciale

121,70 Mq

Stima metodo sintetico comparativo con detrazione costo ristrutturazione

$\text{mq}_{\text{residenziale}} 121,70 \times \text{€/mq } 990,00 = \text{€ } 120.483,00$

arrotondamento Vm € 120.500,00

Alla luce delle lavorazioni già realizzate dall'attuale proprietà si ipotizza un importo lavori pari a 600,00 €/mq.

Stante quanto sopra si ottiene:

$\text{€ } 120.500,00 - (600,00 \text{ €/mq} \times 102,35 \text{ mq}) = \text{€ } 120.500,00 - \text{€ } 61.410,00 = \text{€ } 59.090,00$

arrotondamento Vm € 59.000,00

Valutazione con applicazione valore acquisto immobile sommato al costo ristrutturazione sostenuta all'oggi:

Costo di acquisto dell'appartamento oggetto di stima:

Superficie Commerciale Appartamento 121,70 Mq x €/mq 185,00 = 22.514,50 €

arrotondamento Vm € 22.500,00

N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Ad oggi la proprietà ha provveduto alla realizzazione di opere per un importo lavori stimato pari a **500,00 €/mq**.

Stante quanto sopra si ottiene:

$$€ 22.500,00 + (500,00 €/mq \times 102,35 mq) = € 22.500,00 + € 51.175,00 = 73.675,00 €$$

arrotondamento **Vm € 74.000,00**

Stima – più probabile valore di mercato

Il valore di mercato attuale dell'immobile è dato dalla media dei due valori ed è pari a € 66.500,00.

arrotondamento **Vm ic8 d € 66.500,00 €**

5.1.8.5 Lotto ic8 e _ Immobile 8 (e)- abitazione 2 – piano primo

Dati catastali immobile

Fg. 6 Mapp. 122 sub. 10 Cat. A/4

Descrizione finiture e impianti

L'abitazione, posta al piano primo dell'immobile oggetto di stima risulta anch'essa in stato avanzato di cantierizzazione, per cui non agibile. Come per gli altri appartamenti, i lavori da ultimare ci presentano vani al grezzo.

In base al progetto depositato presso il Comune di Morsasco (Denuncia di inizio attività 05/2008), Settore Edilizia Privata, si prevede, in questi spazi, la realizzazione di un'abitazione composta da soggiorno con angolo cottura, due camere e un locale bagno con antibagno, simile all'appartamento sottostante. Ad oggi sono presenti due vani liberi, senza tramezzature interne, né finiture di alcun tipo.

Stima immobile

Valutazione con metodo della rivalutazione della rendita catastale:

Rendita catastale Categoria A/4: 188,25 €

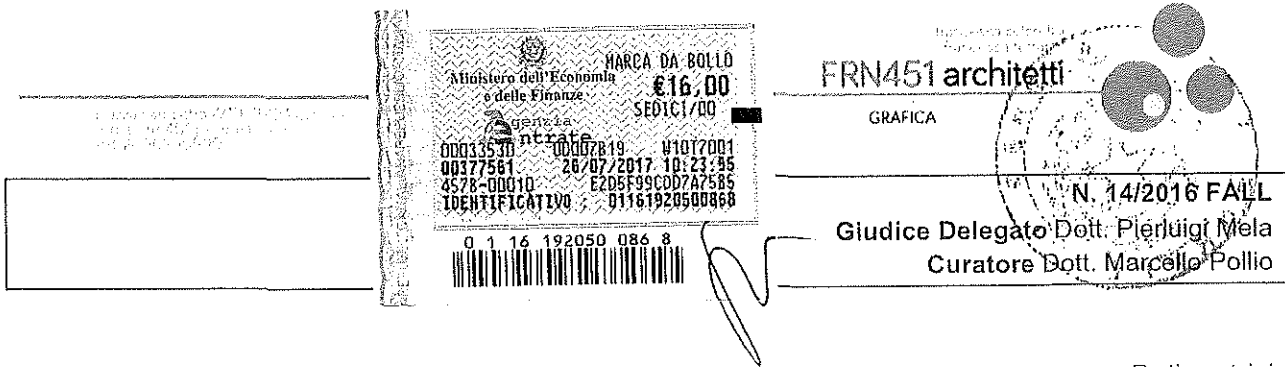
Valore da rendita catastale:

$$188,25 € \times 120 = 22.590,00 \times 1,05 \text{ (rivalutazione del 5\%)} = € 23.719,50$$

Totale valore ottenuto da rendita catastale: **€ 23.719,50**

Arrotondamento Vm € 23.800,00

Valutazione con applicazione metodo sintetico comparativo con detrazione costo ristrutturazione:



Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 114,65 (residenziale)

Superficie Commerciale

114,65 Mq

Stima metodo sintetico comparativo con detrazione costo ristrutturazione

mq residenziale 114,65 x €/mq 990,00 = € 113.503,50

arrotondamento V_m € **113.500,00**

Alla luce delle lavorazioni già realizzate dall'attuale proprietà si ipotizza un importo lavori pari a 600,00 €/mq.

Stante quanto sopra si ottiene:

€ 113.500,00 – (600,00 €/mq x 93,60 mq) = € 113.500,00 - € 56.160,00 = 57.340,00 €

arrotondamento V_m € **57.500,00**

Valutazione con applicazione valore acquisto immobile sommato al costo ristrutturazione sostenuta all'oggi:

Costo di acquisto dell'appartamento oggetto di stima:

Superficie Commerciale Appartamento 114,65 Mq x €/mq 185,00 = 21.210,25 €

arrotondamento V_m € 21.500,00

Ad oggi la proprietà ha provveduto alla realizzazione di opere per un importo lavori stimato pari a 500,00 €/mq.

Stante quanto sopra si ottiene:

€ 21.500,00 + (500,00 €/mq x 93,60 mq) = € 21.500,00 + € 46.800,00 = 68.300,00 €

arrotondamento V_m € **68.500,00**

Stima del più probabile valore di mercato

Il valore di mercato attuale dell'immobile è dato dalla media dei due valori ed è pari a € 63.000,00.

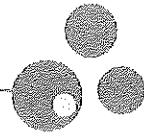
V_m ic_8 € **63.000,00** €

5.1.8.6 Lotto ic_8 _ Immobile 8 – Stima intero immobile

Stima intero immobile

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile nella sua interezza:

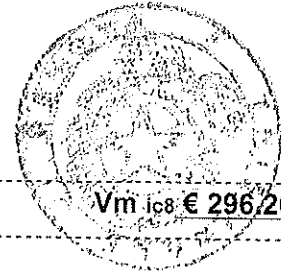
V_m $ic_8 a$ = V_m piano commerciale € **65.000,00**



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

Curatore Dott. Marcello Pollio

Vm_{ic8 a} = Vm abitazione 1 pt **€ 41.700,00**Vm_{ic8 a} = Vm abitazione 2 pt **€ 60.000,00**Vm_{ic8 a} = Vm abitazione 1 pp **€ 66.500,00**Vm_{ic8 a} = Vm abitazione 2 pp **€ 63.000,00**Vm_{ic8} **€ 296.200,00**

5.2 Fabbricato Genova

Ubicazione, caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del Comune di Genova, in zona centrale, adiacente alla Stazione ferroviaria di Genova Brignole, una delle principali fermate ferroviarie presenti nella città.

5.2.1 Lotto ic 9 _ Immobile 9 - Via Colombo num. 4 int. 19

Dati catastali immobile

Fg. 106 Mapp. 459 sub. 36 Cat. A/4

Descrizione finiture e impianti

L'immobile, posto al piano quarto di un palazzo di complessivi piani cinque fuori terra, è composto da soggiorno, cucina vivibile, due camere e due bagni, uno a servizio dell'abitazione e uno ad uso esclusivo di una delle due stanze.

Lo stato di manutenzione è complessivamente buono. L'appartamento era locato con contratto in essere sino al 31/12/2015, con canone annuale pari a € 8.600,40 (Num. Registrazione 230 S del 25/01/2012).

Dati metrici

Superfici lorde S_L : mq 97,50 (residenziale)

Superficie Commerciale

73,125 Mq, arrotondato per eccesso a **74,00 Mq**

Stima metodo sintetico comparativo

mq_{residenziale} 74,00 x €/mq 3.300,00 = € 244.200,00arrotondamento Vm **€ 245.000,00**

Stima metodo di capitalizzazione dei redditi

V = € 8.600,40 : 3% = € 286.680,00

arrotondamento Vm **€ 287.000,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Il valore di mercato attuale dell'appartamento è pari alla media dei valori ottenuti:

arrotondamento Vm _{lc9} **265.000,00 €**

6. Valutazione a prezzi di pronto realizzo: immobili civili

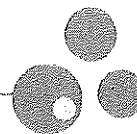
Osservazioni sul mercato immobiliare

La fase di ripresa del mercato immobiliare residenziale è proseguita anche nel terzo trimestre 2016. Il numero di abitazioni compravendute ha registrato, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, un ulteriore e significativo aumento del 17,4% rispetto al terzo trimestre del 2015. Complessivamente nei primi nove mesi del 2016 l'aumento si attesta al 20,4% su base annua. In virtù di tale dinamica fortemente positiva è stata rivista al rialzo la previsione per l'anno 2016, formulata nell'Osservatorio di un anno fa (circa 500mila transazioni).

L'andamento positivo delle compravendite di abitazioni nel terzo trimestre 2016 (+17,4%) coinvolge sia i comuni capoluogo che i comuni non capoluogo ed è esteso a tutte le aree geografiche. Tra le determinanti alla base dell'andamento positivo del mercato immobiliare, un ruolo di rilievo è da attribuire, oltre che ai bassi tassi di interesse, anche al rinnovato interesse del mondo finanziario verso il settore immobiliare. Tale fenomeno scaturisce sia dal parziale allentamento delle restrizioni creditizie operato dagli istituti bancari, sia dal rinnovato interesse della domanda, alimentato da un fabbisogno compresso ormai da troppo tempo. Secondo i dati di Banca d'Italia nei primi 9 mesi del 2016 i mutui erogati per l'acquisto di un'abitazione registrano un ulteriore e significativo aumento tendenziale del 26,8%. A riprova dell'importante ruolo del credito nell'immobiliare è l'aumento dell'incidenza delle compravendite finanziate sul totale, passate, secondo Nomisma, dal 44% del 2014 al 59,8% attuale.¹

Buone notizie dal mercato immobiliare piemontese. Sui primi due mesi del 2016 segnala la continua ripresa del settore residenziale. Il 2015, come riportato dall'Agenzia delle Entrate, si è chiuso con un aumento delle compravendite del 4,9% rispetto al 2014. Ottima la prestazione della provincia di Alessandria dove l'incremento è stato pari al 16,6%, prima provincia del Piemonte. L'Osservatorio di Casa.it anche per i primi due mesi del 2016 segnala una scia positiva. A febbraio, rispetto allo scorso anno, la domanda di abitazioni nella regione è cresciuta del 2,6% e

¹ Dati desunti da osservazioni redatte da ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili).



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

l'incremento coinvolge tutte le principali città. Alessandria si è piazzata al quarto posto di questa classifica con un +2,6%. Inoltre in provincia i prezzi degli immobili sono in crescita dello 0,7%; una delle tre province piemontesi con indice positivo.

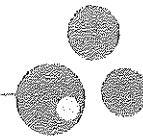
Stima – più probabile valore di pronto realizzo

In uno scenario di vendita forzata, con una ridotta esposizione dei beni sul mercato, si ritiene congruo applicare al prezzo di stima **una decurtazione del 25%**, al fine di non svilire eccessivamente i beni, la cui alienazione all'interno dello scenario fallimentare condiziona negativamente la stima.

Immobili civ. Morsasco	tipologia	valore di mercato	decurtazione valore	valore di pronto realizzo
Lotto ic1	appartamento	70.000,00 €	25%	52.500,00 €
Lotto ic2	Locale bar / appartamento 1 / appartamento 2 / cortile	280.000,00 €	25%+5%	196.000,00 €
Lotto ic3 a	appartamento	48.000,00 €	25%	36.000,00 €
Lotto ic3 b	appartamento	46.200,00 €	25%	34.650,00 €
Lotto ic3 c	negozio vini / cantina enologica	232.000,00 €	25%	174.000,00 €
Lotto ic4	Cavalliera	850.000,00 €	25%+15% ²	541.500,00 €
Lotto ic5	ex negozio sartoria	16.500,00 €	25%	12.375 €
Lotto ic6	abitazione ex sartoria	67.000,00 €	25%	50.250,00 €
Lotto ic7	Negozio fiori	57.500,00 €	25%	42.625,00 €
Lotto unito ic8 a/8 b/8 c/8 d	Immobile in ristrutturazione	296.200,00 €	25% +15% ³	177.720,00 €
Immobile civ. Genova	tipologia	valore di mercato	decurtazione valore	valore di pronto realizzo

² In ambito di procedura fallimentare, nell'ottica di un pronto realizzo dato dall'alienazione dell'immobile in uno scenario di vendita forzata, l'immissione sul mercato di questo bene potrebbe significativamente risentire della particolare caratterizzazione architettonica dello stesso. Da queste premesse lo scrivente ritiene opportuno applicare al valore sopra ottenuto un'ulteriore decurtazione pari al 15% imputabile sia alla grandezza del fabbricato sia alla fetta ristretta di mercato a cui è rivolto il bene in oggetto.

³ Stante l'avanzato stato di cantierizzazione e la quantità di opere da realizzare al fine di immettere l'immobile sul mercato si ritiene congruo applicare al caso di specie un'ulteriore decurtazione del 15% al Vm del fabbricato.



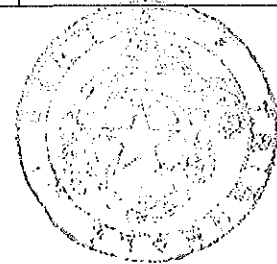
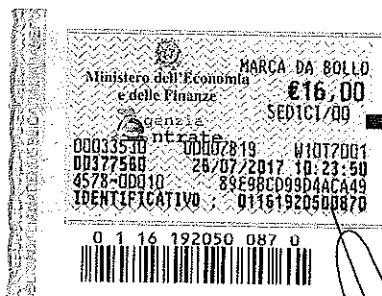
Consorzio per la Vendita
di Immobili e Servizi

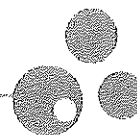
N. 14/2016 FALL
Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Lotto ic9	appartamento	265.000,00 €	25%	198.750,00 €
Totale		2.228.400,00 €		1.516.370,00 €

Lotto ic2 – vendita singoli lotti:

Lotto ic2 a	Locale bar +cortile	179.822,00 €	25%	134.866,50 €
Lotto ic2 b	appartamento 1	47.000,00 €	25%	32.250,00 €
Lotto ic2 c	appartamento 2	60.000,00 €	25%	45.000,00 €
Totale		2.235.222,00 €		1.532.486,00 €





N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

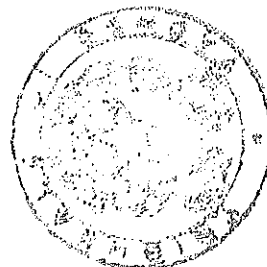
7. Complesso industriale - Individuazione degli immobili oggetto di stima

Sulla base della perizia redatta dallo scrivente nell'ambito di Concordato preventivo N. 10/2014, si è proceduto all'identificazione del compendio immobiliare da stimare nell'ottica della liquidazione fallimentare attualmente *in itinere*.

L'unità immobiliare oggetto di stima, in particolare, è quella di seguito rappresentata:

Fabbricati industriali siti nel Comune di Morsasco:

- Fg. 5 n. 64, sub. 12, cat. D/7 - capannoni
- Fg. 5 n. 64, sub. 13, cat. D/1 - tettoie
- Fg. 5 n. 64, sub. 14, lastrico solare (fotovoltaico)
- Fg. 5 n. 64, sub. 15, lastrico solare (fotovoltaico)
- Fg. 5 n. 64, sub. 7, cat. A/2 – alloggio custode
- Fg. 5 n. 64, *ente urbano*
- Fg. 4 n. 176 – area parcheggio
- Fg. 4 n. 236 – area parcheggio
- Fg. 4 n. 237 – area parcheggio



8. Valutazione degli immobili industriali

Di seguito si rappresentano i risultati della stima espressa per il complesso industriale sito nel Comune di Morsasco in via Strada Provinciale per Morsasco civ. 204, rinviando – per gli opportuni approfondimenti e dettagli tecnici – agli allegati di specifica pertinenza in calce alla presente perizia.

8.1 Fabbricati industriali Morsasco

Ubicazione, caratteristiche di zona

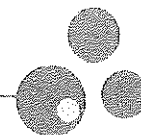
Gli immobili industriali sono siti nel comune di Morsasco lungo la Strada Provinciale numero 202 al civico 204.

Dati catastali

Locali per attività industriale e non: Fg. 5 Mapp. 64 sub. 12 Cat. D/7

Opifici: Fg. 5 Mapp. 64 sub. 13 Cat. D/1

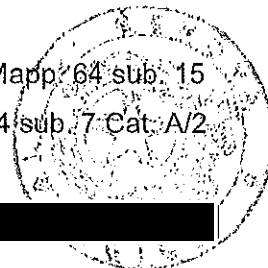
Lastrico Solare 1: Fg. 5 Mapp. 64 sub. 14



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello PollioLastrico Solare 2: Fg. 5 Mapp. 64 sub. 15Abitazione custode: Fg. 5 Mapp. 64 sub. 7 Cat. A/2Osservazioni:

Come risultante dalle visure il complesso è intestato a [REDACTED]
[REDACTED] e ne ha piena proprietà.



Descrizione finiture e impianti

Attualmente il complesso industriale di cui alla presente relazione di stima, è destinato alla attività produttiva di trafilatura del ferro, comprendente l'attività metallurgica di prima trasformazione del ferro, rappresentata dalla laminazione a freddo del medesimo o dalla successiva azione di ricottura.

Il complesso è inoltre dotato di ampi piazzali e vie interne asfaltati per la movimentazione e lo stoccaggio della merce, oltre che di aree coperte porticate adibite alla medesima funzione.

Tra le dotazioni complementari si evidenzia una torretta elettrica di alimentazione ad Alta tensione e una serie di cabine di trasformazione secondaria e in bassa tensione dell'intero complesso; oltre che una stazione di servizio per il rifornimento del gasolio per i mezzi di trasporto.

Negli anni 2012 il complesso di è dotato anche di 1.315 mq di lastrico adibito a produzione di energia fotovoltaica mediante l'installazione di idonei pannelli.

Le finiture comuni a tutti i fabbricati sono riassumibili nelle seguenti specifiche:

- battuto di cemento elicotterato per i pavimenti industriali;
- strutture in cemento armato prefabbricato, composto da pilastri e travi inclinate di copertura;
- tamponamenti verticali in blocchi di cls, mattoni forati non intonacati, pannelli prefabbricati in cls;
- manto di copertura composto in parte da lamiera grecata e in parte da lastre di eternit (per i fabbricati ante 1990);

Le finiture dei locali uffici sono nel complesso buone. Per quanto concerne l'abitazione del custode lo stato manutentivo interno risulta insufficienti, con gravi problemi di salubrità degli ambienti abitativi.

Stato di conservazione

Al momento del sopralluogo lo stato di conservazione dei fabbricati produttivi risulta coerente con l'anno di costruzione dei singoli fabbricati, e comunque sufficiente a sostenere

N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

l'attività industriale ancora presente. Gli uffici hanno un buon grado di conservazione: l'abitazione del custode invece versa in scarse condizioni conservative generali.

Presenza amianto nel complesso industriale

Da sopralluogo effettuato e da mera verifica visiva dei fabbricati componenti il plesso, lo scrivente ha constatato la presenza di lastre di cemento amianto in alcune delle coperture: si ritiene tuttavia possano essere considerate in buono stato manutentivo, tale da non dover essere necessaria immediata bonifica.

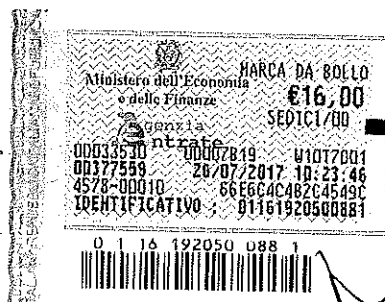
Nel caso di specie si rileva altresì la necessità di procedere alla redazione di documento comprovante la corretta mappatura dell'amianto ivi presente e lo stato in cui versa, verificandone la presenza (per quanto possibile) anche all'interno degli immobili e non solo all'esterno (coperture). Al fine di chiarire la corretta procedura da seguire in caso di immobili di siffatta specie, ove è presente amianto, si riportano a seguire le direttive fornite dalla normativa di settore.

Stante il **Decreto Ministeriale 6 settembre 1994** (normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art.6, comma 3, e dell'art.12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n.257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto) all'art.2 vengono riportate le direttive fondamentali da seguire nel caso di "Valutazione del rischio" nel caso di presenza di cemento amianto. Nell'eventualità che in un edificio siano presenti materiali contenenti amianto, è necessario che venga messo in atto un **programma di controllo e manutenzione** al fine di ridurre al minimo l'esposizione degli occupanti.

Tale programma implica:

- mantenere in buone condizioni i materiali contenenti amianto;
- prevenire il rilascio e la dispersione secondaria di fibre;
- intervenire correttamente quando si verifichi un rilascio;
- verificare periodicamente le condizioni dei materiali contenenti amianto. (...)

Al fine di rilevare correttamente la presenza e lo stato in cui versano gli edifici ove è presente cemento amianto (e simili), in base alla Legge n. 257/1992 e il D.P.R. 8 agosto 1994, è d'uopo rivolgersi a tecnici abilitati, per cui sono previsti specifici corsi di formazione professionale, con rilascio di titoli di abilitazione, che vengono articolati in relazione al livello professionale del personale a cui sono diretti.



FRN451 architetti
GRAFICA

N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Bolljo

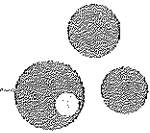
Il rilascio dei relativi titoli di abilitazione avviene da parte delle regioni o delle province autonome, previa verifica finale dell'acquisizione degli elementi di base relativi alla sicurezza e alla prevenzione del rischio da amianto, con riferimenti specifici all'attività cui saranno addetti i discendenti.

In particolare, in base alla normativa italiana, il coordinatore amianto, in possesso del patentino abilitante regionale, può sovrintendere alle attività di bonifica e smaltimento dell'amianto, ma anche a quelle di accertamento e valutazione del rischio. Inoltre, qualora in possesso di diploma o laurea tecnica e relative abilitazioni professionali, nonché di abilitazione in qualità di coordinatore della sicurezza come previsto dal testo unico, il coordinatore amianto potrebbe essere preposto, in modo competente e consapevole, non solo al coordinamento della sicurezza in cantieri di bonifica da amianto, ma anche alla progettazione degli interventi di bonifica, specialmente di quelli inerenti ai manufatti contenenti amianto in matrice friabile, che sono i più pericolosi.

A fronte della accertata presenza di lastre di amianto all'interno del plesso, in ottemperanza alle "Linee guida regionali per la valutazione del rischio di esposizione da coperture in cemento - amianto in Piemonte" (Deliberazione della Giunta Regionale 18 dicembre 2012, n.40-5094, Approvazione del Protocollo regionale per la gestione di esposti/segnalazioni relativi alla presenza di coperture in cemento-amianto negli edifici), nel caso di indice di degrado rilevato definibile "Buono" (indice di esposizione basso/medio/elevato) non è previsto alcun atto di bonifica ed è necessario procedere alla valutazione dello stato delle lastre (a cura di tecnico identificato dal proprietario e dal responsabile dell'attività svolta nell'edificio) con cadenza periodica (1 o 2 anni). Ovviamente nel caso l'indice di degrado sia valutato discreto, scadente o pessimo la situazione cambia radicalmente, sino alla necessaria rimozione delle lastre entro breve periodo dalla valutazione (4/3 mesi - rimozione urgente).

Qualora la stima del rischio di esposizione determini un valore per il quale non sia previsto un intervento di rimozione urgente, il proprietario dell'immobile e/o il responsabile dell'attività che vi si svolge, ai sensi del D.M. 6 settembre 1994, deve comunque porre in essere le azioni che di seguito si riportano:

- Designare una figura responsabile con compiti di controllo e coordinamento di tutte le attività manutentive che possono interessare i materiali contenenti amianto;
- Tenere un'idonea documentazione da cui risulti l'ubicazione dei materiali contenenti amianto ed il programma di controllo e manutenzione previsto per detti manufatti, nonché



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Meja
Curatore Dott. Marcello Pollio

la registrazione delle azioni manutentive intraprese per ridurre il rischio di cessione di fibre da parte delle coperture in cemento – amianto;

- Garantire il rispetto di efficaci misure di sicurezza durante le attività di pulizia, gli interventi di manutenzione ed in occasione di ogni evento che possa determinare un disturbo, ovvero una compromissione dell'integrità, dei materiali contenenti amianto;
- Fornire una corretta informazione agli occupanti dell'edificio sulla presenza di amianto nell'edificio.

Per i lavoratori che operano all'interno di strutture contenenti amianto, ma che non sono chiamati a intervenire direttamente sull'amianto, si applicano le direttive esposte dall'articolo 246 del D.Lgs.81/08, la Legge 27 marzo 1992, n. 257. Gli obblighi sopra richiamati per edifici adibiti ad attività lavorative sono a carico del datore di lavoro e/o dei dirigenti dell'azienda, sono sanzionabili e quindi penalmente perseguibili.⁴

Certificato prevenzione incendi

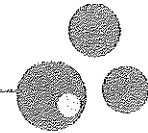
La Società ha fornito al perito estimatore copia di documenti consistenti in:

- Certificato prevenzione incendi valido fino a 18 luglio 1996;
- Rinnovo del certificato prevenzione incendi 23 giugno 2000;
- Rilascio certificato di prevenzione incendi – pratica n. 17704 – Parere favorevole – 12 febbraio 2007;

In seguito a verifiche compiute presso l'Ufficio Prevenzione Incendi – Corpo Nazionale Vigili del Fuoco – Alessandria – si è constatato quanto segue:

⁴ In particolare, con riferimento ai citati articoli del D.Lgs.81/08:

- l'omessa valutazione del rischio (articolo 29, comma 1) è punita dall'articolo 55, comma 1, lettera a) con l'arresto da tre a sei mesi o con l'ammenda da 2.500 a 6.400 euro;
- l'omessa indicazione delle misure di prevenzione e protezione, del programma di attuazione, delle figure aziendali responsabili dell'attuazione (articolo 28, comma 2, lettere b), c), d)) è punita dall'articolo 55, comma 3 con l'ammenda 2.000 a 4.000 euro;
- la mancata consegna del documento di valutazione dei rischi al Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza è punita dall'articolo 55, comma 5, lettera a) con l'arresto da due a quattro mesi o con l'ammenda da 750 a 4.000;
- la mancata erogazione dell'informazione e della formazione ai lavoratori sulla presenza di amianto è punita dall'articolo 55, comma 5, lettera c) con l'arresto da due a quattro mesi o con l'ammenda da 1.200 a 5.200 euro.



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

i documenti forniti sono coerenti con quanto depositato, ma si sottolinea che all'oggi non sono correttamente evasi essendo scaduto il periodo di validità degli stessi.

La Società deve quindi provvedere a nominare tecnico abilitato che possa redigere documentazione atta ad evadere correttamente la pratica e, ove necessario, intervenire con opere manutentive idonee affinché il compendio risulti in regola e rispetti la normativa di settore.

Quanto sopra esposto è meglio chiarito negli allegati in calce alla perizia.

Calcolo Superficie Commerciale

Dati metrici

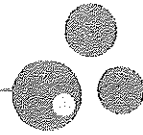
Destinazione d'uso	Superficie lorda	Anno di costruzione
Capannoni vecchi	Mq 9.629,00	1974 -1975
Accessori tecnici (centrale elettrica)	Mq 61,8	1975
Pertinenze esclusive (tettoie)	Mq 796	2004
Capannoni nuovi	Mq 7.341,00	1990
Pertinenze esclusive (tettoie)	Mq 1.339,00	2006
Uffici	Mq 1.110,00	2006
Alloggio del custode	Mq 182,00	2006
Aree esterne asfaltate	Mq 16.103,00	2004
Totale compendio	Mq 36.551,80	

Stima del complesso

Aspetti fondamentali condizionanti il giudizio di stima:

- la zona di ubicazione dell'immobile;
- data di realizzazione del complesso industriale;
- caratteristiche architettoniche;

Il complesso industriale possiede una commerciabilità ritenuta scarsa.



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

Curatore Dott. Marcello Pollio

Considerazioni riguardo al procedimento estimativo

Si ritiene di poter meglio affrontare la valutazione, utilizzando diversi metodi di stima che valutino il bene sotto differenti aspetti.

La valutazione finale sarà data dalla giusta media, esclusi i valori estremi, delle singole stime.

1. Valutazione con metodo della rivalutazione della rendita catastale:

Rendita catastale capannoni Categoria D/7: € 156.290,00

Rendita catastale capannoni Categoria D/1: € 15.776,00

Valore da rendita catastale:

156.290,00 € x 60 = 9.557.400 x 1,05 (rivalutazione del 5%) = € 10.035.270,00

15.775,00 € x 60 = 946.560 x 1,05 (rivalutazione del 5%) = € 993.888,00

Totale valore ottenuto da rendita catastale: € 11.029.158,00

2. Valutazione con applicazione metodo del costo di costruzione:

Il "metodo del costo di costruzione" è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile applicando la somma tra il valore del suolo e il costo di ricostruzione dell'edificio che insiste su di esso, eventualmente deprezzato. In base a tale principio, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

La stima del valore dell'area è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del costo di costruzione a nuovo è stata ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, comparato con "Prezzi delle tipologie edilizie" pubblicato dalla DEI – Tipografia del Genio Civile.

La stima del deprezzamento maturato riguarda:

- il deperimento fisico.
- il deperimento funzionale.
- l'obsolescenza economica della costruzione.

Per il valore dell'area si è rilevato il valore del terreno con destinazione agricolo/industriale pari a 26.413 €/ha. Pertanto essendo il lotto in oggetto pari a 6,3551 Ha il suo valore è stimato in: 6,3551 ha x 26.413,00 €/ha = € 167.857,25.



N. 14/2016 FALL
 Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
 Curatore Dott. Marcello Pollio

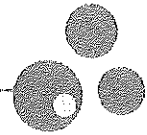
Il costo di costruzione invece è quello di un'unità immobiliare costituita da parti tipologicamente, funzionalmente e tecnologicamente eterogenee, realizzate anche in tempi diversi.

Sostanzialmente si individuano i seguenti gruppi omogenei:

Tipologia	Anno di costruzione	Consistenza (mq)
Capannoni vecchi + accessori tecnici + pertinenze esclusive	1975	10.486,8
Capannoni nuovi + accessori tecnici + pertinenze esclusive	1990	8.680
Uffici + alloggio del custode	2006	1.282
Opere esterne	2004	16.103

Valutazione:

Tipologia	Consistenza (mq)	Costo costruzione deprezzato (€/mq)	Costo totale €
Capannoni vecchi + accessori tecnici + pertinenze esclusive	10.486,8		2.004.761,55
Strutture	10.486,8	144,6	1.516.391,28
Impianti	10.486,8	46,57	488.370,27
Capannoni nuovi + accessori tecnici + pertinenze esclusive	8.680		1.994.056,4
Strutture	8.680	183,16	1.589.828,8
Impianti	8.680	46,57	404.227,6
Uffici + alloggio del custode	1.282		950.590,2



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

Curatore Dott. Marcello Pollio

	Strutture	1.282	328,44	421.060,10
	Impianti	1.282	164,25	210.568,5
	Finiture	1.282	248,8	318.916,6
Opere esterne		16.103	51	821.253
TOTALE				5.770.661,15

Totale valutazione con metodo costo di costruzione:

Valore area + Valore costo costruzione immobili =

€ 167.857,25 + € 5.770.661,15 = € 5.938.518,40

3. Valutazione con applicazione metodo sintetico comparativo:

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per capannoni siti nel Comune di Morsasco zona extraurbana, in stato conservativo normale, fornisce un range di valutazione da 215 a 235 €/mq.

Dai sopralluoghi effettuati si evidenzia come i vecchi capannoni risalenti agli ultimi anni 70 abbiano un grado carente di conservazione, che, unito ad una qualità costruttiva di bassa qualità e di dotazioni impiantistiche minime, impone un deprezzamento del 20% del valore di riferimento.

I due capannoni di più recente edificazione hanno un grado di conservazione sufficiente con una normale qualità di finiture e dotazione impiantistica; ciò condiziona la scelta del valore minimo della forbice restituito dall'Osservatorio (215 €/mq).

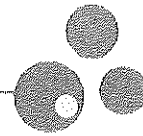
Le tettoie e i fabbricati impiantistici sono considerati come pertinenze esclusive e calcolate in percentuale rispetto al valore commerciale, mentre gli uffici hanno un valore esclusivamente all'interno del complesso industriale, pertanto la valutazione è stata condotta partendo dal valore OMI di riferimento, ritenendo congruo un deprezzamento del 50%.

Stessa valutazione va applicata alla casa del custode, in quanto in quest'area non sono previste né consentiti edifici ad uso residenziale: in questo caso però si aggiunge anche un'insufficiente stato di conservazione dell'immobile, che suggerisce un più importante deprezzamento del 70%.

Quotazioni parametriche:

OMI zona extraurbana/Zona agricola

Capannoni tipici - stato conservativo Normale – €/mq 215,00 – 235,00



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio**OMI zona extraurbana/Zona agricola**

Abitazioni civili - stato conservativo Normale – €/mq 710,00 – 890,00

Valutazione metodo sintetico comparativo

Capannoni originari 1975Valore medio OMI deprezzato del 20% = $(215 \text{ €} + 235\text{€}) / 2 = 225 \text{ €} - 20\% = 180 \text{ €/mq}$

Consistenza: mq 9.629,00

Valore di mercato: mq 9.620 x 180 € = **1.731.600,00 €**Accessori tecnici: cabine elettriche e rifornimento carburante (anno di costruzione 1975)

Valore minimo OMI=215 €/mq

Consistenza: mq 61,8 valutata al 15% del valore commerciale capannoni: 9,27 mq

Valore di mercato: 9,27x180= **1.668,60 €**Capannoni post 1990

Valore minimo OMI = 215 €/mq

Consistenza: mq 7.341

Valore di mercato: 7.341x215= **1.578.315,00 €**Pertinenze: tettoie aperte edificate dopo anni 2004

Valore minimo OMI =215 €/mq

Consistenza: mq 2.135 valutata al 30% del valore commerciale capannoni = 640,5 mq

Valore di mercato: 640,5 mq x 215 € = **137.707,50 €**Accessori esclusivi: Uffici edificati dopo anni 2006/09Valore medio OMI = $(710+890)/2 = 800 \text{ €/mq}$

Consistenza: mq 1.110 valutata al 50% del valore commerciale = 555 mq

Valore di mercato: 555,5x800= **444.000,00 €**Accessori esclusivi: Casa del custode edificata dopo anni 2007Valore medio OMI = $(710+890)/2 = 800 \text{ €/mq}$

Consistenza: mq 172 valutata al 70% del valore commerciale = 51,6 mq

N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello PollioValore di mercato: $51,6 \times 800 = 41.280,00 \text{ €}$ Accessori esclusivi: Aree esterne

Valutate come pertinenze esclusive dei capannoni. Valore medio OMI = 215 €/mq

Consistenza: mq 16.103 valutata al 8 % del valore commerciale = 1.288 mq

Valore di mercato: $1.288 \times 215 = 276.920,00 \text{ €}$

Valore totale con metodo sintetico comparativo compreso di pertinenze e accessori:

$$1.731.600 \text{ €} + 1.668,60 \text{ €} + 1.578.315 \text{ €} + 137.707,5 \text{ €} + 444.000 \text{ €} + 41.280 \text{ €} + 276.920 \text{ €}$$

$$= 4.211.491,00 \text{ €}$$

Stima - più probabile valore di mercato

$$(4.211.491,00 \text{ €} + 5.938.518,40 \text{ €}) / 2 = 5.075.004,00 \text{ €}$$
Arrotondato a Vm **5.075.000,00 €**

8.2 Terreni adibiti a parcheggio

Dati catastali terreni

Terreni siti nel Comune di Morsasco

Fg. 4 n. 176 seminativo Superficie 3.110 mq

Fg 4 n. 236 seminativo Superficie 3.110 mq

Fg 4 n. 237 seminativo Superficie 3.110 mq

Descrizione dettagliata

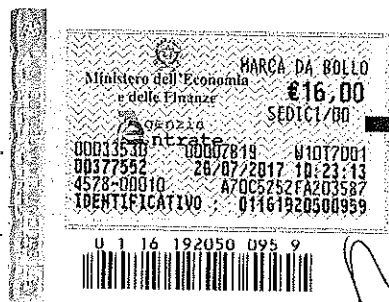
La Società, al fine di ampliare la superficie a parcheggio per il proprio parco mezzi, ha acquisito i terreni da adibire a parcheggio.

Stima del parcheggio

La valutazione tratterà le aree come se effettivamente fossero di pertinenza del compendio industriale trattato al punto precedente. La valutazione procederà mediante il raffronto tra il metodo del costo di costruzione e il metodo sintetico comparativo, arrivando alla valutazione finale mediante la giusta media dei valori delle singole stime.

Metodo del costo di costruzione

Valutazione:



FRN451 architetti

GRAFICA

N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Considerato il livello minimo delle finiture e l'assenza di impiantistica stradale si fissa in costo di costruzione dell'intera area a 28 €/mq.

Tipologia	Consistenza (mq)	Costo costruzione (€/mq)	Costo totale €
Opere esterne	9.330	28	261.240
TOTALE			261.240,00

Valutazione metodo sintetico comparativo

Si è identificato il valore venale del bene mediante la comparazione di prezzi di compravendita di immobili simili in aree limitrofe.

In considerazione della particolare destinazione d'uso e della mancanza di compravendite di riferimento per aree a parcheggio, si è confermato l'attuale utilizzo di area accessoria al vicino complesso industriale, con l'aggravio di trovarsi in area separata dal compendio di riferimento.

Terreni accessori esclusivi: Aree esterne separate

Valutati come pertinenze esclusive dei capannoni. Valore medio OMI = 215 €/mq

Consistenza: mq 9.330 valutata al 5 % del valore commerciale = 466,50 mq

Valore di mercato: 466,50 x 215 = **100.297,50 €**

Stima - più probabile valore di mercato

Sulla base dei valori sopra riportati, si ottiene la seguente valutazione media complessiva dei due metodi di stima:

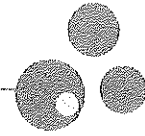
$(261.240,00 € + 100.297,00 €) / 2 = 180.769,00 €$

Arrotondato a Vm **180.000,00 €**

9. Valutazione a prezzi di pronto realizzo: immobili industriali

Osservazioni sul mercato immobiliare

Con poco meno di 9.300 unità compravendute il mercato dei capannoni, categorie catastali D/1 e D/7, mostra un ribasso, rispetto al 2014, del 3,5%. Si tratta di un risultato negativo a differenza del rialzo registrato l'anno precedente (+3,6% nel 2014).



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Nei comuni italiani si riscontra nella maggior parte dei casi, un numero scarso o assente di transazioni, mentre un numero significativo si registra solo nelle grandi città di Roma, Milano e Torino ed in alcuni capoluoghi del Nord: il segmento terziario soffre ancora di scarso interesse, sia nei mercati maggiori che in quelli minori, oltre ad essere caratterizzato da una domanda molto selettiva interessata quasi esclusivamente ad alcuni mercati metropolitani.

Stima – più probabile valore di pronto realizzo

In considerazione del fatto che la presente valutazione è stata redatta in funzione di alienazione del bene in ambito fallimentare si ritiene corretto apportare alla stima sopra esposta una ulteriore riduzione, al fine di calcolare e proporre in sede di valutazione finale un "valore" nel caso di vendita condizionata, intendendo con questo termine l'importo che si può ragionevolmente ricavare dall'alienazione del bene in un intervallo di tempo troppo breve perché vengano rispettati i normali tempi di commercializzazione e/o le condizioni di vendita necessarie per la formazione del corretto valore di mercato.

Il prezzo nel caso di vendita condizionata, di norma coincidente con il valore di pronto realizzo, dipende in generale dalle condizioni soggettive delle parti contraenti, dalle condizioni oggettive dell'immobile e in ultimo ed in particolare dal periodo di esposizione sul mercato del bene, che nel caso di una vendita tesa all'immediato realizzo o alla liquidazione sarà il più possibile concentrata.

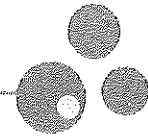
Ne consegue che il coefficiente di svalutazione da adottare per trasformare il valore commerciale nel valore di realizzo deve essere oggettivamente collegato alle condizioni della domanda nel momento nel quale viene proposta la vendita.

Tutto ciò premesso, nella situazione attuale, si ritiene di poter individuare le seguenti percentuali di abbattimento rispetto ad una condizione di vendita ordinaria:

- condizioni di domanda statica = - 33,3%
- condizioni di domanda normale = - 15%
- condizioni di domanda dinamica = - 0%

Nello specifico caso esaminato, considerate le attuali condizioni di mercato e la tipologia degli immobili oggetto di valutazione, richiamate quanto sopra segnalato riguardo al particolare settore rappresentato dal mercato delle aste giudiziarie, si ritiene corretta l'applicazione di una percentuale di abbattimento pari ad 1/3 del valore del bene da cui:

Valore commerciale del compendio



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

Curatore Dott. Marcello Pollio

Vm € 5.255.000,00



Riduzione percentuale in funzione di vendita nel breve periodo

- 33,3% € 1.749.915,00

Valore di realizzo

€ 3.505.085,00

Da cui una valutazione finale a corpo pari ad: Vm € 3.500.000,00

Valore di realizzo alla luce della presenza di amianto nel complesso industriale

Lo scrivente ritiene necessario specificare che il valore sopra riportato potrebbe subire un'ulteriore riduzione nel caso le risultanze emerse dall'accertamento e mappatura della presenza di cemento – amianto comprovassero la necessità di procedere ad operazioni di bonifica di entità rilevante, riservandosi l'opportunità di procedere a consegna di integrazione atta a rivedere quanto sopra riportato.

10. Terreni - Individuazione degli immobili oggetto di stima

Sulla base della perizia redatta dallo scrivente nell'ambito di Concordato preventivo N. 10/2014, si è proceduto all'identificazione dei terreni da stimare nell'ottica della liquidazione fallimentare attualmente *in itinere*. Al fine di procedere alla vendita degli stessi, tenuta in debita considerazione la loro ubicazione, il perito stimatore ha ritenuto corretto predisporre una divisione in lotti dei beni di seguito analiticamente elencati, verificandone la loro destinazione culturale e contiguità territoriale.

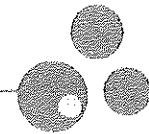
Le unità immobiliari oggetto di stima, in particolare, sono quelle di seguito rappresentate:

a. Terreni siti nel Comune di Morsasco:

Lotto f1 a – Terreni condotti in parte a vigneto

- Fg. 5 n. 81, seminativo, classe 3, 4.840 mq + aa
- Fg. 5 n. 83, bosco ceduo, classe 2, 740 mq
- Fg. 5 n. 113, seminativo arborato, classe 2, 240 mq
- Fg. 5 n. 270, seminativo arborato, classe 2, 74 mq

Lotto f1 b – Terreni ex vigneto



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

Curatore Dott. Marcello Pollio

(estirpato vigneto causa presenza flavescenza dorata della vite)

- Fg. 10 n. 5, vigneto, classe 1, 1.510 mq
- Fg. 10 n. 6, vigneto, classe 2, 420 mq
- Fg. 10 n. 7, vigneto, classe 2, 3.470 mq
- Fg. 10 n. 8, vigneto, classe 2, 7.510 mq

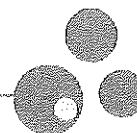


Lotto t2 – Terreni condotti a seminativo + copertura boschiva

- Fg. 5 n. 110, seminativo, classe 2, 3.890 mq
- Fg. 6 n. 522, incolto produttivo, classe U, 3.070 mq
- Fg. 6 n. 523, incolto produttivo, classe U, 160 mq
- Fg. 6 n. 524, incolto produttivo, classe U, 160 mq
- Fg. 6 n. 525, seminativo e bosco ceduo, classe 2 e 1, 15.000 mq + 18.180 mq
- Fg. 6 n. 526, seminativo, classe 2, 320 mq
- Fg. 6 n. 527, seminativo, classe 2, 584 mq
- Fg. 6 n. 528, seminativo, classe 2, 1.066 mq
- Fg. 6 n. 591, bosco ceduo, classe 2, 14.430 mq
- Fg. 6 n. 236, bosco ceduo, classe 1, 1.660 mq
- Fg. 6 n. 237, bosco ceduo, classe 1, 3.890 mq
- Fg. 6 n. 238, bosco ceduo, classe 1, 1.350 mq

Lotto t3 – Terreni con copertura boschiva (arboricoltura da legno + bosco ceduo e misto)

- Fg. 9 n. 3, prato, classe 2, 5.830 mq
- Fg. 9 n. 12, prato, classe 2, 9.430 mq
- Fg. 9 n. 13, prato, classe 2, 15.450 mq
- Fg. 9 n. 14, prato, classe 2, 9.960 mq
- Fg. 9 n. 15, prato, classe 2, 1.320 mq
- Fg. 9 n. 16, prato, classe 2, 650 mq
- Fg. 9 n. 17, prato, classe 2, 730 mq
- Fg. 9 n. 18, prato, classe 2, 2.110 mq
- Fg. 9 n. 26, prato, classe 2, 870 mq
- Fg. 9 n. 27, prato, classe 2, 650 mq
- Fg. 9 n. 28, prato, classe 2, 5.000 mq



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

- Fg. 9 n. 30, prato, classe 2, 4.350 mq
- Fg. 9 n. 31, prato, classe 2, 1800 mq
- Fg. 9 n. 32, prato, classe 2, 270 mq
- Fg. 9 n. 40, prato, classe 2, 750 mq
- Fg. 9 n. 41, prato, classe 2, 960 mq
- Fg. 9 n. 42, prato, classe 2, 2.320 mq
- Fg. 9 n. 107, prato, classe 2, 1.690 mq
- Fg. 9 n. 150, prato, classe 2, 1.080 mq
- Fg. 9 n. 183, prato, classe 2, 1.430 mq
- Fg. 9 n. 230, prato, classe 2, 2.748 mq
- Fg. 9 n. 231, prato, classe 2, 4.001 mq
- Fg. 9 n. 232, prato, classe 2, 2.247 mq

Lotto t4 – Terreni su cui insiste depuratore

- Fg. 9 n. 235, prato, classe 2, 484 mq
- Fg. 9 n. 236, prato, classe 2, 160 mq
- Fg. 9 n. 237, prato, classe 2, 80 mq

Lotto t5 a – Terreni con copertura boschiva

- Fg. 5 n. 231, seminativo, classe 3, 480 mq
- Fg. 5 n. 232, vigneto, classe 2, 1.465 mq

Lotto t5 b – Terreni con copertura boschiva

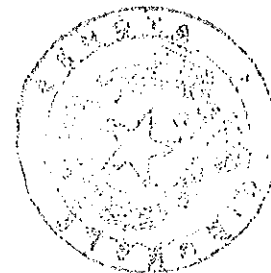
- Fg. 5 n. 41, pascolo cespugliato, classe 2, 450 mq
- Fg. 5 n. 59, seminativo, classe 3, 520 mq

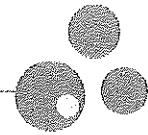
Lotto t5 c – Terreni con copertura boschiva

- Fg. 5 n. 62, incolto produttivo, classe U, 1020 mq
- Fg. 5 n. 63, incolto produttivo, classe U, 630 mq

Lotto t5 d – Terreni con copertura boschiva

- Fg. 5 n. 93, bosco ceduo, classe 2, 330 mq
- Fg. 5 n. 94, vigneto, classe 2, 2.600 mq
- Fg. 5 n. 95, seminativo, classe 3, 820 mq
- Fg. 5 n. 96, bosco ceduo, classe 2, 140 mq

Lotto t5 e – Terreni con copertura boschiva



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

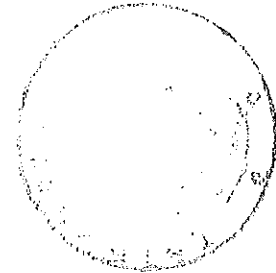
Curatore Dott. Marcello Pollio

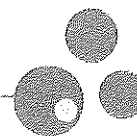
- Fg. 5 n. 105, incolto produttivo, classe U, 390 mq
- Fg. 5 n. 106, bosco ceduo, classe 2, 390 mq
- Fg. 5 n. 107, incolto produttivo, classe U, 4.840 mq
- Lotto t5 f – Terreni con copertura boschiva (edificabile)
- Fg. 6 n. 283, vigneto, classe 2, 2.410 mq
- Fg. 6 n. 284, seminativo, classe 3, 870 mq
- Lotto t5 g – Terreni con copertura boschiva
- Fg. 8 n. 33, incolto produttivo, classe U, 2.410 mq
- Lotto t5 h – Terreni con copertura boschiva
- Fg. 8 n. 102, incolto produttivo, classe U, 2.160 mq

b. Terreni siti nel Comune di Cremolino:

Lotto t6 a – Terreni condotti a seminativo

- Fg. 10 n. 11, bosco ceduo, classe 3, 2.370 mq
- Fg. 10 n. 12, seminativo, classe 3, 4.480 mq
- Fg. 10 n. 13, AA seminativo, classe 2, 2.400 mq
- AB prato, classe 2, 230 mq
- Fg. 10 n. 14, seminativo, classe 3, 8.670 mq
- Fg. 10 n. 15, seminativo, classe 3, 1.280 mq
- Fg. 10 n. 16, seminativo, classe 2, 4.360 mq
- Fg. 10 n. 43, seminativo, classe 4, 1.160 mq
- Lotto t6 b – Terreni condotti a seminativo
- Fg. 10 n. 54, bosco ceduo, classe 1, 480 mq
- Fg. 10 n. 67, seminativo, classe 2, 8.790 mq
- Lotto t6 c – Terreni condotti a seminativo
- Fg. 11 n. 256, seminativo, classe 1, 8.770 mq
- Lotto t6 d – Terreni condotti a seminativo
- Fg. 15 n. 40, seminativo, classe 2, 3.490 mq
- Fg. 15 n. 41, seminativo, classe 3, 7.870 mq
- Lotto t6 e – Terreni condotti a seminativo
- Fg. 15 n. 209, seminativo, classe 2, 7.560 mq





N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

11. Valutazione dei terreni

Di seguito si rappresentano i risultati della stima espressa per i terreni siti nel Comune di Morsasco e Cremolino, rinviando – per gli opportuni approfondimenti e dettagli tecnici – agli allegati di specifica pertinenza in calce alla presente perizia.

Il valore attribuito ai terreni, in base alla coltura ivi presente, è stato desunto dalle quotazioni OMI riscontrate nella Regione agraria classificata quale Medio Bormida. (**OMI zona Regione Agraria Numero 8 Provincia di Alessandria n. 6/B MEDIO BORMIDA**; Comuni di: Bergamasco, Carentino, Castelnuovo Bormida, Frascarò, Gamalero, Morsasco, Orsara Bormida, Rivalta Bormida, Sezzadio – **Commissione provinciale competente alla determinazione dell'indennità definitiva**: V.A.M. €/mq Valori per l'anno 2016 – Riferimento all'anno 2015)

11.1 Terreni Morsasco

Ubicazione, caratteristiche di zona

I terreni ricadono in massima parte in prossimità del centro abitato di Morsasco e a confine del complesso industriale di proprietà della Società. I terreni sono caratterizzati da una spiccata eterogeneità colturale.

Si procede quindi ad una valutazione di questi ultimi in base alle coltivazioni in atto, in modo da ottenere valori coerenti con lo stato dei luoghi.

11.1.1 Lotto t1

11.1.1.1 Lotto t1 a – vigneto

Dati catastali terreni

Fg. 5 n. 81 Qualità seminativo Superficie 4.840 mq
vigneto 2.420,00 mq seminativo 2.420,00 mq

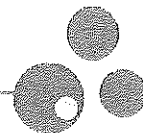
Fg. 5 n. 83 Qualità bosco ceduo Superficie 740 mq

Fg. 5 n. 113 Qualità seminativo arborato Superficie 240 mq

Fg. 5 n. 270 Qualità seminativo arborato Superficie 74 mq

Descrizione coltura

Il lotto presenta caratteristiche colturali disomogenee, essendo composto da una prima parte di terreno incolto, ma visibilmente mantenuto, una seconda parte con filari di vigna e un'area a latere con arbusti e siepi, a riparo del complesso industriale.



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

L'area di terreno, in cui è piantumata attualmente la vigna, viene condotta da affittuario, che si occupa della gestione di altri terreni confinanti, terreni su cui sono attualmente presenti filari di vigna. Ad oggi lo stato di conservazione della parte destinata a vigneto può considerarsi buono.

Si precisa che, su parte dei mappali componenti il lotto, sono stati riscontrati vincoli di inedificabilità.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero

Seminativo €/ha 10.362,00 ossia €/mq 1,03

Vigneto uve non DOP €/ha 28.000,00 ossia €/mq 2,80

Bosco ceduo e misto -- €/ha 5.300,00 ossia €/mq 0,53

Prato €/ha 9405,00 ossia €/mq 0,94

Stima terreni

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t1 a" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Metodo diretto di identificazione del valore

- o Superficie vigneto mq 2.420,00
mq vigneto 2.420,00 x €/mq 2,80 = **€ 6.776,00**
- o Superficie bosco ceduo e misto (mq 740 + mq 74) = mq 814,00
mq bosco 814,00 x €/mq 0,53 = **€ 431,42**
- o Superficie prato (mq 2.420,00 + mq 240) = mq 2.660,00
mq prato 2.660,00 x €/mq 0,94 = **€ 2.500,40**

Stima terreni

Superficie totale Lotto t1 a mq 5.894,00

Totale lotto t1a = € 6.776,00 + € 431,42 + € 2.500,40 = € 9.707,82

arrotondato ad **Vm € 9.700,00**

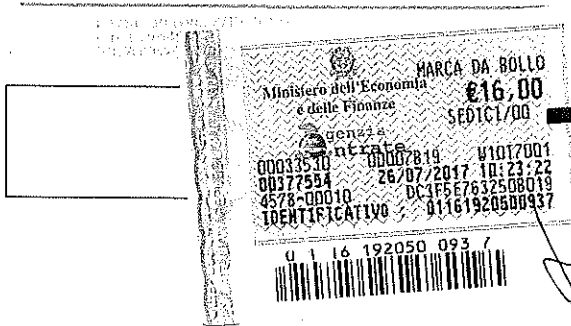
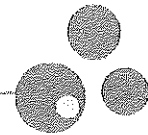
Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t1a 9.700,00 €

11.1.1.2 Lotto t1 b - ex vigneto

Dati catastali terreni

Fig. 10 n. 5 Qualità vigneto Superficie 1.510 mq



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

- Fg. 10 n. 6 Qualità vigneto Superficie 420 mq
- Fg. 10 n. 7 Qualità vigneto Superficie 3.470 mq
- Fg. 10 n. 8 Qualità vigneto Superficie 7.510 mq

Descrizione coltura

Il lotto, negli anni scorsi condotto a vigneto, è stato colpito in periodo recente da "flavescenza dorata", che ha attecchito sulle viti presenti, causando un danno tale da costringere la proprietà ad eliminare tutti i filari. Attualmente il terreno si presenta libero da vitigno, disossato e privo di copertura erbosa.

Alla luce di quanto esposto lo scrivente ritiene congruo stimare il terreno classificandolo come "seminativo", in modo da non svilirne eccessivamente il valore.

Stima del lotto

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t1 b" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Seminativo €/ha 10.362,00 ossia €/mq 1,0362

Metodo diretto di identificazione del valore

Stima terreni

Superficie totale lotto mq 12.910,00

mq Lotto t1 b $12.910,00 \times \text{€/mq } 1,0362 = \text{€ } 13.377,342$

arrotondato ad **Vm € 13.400,00**

Stima - più probabile valore di mercato

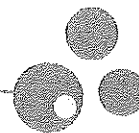
Vm Lotto t1b 13.400,00 €

11.1.2 Lotto t2 -- seminativo e boschivo

Dati catastali terreni

Terreni condotti a seminativo

- Fg. 5 n. 110 Qualità seminativo Superficie 3.890 mq
- Fg. 6 n. 522 Qualità incolto produttivo Superficie 3.070 mq
- Fg. 6 n. 523 Qualità incolto produttivo Superficie 160 mq
- Fg. 6 n. 524 Qualità incolto produttivo Superficie 160 mq



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

- Fg. 6 n. 525 Qualità seminativo Superficie 15.000 mq
Qualità bosco ceduo Superficie 18.180 mq
- Fg. 6 n. 526 Qualità seminativo Superficie 320 mq
- Fg. 6 n. 527 Qualità seminativo Superficie 584 mq
- Fg. 6 n. 528 Qualità seminativo Superficie 1.066 mq
- Fg. 6 n. 591 Qualità bosco ceduo Superficie 14.430 mq
Terreni con copertura boschiva
- Fg. 6 n. 236 Qualità bosco ceduo Superficie 1.660 mq
- Fg. 6 n. 237 Qualità bosco ceduo Superficie 3.890 mq
- Fg. 6 n. 238 Qualità bosco ceduo Superficie 1.350 mq

Descrizione coltura

Nel caso di specie i terreni ricadenti nel Lotto denominato Lotto "2" erano condotti a seminativo, ma, attualmente, risultano non mantenuti. Il lotto "t2" è comprensivo anche di alcuni mappali che presentano copertura boschiva, annessi in quanto direttamente confinanti.

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t2" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Seminativo €/ha 10.362,00 ossia €/mq 1,0362

Bosco ceduo e misto €/ha 5.300,00 ossia €/mq 0,53

Metodo diretto di identificazione del valore

- o Superficie seminativo mq 58.860,00
mq seminativo 58.860,00 x €/mq 1,03 = **€ 60.625,80**
- o Superficie bosco ceduo e misto mq 6.900,00
mq bosco 6.900,00 x €/mq 0,53 = **€ 3.657,00**

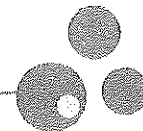
Stima terreni

Totale lotto t2 = € 60.625,80 + € 3.657,00 = € 64.282,80,00

arrotondato ad **Vm € 65.000,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t2 65.000,00 €



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

11.1.3 Lotto t3 – arboricoltura da legno e bosco

Dati catastali terreni

Terreni condotti a arboricoltura da legno

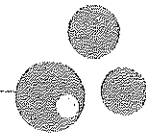
- Fg. 9 n. 3** Qualità prato Superficie 5.830 mq
Fg. 9 n. 12 Qualità prato Superficie 9.430 mq
Fg. 9 n. 13 Qualità prato Superficie 15.450 mq
Fg. 9 n. 14 Qualità prato Superficie 9.960 mq
Fg. 9 n. 15 Qualità prato Superficie 1.320 mq
Fg. 9 n. 16 Qualità prato Superficie 650 mq
Fg. 9 n. 17 Qualità prato Superficie 730 mq
Fg. 9 n. 18 Qualità prato Superficie 2.110 mq
Fg. 9 n. 30 Qualità prato Superficie 4.350 mq
Fg. 9 n. 31 Qualità prato Superficie 1800 mq
Fg. 9 n. 107 Qualità prato Superficie 1.690 mq
Fg. 9 n. 150 Qualità prato Superficie 1.080 mq
Fg. 9 n. 183 Qualità prato Superficie 1.430 mq

Terreni con copertura boschiva

- Fg. 9 n. 26** Qualità prato Superficie 870 mq
Fg. 9 n. 27 Qualità prato Superficie 650 mq
Fg. 9 n. 28 Qualità prato Superficie 5.000 mq
Fg. 9 n. 32 Qualità prato Superficie 270 mq
Fg. 9 n. 40 Qualità prato Superficie 750 mq
Fg. 9 n. 41 Qualità prato Superficie 960 mq
Fg. 9 n. 42 Qualità prato Superficie 2.320 mq
Fg. 9 n. 230 Qualità prato Superficie 2.748 mq
Fg. 9 n. 231 Qualità prato Superficie 4.001 mq
Fg. 9 n. 232 Qualità prato Superficie 2.247 mq

Descrizione coltura

Il Lotto è composto da una molteplicità di tipologie arbustive, motivo per cui lo scrivente ritiene consono, al fine della stima, raggruppare il tutto all'interno della classificazione "bosco ceduo e misto". Da questa perimetrazione verrà esclusa la parte di lotto con copertura ad



N. 14/2016 FALL
Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

arboricoltura da legno, il cui valore è desunto dalla media matematica ottenuta dai valori attribuiti sia al bosco ceduo sia al pioppeto, di cui ne rispecchia la caratteristica organizzazione in filari.

Stima del lotto

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t3" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Bosco ceduo e misto €/ha 5.300,00 ossia €/mq 0,53

Arboricoltura da legno – (0 – 10 anni €/ha 15.362,00 ossia €/mq 1,53): abbattimento di ulteriore 30% alla luce della mancata manutenzione degli arbusti: €/mq 1,07

Metodo diretto di identificazione del valore

o Superficie arboricoltura da legno mq 55.830,00

mq pioppeto 55.830,00 x €/mq 1,07 = **€ 59.738,10**

o Superficie bosco ceduo e misto mq 19.816,00

mq bosco ceduo 19.816,00 x €/mq 0,53 = **€ 10.502,48**

Stima terreni

Totale lotto t3 = € 59.738,10 + € 10.502,48 = € 70.240,58

arrotondato ad **Vm € 70.300,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t3 70.300,00 €

11.1.4 Lotto t4 – depuratore

Dati catastali terreni

Fg. 9 n. 235 Qualità prato Classe 2 Superficie 484 mq

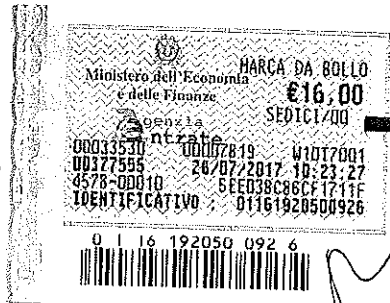
Fg. 9 n. 236 Qualità prato Classe 2 Superficie 160 mq

Fg. 9 n. 237 Qualità prato Classe 2 Superficie 80 mq

Descrizione sito

In sede di sopralluogo si è riscontrata la presenza, nei terreni ricadenti in questa zona del Comune di Morsasco, di un depuratore la cui gestione è affidata ad AMAG Alessandria.

Da documenti ricevuti da AMAG si ritiene necessario procedere a corretta redazione di atto notarile comprovante il passaggio di proprietà del lotto dalla Società ad AMAG con contestuale



N. 14/2016 FALL
 Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
 Curatore Dott. Marcello Pollio

voltura e aggiornamento dati catastali (come riportato nei documenti allegati con spese a carico di AMAG).

- 11.1.5 Lotto t5
- 11.1.5.1 Lotto t5 a – bosco



Dati catastali terreni

Fg. 5 n. 231 Qualità seminativo Superficie 480 mq

Fg. 5 n. 232 Qualità vigneto Superficie 1.465 mq

Descrizione coltura

Nel Lotto è presente una copertura boschiva caratterizzata da una elevata eterogeneità di arbusti, che verranno classificati quali "bosco ceduo e misto".

Stima del lotto

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t5 a" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Bosco ceduo e misto €/ha 5.300,00 ossia €/mq 0,53

Metodo diretto di identificazione del valore

Stima terreni

Superficie bosco ceduo e misto mq 1.945,00

mq bosco ceduo 1.945,00 x €/mq 0,53 = **€ 1.030,85**

arrotondato ad **Vm € 1.100,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t5 a 1.100,00 €

- 11.1.5.2 Lotto t5 b – bosco

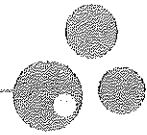
Dati catastali terreni

Fg. 5 n. 41 Qualità pascolo cespugliato Superficie 450 mq

Fg. 5 n. 59 Qualità seminativo Superficie 520 mq

Descrizione coltura

Nel Lotto è presente una copertura boschiva caratterizzata da una elevata eterogeneità di arbusti, che verranno classificati quali "bosco ceduo e misto".



N. 14/2016 FALL

 Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
 Curatore Dott. Marcello Pollio

Stima del lotto

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t5 b" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Bosco ceduo e misto €/ha 5.300,00 ossia €/mq 0,53

Metodo diretto di identificazione del valore

Stima terreni

Superficie bosco ceduo e misto mq 970,00

mq bosco ceduo $970,00 \times \text{€/mq } 0,53 = \text{€ } 514,10$ arrotondato ad **Vm € 500,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t5 b 500,00 €

11.1.5.3 Lotto t5 c – bosco

Dati catastali terreni

Fg. 5 n. 62 Qualità incolto produttivo Superficie 1.020 mq

Fg. 5 n. 63 Qualità incolto produttivo Superficie 630 mq

Descrizione coltura

Nel Lotto è presente una copertura boschiva caratterizzata da una elevata eterogeneità di arbusti, che verranno classificati quali "bosco ceduo e misto".

Stima del lotto

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t5 c" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Bosco ceduo e misto €/ha 5.300,00 ossia €/mq 0,53

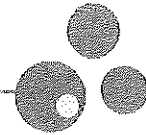
Metodo diretto di identificazione del valore

Stima terreni

Superficie bosco ceduo e misto mq 1.650,00

mq bosco ceduo $1.650,00 \times \text{€/mq } 0,53 = \text{€ } 874,50$ arrotondato ad **Vm € 880,00**

Stima - più probabile valore di mercato



N. 14/2016 FALL
 Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
 Curatore Dott. Marcello Pollio

Vm Lotto t5 c 880,00 €

11.1.5.4 Lotto t5 d – bosco

Dati catastali terreni

Fg. 5 n. 93 Qualità bosco ceduo Superficie 330 mq

Fg. 5 n. 94 Qualità vigneto Superficie 2.600 mq

Fg. 5 n. 95 Qualità seminativo Superficie 820 mq

Fg. 5 n. 96 Qualità bosco ceduo Superficie 140 mq

Descrizione coltura

Nel Lotto è presente una copertura boschiva caratterizzata da una elevata eterogeneità di arbusti, che verranno classificati quali "bosco ceduo e misto".

Stima del lotto

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t5 d" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Bosco ceduo e misto €/ha 5.300,00 ossia €/mq 0,53

Metodo diretto di identificazione del valore

Stima terreni

Superficie bosco ceduo e misto mq 3.890,00

mq bosco ceduo 3.890,00 x €/mq 0,53 = **€ 2.061,70**

arrotondato ad **Vm € 2.000,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t5 d **2.000,00 €**

11.1.5.5 Lotto t5 e – bosco

Dati catastali terreni

Fg. 5 n. 105 Qualità incolto produttivo Superficie 390 mq

Fg. 5 n. 106 Qualità bosco ceduo Superficie 390 mq

Fg. 5 n. 107 Qualità incolto produttivo Superficie 4.840 mq

Descrizione coltura

Nel Lotto è presente una copertura boschiva caratterizzata da una elevata eterogeneità di arbusti, che verranno classificati quali "bosco ceduo e misto".

Stima del lotto

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t5 e" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Bosco ceduo e misto €/ha 5.300,00 ossia €/mq 0,53

Metodo diretto di identificazione del valore

Stima terreni

Superficie bosco ceduo e misto mq 5.620,00

mq bosco ceduo 5.620,00 x €/mq 0,53 = **€ 2.978,60**

arrotondato ad **Vm € 3.000,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t5 e 3.000,00 €

11.1.5.6 Lotto t5 f – bosco

Dati catastali terreni

Fg. 6 n. 283 Qualità vigneto Superficie 2.410 mq

Fg. 6 n. 284 Qualità seminativo Superficie 870 mq

Descrizione coltura

Nel Lotto è presente una copertura boschiva caratterizzata da una elevata eterogeneità di arbusti, che verranno classificati quali "bosco ceduo e misto".

Stima del lotto

Il Lotto "t5 f", in base a quanto riscontrato negli elaborati grafici contenuti nel P.R.G.C., ricade in parte in Zona C: in queste aree è possibile realizzare nuove edificazioni quali ricuciture del tessuto urbano esistente.

Il valore di mercato è stato predisposto:

- calcolo del costo di costruzione necessario per realizzare un edificio ex novo;
- somma del valore del mero terreno;
- scorporo del possibile valore di vendita;



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Per la parte eccedente la perimetrazione di P.R.G. la stima dei terreni è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Bosco ceduo e misto €/ha 5.300,00 ossia €/mq 0,53

Verifica potenzialità edificatoria terreno

Mq Lotto ricadenti in Zona C: 1.500,00

Potenzialità edificatoria massima: 450,00 mq

Costo realizzazione nuova edificazione: 450,00 mq x 1.200,00 €/mq = 540.000,00 €

Valore terreno eccedente: mq terreno mq 1.050,00 x €/mq 0,53 = € 556,50

Valore area con nuova costruzione: 556,50 € + 540.000,00 € = 540.556,50 €

Valore di mercato villetta nuova: 450,00 mq x 1.265,00 € = 569.250,00 €

Valore terreno con potenzialità edificatoria: 569.250,00 € - 540.556,50 € = 28.693,50 €

Superficie bosco ceduo e misto mq 1.780,00 (senza potenzialità edificatoria)

mq bosco ceduo 1.780,00 x €/mq 0,53 = **€ 943,40**

Stima terreni

Totale valore Lotto 5f: 28.693,50 € + 943,40 € = 29.636,90 €

arrotondato ad **Vm € 30.000,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t5 f 30.000,00 €

11.1.5.7 Lotto t5 g – bosco

Dati catastali terreni

Fig. 8 n. 33 Qualità incolto produttivo Superficie 2.410 mq

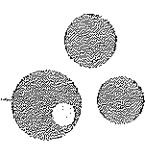
Descrizione coltura

Nel Lotto è presente una copertura boschiva caratterizzata da una elevata eterogeneità di arbusti, che verranno classificati quali "bosco ceduo e misto".

Stima del lotto

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t5 g" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

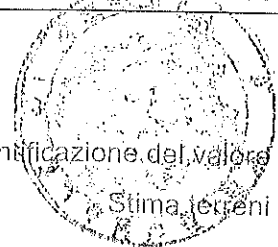
Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8



N. 14/2016 FALL
Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

Bosco ceduo e misto €/ha 5.300,00 ossia €/mq 0,53

Metodo diretto di identificazione del valore



Superficie bosco ceduo e misto mq 2.410,00

mq bosco ceduo 2.410,00 x €/mq 0,53 = € 1.277,30

arrotondato ad **Vm € 1.300,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t5 g 1.300,00 €

11.1.5.8 Lotto t5 h – bosco

Dati catastali terreni

Fg. 8 n. 102 Qualità incolto produttivo Superficie 2.160 mq

Descrizione coltura

Nel Lotto è presente una copertura boschiva caratterizzata da una elevata eterogeneità di arbusti, che verranno classificati quali "bosco ceduo e misto".

Stima del lotto

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t5 h" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Bosco ceduo e misto €/ha 5.300,00 ossia €/mq 0,53

Metodo diretto di identificazione del valore

Stima terreni

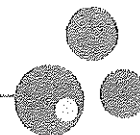
Superficie bosco ceduo e misto mq 2.160,00

mq bosco ceduo 2.160,00 x €/mq 0,53 = € 1.144,80

arrotondato ad **Vm € 1.200,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t5 h 1.200,00 €



N. 14/2016 FALL

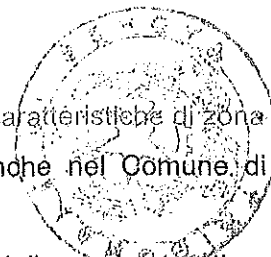
Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

11.2 Terreni Cremolino

Ubicazione, caratteristiche di zona

I terreni, di proprietà della Società, ricadono in minore quantità anche nel Comune di Cremolino, situato nella zona sud di Morsasco e adiacente alla vicina Ovada.

I terreni oggetto di stima sono ad oggi liberi da colture, ma al fine della seguente stima verranno peritati quali "seminativi", in modo da valorizzare, per quanto possibile, la spiccata destinazione agricola della zona.



11.2.1 Lotto t6

11.2.1.1 Lotto t6 a – seminativo

Dati catastali terreni

Fg. 10 n. 11 Qualità bosco ceduo Superficie 2.370 mq

Fg. 10 n. 12 Qualità seminativo Superficie 4.480 mq

Fg. 10 n. 13 Qualità AA seminativo Superficie 2.400 mq

Qualità AB prato Superficie 230 mq

Fg. 10 n. 14 Qualità seminativo Superficie 8.670 mq

Fg. 10 n. 15 Qualità seminativo Superficie 1.280 mq

Fg. 10 n. 16 Qualità seminativo Superficie 4.360 mq

Fg. 10 n. 43 Qualità seminativo Superficie 1.160 mq

Descrizione coltura

I terreni ricadenti nel Lotto denominato Lotto "t6 a" erano condotti a seminativo, ma, attualmente, risultano non mantenuti.

Stima del lotto

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t6 a" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

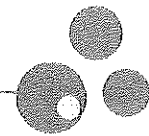
Seminativo – (€/ha 10.362,00) - €/mq 1,03

Metodo diretto di identificazione del valore

Stima terreni

Superficie seminativo mq 24.950,00

mq seminativo 24.950,00 x €/mq 1,03 = € 25.698,50



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

Curatore Dott. Marcello Pollio

arrotondato ad **Vm € 25.700,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t6 a 25.700,00 €

11.2.1.2 Lotto t6 b – seminativo

Dati catastali terreni

Fg. 10 n. 54 Qualità bosco ceduo Superficie 480 mq

Fg. 10 n. 67 Qualità seminativo Superficie 8.790 mq

Descrizione coltura

I terreni ricadenti nel Lotto denominato Lotto "t6 b" erano condotti a seminativo, ma, attualmente, risultano non mantenuti.

Stima del lotto

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "6b" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Seminativo – (€/ha 10.362,00) - €/mq 1,03

Metodo diretto di identificazione del valore

Stima terreni

Superficie seminativo mq 9.270,00

mq seminativo 9.270,00 x €/mq 1,03 = **€ 9.548,10**arrotondato ad **Vm € 9.500,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t6 b 9.500,00 €

11.2.1.3 Lotto t6 c – seminativo

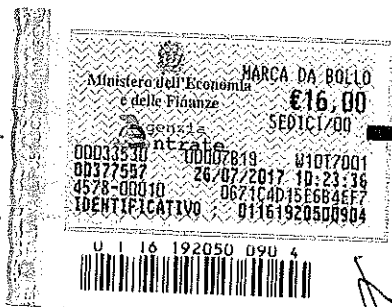
Dati catastali terreni

Fg. 11 n. 256 Qualità seminativo Superficie 8.770 mq

Descrizione coltura

I terreni ricadenti nel Lotto denominato Lotto "t6 c" erano condotti a seminativo, ma, attualmente, risultano non mantenuti.

Stima del lotto



N. 14/2016 FALL
Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t6 c" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Seminativo - (€/ha 10.362,00) - €/mq 1,03

Metodo diretto di identificazione del valore

Stima terreni

Superficie seminativo irriguo mq 8.770,00

mq seminativo 8.770,00 x €/mq 1,03 = **€ 9.033,10**

arrotondato ad **Vm € 9.000,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t6 c 9.000,00 €

11.2.1.4 Lotto t6 d - seminativo

Dati catastali terreni

Fg. 15 n. 40 Qualità seminativo Superficie 3.490 mq

Fg. 15 n. 41 Qualità seminativo Superficie 7.870 mq

Descrizione coltura

I terreni ricadenti nel Lotto denominato Lotto "t6 d" erano condotti a seminativo, ma, attualmente, risultano non mantenuti.

Stima del lotto

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t6 d" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore**.

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Seminativo - (€/ha 10.362,00) - €/mq 1,03

Metodo diretto di identificazione del valore

Stima terreni

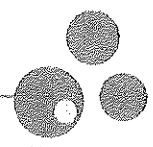
Superficie seminativo irriguo mq 11.360,00

mq seminativo 11.360,00 x €/mq 1,03 = **€ 11.700,80**

arrotondato ad **Vm € 11.700,00**

Stima - più probabile valore di mercato

Vm Lotto t6 d 11.700,00 €



N. 14/2016 FALL
Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

11.2.1.5 Lotto t6 e – seminativo

Dati catastali terreni

Fg. 15 n. 209 Qualità seminativo Superficie 7.560 mq

Descrizione coltura

I terreni ricadenti nel Lotto denominato Lotto "t6 e" erano condotti a seminativo, ma, attualmente, risultano non mantenuti.

Stima del lotto

La stima dei terreni ricadenti nella perimetrazione del Lotto "t6 e" è stata effettuata mediante l'applicazione del **metodo diretto di identificazione del valore.**

Terreni - Quotazioni parametriche - OMI zona Regione Agraria Numero 8

Seminativo – (€/ha 10.362,00) - €/mq 1,03

Metodo diretto di identificazione del valore

Stima terreni

Superficie seminativo irriguo mq 8.770,00

mq seminativo 7.560,00 x €/mq 1,03 = **€ 7.786,80**

arrotondato ad **Vm € 7.800,00**

Stima - più probabile valore di mercato

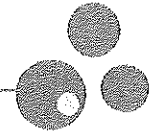
Vm Lotto t6 e 7.800,00

12. Valutazione a prezzi di pronto realizzo: terreni

Osservazioni sul mercato immobiliare

E' dato incontrovertibile il ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello degli interessati agli immobili urbani. Le statistiche evidenziano chiaramente il suddetto assunto, è sufficiente analizzare il numero degli addetti al lavoro nel settore agricolo (meno del 5%) rispetto alla popolazione totale. A questo fatto si deve aggiungere la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni. Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico, in cui, negli ultimi anni, è stato prediletto dagli imprenditori agricoli l'affitto dei terreni piuttosto che l'acquisto.

Il mercato immobiliare dei terreni agricoli è ridotto per offerte sul mercato ed è anche molto poco dinamico. Questo è forse il motivo principale per cui i valori dei terreni, dal 2008 ad



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

Curatore Dott. Marcello Pollio

oggi, hanno sostanzialmente e mediamente mantenuto il valore di partenza. Non mancano comunque nicchie, principalmente di colture pregiate dove si è visto anche qualche modestissimo aumento o casi dove l'assoluta carenza della domanda di terreni agrari può aver causato lievi flessioni dei prezzi di cessione dei terreni (parliamo però in entrambi i casi di non più di qualche punto percentuale).

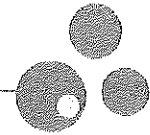
Stima – più probabile valore di pronto realizzo

In uno scenario di vendita forzata, con una ridotta esposizione dei beni sul mercato, si ritiene congruo applicare al valore di stima **una decurtazione del 25%** per i terreni in cui è presente una destinazione colturale manifesta, anche se all'oggi non sono tutti correttamente condotti, e **del 30%** per i terreni che presentano copertura boschiva e per i lotti ricadenti nel Comune di Cremolino. Verrà applicata una decurtazione **del 25%** anche nel caso di lotti ricadenti in zone con potenzialità edificatoria, seppur presente una copertura boschiva non mantenuta.

Si ritiene plausibile nel caso di specie variare la percentuale di decurtazione al fine di non svilire eccessivamente il valore dei terreni, essendo la zona vocata alla conduzione agricola (nocciuleti, vigneti e colture a pieno campo) e quindi maggiormente predisposta ad accogliere beni in vendita che possano implementare il patrimonio di aziende agricole consolidate.

La vicinanza dei lotti ad altre attività agricole può favorire positivamente la vendita dei terreni di proprietà, ancorché possa verificarsi una diminuzione del valore di stima nel caso di una vendita forzata.





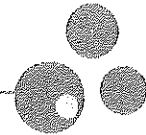
N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela

Curatore Dott. Marcello Pollio

Terreni Morsasco	coltura	valore di mercato	decurtazione valore	valore di pronto realizzo
Lotto t1 a	vigneto/bosco/prato (pot. edif.)	9.700,00 €	25%	7.275,00 €
Lotto t1 b	ex vigneto	13.400,00 €	25%	10.050,00 €
Lotto t2	seminativo/bosco (pot. edif.)	65.000,00 €	25%	48.750,00 €
Lotto t3	Arboricoltura da legno/bosco	70.300,00 €	30%	49.210,00 €
Lotto t4	depuratore	0	0	0
Lotto t5 a	bosco ceduo	1.100,00 €	30%	770,00 €
Lotto t5 b	bosco ceduo (pot. edif.)	500,00 €	25%	375,00 €
Lotto t5 c	bosco ceduo	880,00 €	30%	616,00 €
Lotto t5 d	bosco ceduo	2.000,00 €	30%	1.400,00 €
Lotto t5 e	bosco ceduo	3.000,00 €	30%	2.100,00 €
Lotto t5 f	bosco (pot. edif.)	30.000,00 €	25%	22.500,00 €
Lotto t5 g	bosco ceduo	1.300,00 €	30%	910,00 €
Lotto t5 h	bosco ceduo	1.200,00 €	30%	840,00 €
Totale		198.380,00 €		144.796,00 €

Terreni Cremolino	coltura	valore di mercato	decurtazione valore	valore di pronto realizzo
Lotto t6 a	seminativo	25.700,00 €	30%	17.990,00 €
Lotto t6 b	seminativo	9.500,00 €	30%	6.650,00 €
Lotto t6 c	seminativo	11.500,00 €	30%	8.050,00 €
Lotto t6 d	seminativo	11.700,00 €	30%	8.190,00 €
Lotto t6 e	seminativo	7.800,00 €	30%	5.460,00 €
Totale		66.200,00 €		46.520,00 €



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

13. Allegati

Di seguito gli allegati alla seguente perizia distinti per:

- o Documentazione introduttiva – Fascicolo 1;
- o Immobili Civili – Fascicolo 2;
- o Complesso Industriale – Fascicolo 3;
- o Terreni – Fascicolo 4;

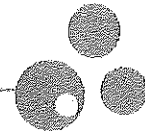


13.1 Allegati Introduttivi – Fascicolo 1

- A) Allegato I1: Incarico professionale - pag. 2
- B) Allegato I2: Visura per soggetto al 19/09/2016 – [REDACTED] - pag. 2
- C) Allegato I3: pesi, vincoli, garanzie e efficienze pregiudizievoli - pag. 2

13.2 Allegati Immobili Civili – Fascicolo 2

- A) Allegato IC1: ubicazione immobili civili e dati urbanistici Comune Morsasco - pag. 2
- B) Allegato IC2: **Lotto ic1** – Fg.6 mapp.119 sub. 2 – Via Giacomo Matteotti - pag. 13
- C) Allegato IC3: **Lotto ic2** – inquadramento territoriale - pag. 51
- D) Allegato IC4: **Lotto ic2 a** – Fg.6 mapp.153 sub.8 – Via San Pasquale - pag. 54
- E) Allegato IC5: **Lotto ic2 b** – Fg.6 mapp.153 sub.9 – Via San Pasquale - pag. 84
- F) Allegato IC6: **Lotto ic2 c** – Fg.6 mapp.153 sub.4 – Via San Pasquale - pag. 107
- G) Allegato IC7: **Lotto ic2 d** – Fg.6 mapp.489 - 490 – Via San Pasquale - pag. 128
- H) Allegato IC8: **Lotto ic2** – Stima intero Lotto – Via San Pasquale - pag. 133
- I) Allegato IC9: **Lotto ic3** – Inquadramento Lotto – Via Matteo Boccaccio - pag. 143
- J) Allegato IC10: **Lotto ic3 a** – Fg.6 mapp.122 sub.7 – Via Matteo Boccaccio - pag. 147
- K) Allegato IC11: **Lotto ic3 b** – Fg.6 mapp.122 sub.11 – Via Matteo Boccaccio - pag. 168
- L) Allegato IC12: **Lotto ic3 c₁** – Fg.6 mapp.122 sub.6 – Via Matteo Boccaccio - pag. 182
- M) Allegato IC13: **Lotto ic3 c₂** – Fg.6 mapp.122 sub.13 – Via Matteo Boccaccio - pag. 196
- N) Allegato IC14: **Lotto ic3 c₁ + c₂** – Stima intero Lotto – Via Boccaccio - pag. 208
- O) Allegato IC15: **Lotto ic4** – Fg.6 mapp.122 sub.12 – Via Matteo Boccaccio - pag. 216
- P) Allegato IC16: **Lotto ic5** – Fg.6 mapp.122 sub.2 – Via Matteo Boccaccio - pag. 253
- Q) Allegato IC17: **Lotto ic6** – Fg.6 mapp.122 sub.8 – Via Matteo Boccaccio - pag. 264
- R) Allegato IC18: **Lotto ic7** – Fg.6 mapp.122 sub.6 – Via Matteo Boccaccio - pag. 272



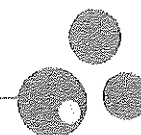
N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

- S) Allegato IC19: **Lotto ic8** – immobile fronte Cavaliera – cantiere - pag. 290
- T) Allegato IC20: **Lotto ic8a** – Fg.6 mapp.122 sub.1 – Via C.G. Delfini - pag. 307
- U) Allegato IC21: **Lotto ic8b** – Fg.6 mapp.122 sub.4 – Via C.G. Delfini - pag. 315
- V) Allegato IC22: **Lotto ic8c** – Fg.6 mapp.122 sub.5 – Via C.G. Delfini - pag. 323
- W) Allegato IC23: **Lotto ic8d** – Fg.6 mapp.122 sub.9 – Via C.G. Delfini - pag. 331
- X) Allegato IC24: **Lotto ic8e** – Fg.6 mapp.122 sub.10 – Via C.G. Delfini - pag. 339
- Y) Allegato IC25: **Lotto ic8** (a + b + c + d + e) – Stima intero Lotto - pag. 347
- Z) Allegato IC26: **Lotto ic9** – Fg.106 mapp.459 sub.36 – Via Colombo – Ge - pag. 349
- AA) Allegato IC27: **Coefficiente manutentivo** - pag. 386
- BB) Allegato IC27: **Valori OMI** - pag. 388

13.3 Allegati Complesso Industriale – Fascicolo 3

- A) Allegato CI1: Complesso Industriale - pag. 1
- Allegato CI1a: foto aerea – inquadramento territoriale - pag. 21
 - Allegato CI1b: estratto di mappa - pag. 22
 - Allegato CI1c: fg. 5 mapp. 64 sub. 12 – schema ubicazione fabbricati - pag. 23
 - Allegato CI1d: fg. 5 mapp. 64 sub. 12 – piano terreno 1 - pag. 24
 - Allegato CI1e: fg. 5 mapp. 64 sub. 12 – piano terreno 1 - pag. 25
 - Allegato CI1f: fg. 5 mapp. 64 sub. 12 – piano terreno 1 - pag. 26
 - Allegato CI1g: fg. 5 mapp. 64 sub. 12 – piano terreno 1 - pag. 27
 - Allegato CI1h: fg. 5 mapp. 64 sub. 13 – piano terreno - pag. 28
 - Allegato CI1i: fg. 5 mapp. 64 sub. 13 – impianto fotovoltaico - pag. 29
 - Allegato CI1l: fg. 5 mapp. 64 sub. 7 – piano primo abitazione custode - pag. 30
 - Allegato CI1m: legittimazione urbanistica - pag. 31
 - Allegato CI1n1: inquadramento urbanistico – P.R.G.C. Tav. 0 - pag. 226
 - Allegato CI1n2: inquadramento urbanistico – P.R.G.C. Tav. 0 - pag. 227
 - Allegato CI1n3: inquadramento urbanistico – P.R.G.C. Tav. 0 - pag. 228
 - Allegato CI1n4: inquadramento urbanistico – P.R.G.C. Tav. 0 - pag. 229
 - Allegato CI1n5: inquadramento urbanistico – P.R.G.C. Tav. 0 - pag. 230
 - Allegato CI1n6: inquadramento urbanistico – P.R.G.C. Tav. 0 - pag. 231



N. 14/2016 FALL

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

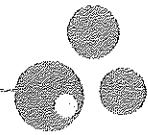
- Allegato CI1o1: complesso industriale – riprese fotografiche - pag. 232
- Allegato CI1o2: complesso industriale – riprese fotografiche - pag. 233
- Allegato CI1o3: complesso industriale – riprese fotografiche - pag. 234
- Allegato CI1o4: complesso industriale – riprese fotografiche - pag. 235
- Allegato CI1p: superfici lorde - pag. 236
- Allegato CI1q1: Valori OMI - pag. 237
- Allegato CI1r: Certificato Prevenzione Incendi - pag. 239

B) Allegato CI2: Complesso Industriale – Area parcheggio - pag. 260

- Allegato CI2a: foto aerea – inquadramento territoriale - pag. 265
- Allegato CI2b: estratto di mappa - pag. 266
- Allegato CI2c1: inquadramento urbanistico – P.R.G.C. Tav. 0 - pag. 267
- Allegato CI2c2: inquadramento urbanistico – P.R.G.C. Tav. 0 - pag. 268
- Allegato CI2c3: inquadramento urbanistico – P.R.G.C. Tav. 0 - pag. 269
- Allegato CI2c4: inquadramento urbanistico – P.R.G.C. Tav. 0 - pag. 270
- Allegato CI2c5: inquadramento urbanistico – P.R.G.C. Tav. 0 - pag. 271
- Allegato CI2c6: inquadramento urbanistico – P.R.G.C. Tav. 0 - pag. 272
- Allegato CI2d: riprese fotografiche - pag. 273

13.4 Allegati Terreni – Fascicolo 4

- A) Allegato T1: foto aerea Comune Morsasco – schema lotti - pag. 2
- B) Allegato T2: estratti di mappa Comune di Morsasco – schema lotti - pag. 3
- C) Allegato T3: foto aerea Comune Cremolino – schema lotti - pag. 4
- D) Allegato T4: estratti di mappa Comune Cremolino – schema lotti - pag. 5
- E) Allegato T5: Scheda **Lotto t1 a** - pag. 6
- F) Allegato T6: Scheda **Lotto t1 b** - pag. 24
- G) Allegato T7: Scheda **Lotto t2** - pag. 35
- H) Allegato T8: Scheda **Lotto t3** - pag. 48
- I) Allegato T9: Scheda **Lotto t4** - pag. 60
- J) Allegato T10: Scheda **Lotto t5 a** - pag. 73



N. 14/2016 FALL

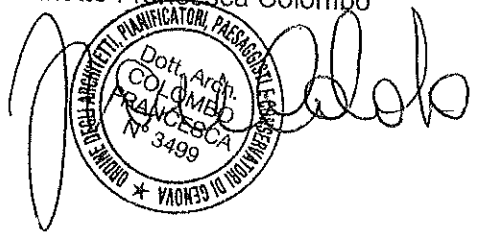

Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

- K) Allegato T11: Scheda **Lotto t5 b** - pag. 79
L) Allegato T12: Scheda **Lotto t5 c** - pag. 91
M) Allegato T13: Scheda **Lotto t5 d** - pag. 97
N) Allegato T14: Scheda **Lotto t5 e** - pag. 104
O) Allegato T15: Scheda **Lotto t5 f** - pag. 111
P) Allegato T16: Scheda **Lotto t5 g** - pag. 121
Q) Allegato T17: Scheda **Lotto t5 h** - pag. 130
R) Allegato T18: Scheda **Lotto t6 a** - pag. 137
S) Allegato T19: Scheda **Lotto t6 b** - pag. 143
T) Allegato T20: Scheda **Lotto t6 c** - pag. 152
U) Allegato T21: Scheda **Lotto t6 d** - pag. 157
V) Allegato T22: Scheda **Lotto t6 e** - pag. 231
W) Allegato T23: Scheda **NTA Comune Cremolino – Schede di ambito** - pag. 161
X) Allegato T24: Scheda **VAM – Valori anno 2016** - pag. 174

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico ricevuto,

Genova, 17 luglio 2017

Architetto Francesca Colombo



FRN451 architetti
GRAFICA

N. 14/2016 FALL
Giudice Delegato Dott. Pierluigi Mela
Curatore Dott. Marcello Pollio

14. Verbale di asseverazione

TRIBUNALE di GENOVA
VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Reg. Cronologico n° 2846

Addi..... 26 LUGLIO 2017 davanti al sottoscritto Direttore
Amministrativo è comparso il perito sig..... FRANCESCA COLOMBO
nato a ... [redacted] il [redacted]

Residente a
.. [redacted]

Il quale chiede di asseverare una perizia.

Il cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il perito al giuramento , che egli presta
ripetendo "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI
AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'"

Del che viene redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CONSULENTE

AMMINISTRATIVO

[Handwritten signature]

IL DIRETTORE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dr. Maura SANTIAGOSTINO

[Handwritten signature]