territorioambiente.com

# AIMERI AMBIENTE S.r.l.
## in Amministrazione Straordinaria

Sede legale: Strada 4, Palazzo Q6 – 20089 Rozzano (Milano)

# PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA AOSTA 4/6, MONDOVI' (CN)

Novembre 2024

Gruppo di lavoro:

Dott.ssa Roberta Bertari, Arch. Luca Bolgiani, Ing. Massimo Moi

**Responsabile:** ing. Massimo Moi

[redacted]

P.IVA e C.F. n° 06908160960 - R.E.A. n° MI - 1923131

Member of CISQ Federation
RINA
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001 - ISO 14001 - ISO 45001

## INDICE


1. PREMESSA ..... 2
2. DATI AMMINISTRATIVI ..... 3
3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ..... 4
4. INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO ..... 7
5. DESCRIZIONE IMMOBILE ..... 12
   5.1 SISTEMA DELLE CONFORMITA' ..... 14
   5.2 STATO DEI LUOGHI ..... 15
6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE ..... 17
   6.1 VOCI DI COSTO ..... 20
7. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE ..... 21


## ALLEGATI

A. Visura camerale Aimeri Ambiente AS
B. Visura catastale immobile in Mondovì (CN)
C. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n.13/2024 del 14/02/2024
D. Visura Ipotecaria

## ELABORATI GRAFICI

Tavola 1 Inquadramento territoriale proprietà di Mondovì (CN)

## 1. PREMESSA

La Società Aimeri Ambiente Srl in Amministrazione Straordinaria (di seguito anche semplicemente "Aimeri") ha commissionato alla scrivente società Te.A. Consulting Srl con sede in Milano una perizia di stima del valore del compendio immobiliare di proprietà sito in via Aosta 4/6 nel Comune di Mondovì, provincia di Cuneo.

Il compendio in esame è costituito da un immobile indipendente ad suo industriale (capannone) e dall'impianto tecnologico per la lavorazione dei Rifiuti da Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche (RAEE) installato al suo interno.
Nell'ottica di favorire il processo d'acquisto, in accordo con la proprietà, si è proceduto con una valorizzazione dell'immobile separata ed indipendente dalla stima del valore dell'impianto tecnologico, immaginando che i portatori di interesse, nel caso specifico, possano essere effettivamente soggetti differenti.
Sono state elaborate, quindi, due perizie separate:

- Stima Valore Immobile
- Stima Valore Impianto RAEE

Allo scopo, sono state espletate le seguenti attività:

- analisi della documentazione condivisa da Aimeri;
- sopralluogo tecnico in sito per la verifica dello stato dei luoghi (30/01/2024)
- acquisizione visura catastale e certificato di destinazione urbanistica (CDU)
- approfondimenti in materia di ipoteche
- approfondimenti rispetto agli obblighi derivanti da eventuali autorizzazioni in essere

Dalla prima analisi documentale effettuata era emersa una criticità in merito all'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA) dell'impianto RAEE attivo nell'immobile, autorizzazione che non risultava correttamente gestita per la fase di cessazione dell'attività.
Al fine di annullare qualsiasi potenziale gravame sul sito derivante da una autorizzazione ancora potenzialmente vigente, sono state portate a termine ulteriori attività che hanno permesso di ottenere la comunicazione di "archiviazione della pratica" da parte dell'Autorità Competente (Provincia di Cuneo), liberando di fatto il sito da qualsiasi obbligo derivante dall'esistenza di una pregressa AIA.

Il presente documento illustra quanto analizzato ed approfondito in merito all'immobile arrivando a fornire una stima del suo valore, che può ragionevolmente essere preso come riferimento per la successiva fase di vendita.

## 2. DATI AMMINISTRATIVI

| | |
|---|---|
| **Ragione Sociale** | **AIMERI AMBIENTE S.r.l.**<br>**in AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA** |
| **Sede Legale** | Strada 4, Palazzo Q6 20089 Rozzano (MI) |
| **PEC** | [redacted] |
| **C.F. e P.IVA** | 00991830084 |
| **Commissari Straordinari** | Prof. Francesco Perrini<br>Dott.ssa Laura Briganti<br>Dott. Luca Minetto |
| **Ubicazione compendio in esame** | Provincia di Cuneo<br>Comune di Mondovì<br>Via Aosta 4/6 |

Con Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, in data 17 marzo 2021 la società Aimeri Ambiente S.r.l. è stata ammessa alla procedura di amministrazione straordinaria ai sensi dell'art. 2, comma 2 del D.L. 347/2003 e, contestualmente, è stato nominato quale Commissario Straordinario il Prof. Francesco Perrini. Il Tribunale di Milano – Sezione Fallimentare, con sentenza n. 249 del 25 marzo 2021 pubblicata in data 12 aprile 2021, ha accertato e dichiarato lo stato di insolvenza di Aimeri Ambiente a norma dell'art. 4 del D.L. 347/2003. Con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, notificato in data 4 agosto 2021, l'Organo commissariale è stato integrato con la nomina del dott. Luca Minetto e della dott.ssa Laura Briganti.

In Allegato A si riporta la Visura Camerale storica della società; di interesse per l'ambito in esame è quanto riportato al punto 9 del documento in cui sono esplicitati "Trasferimenti d'azienda, fusioni, scissioni, subentri". Tali informazioni risultano utili per comprendere al meglio alcuni passaggi di proprietà analizzati nel prosieguo del testo.

## 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile in esame si trova in provincia di Cuneo, nel Comune di Mondovì, via Aosta 4/6.

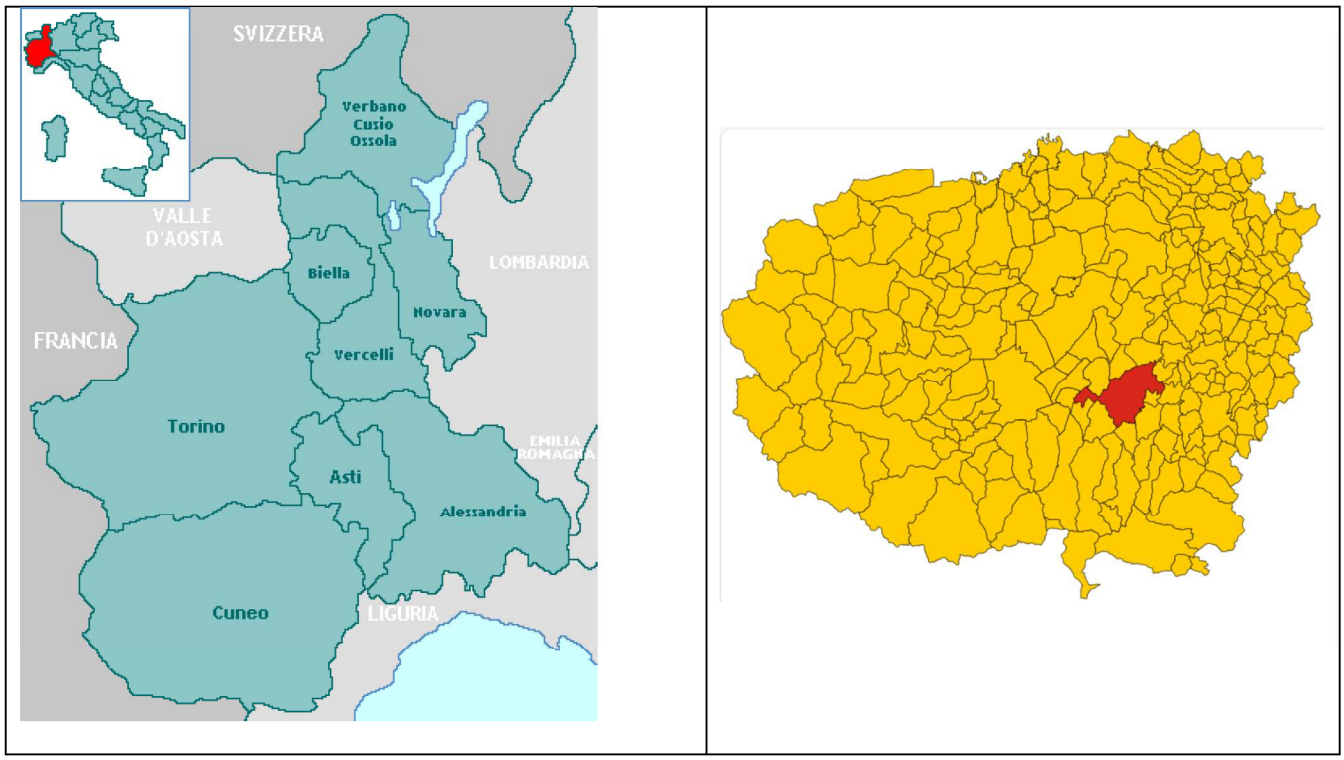



*Figura 3.1 - Localizzazione della provincia di Cuneo e individuazione del Comune di Mondovì*

La città di Mondovì (poco più di 22.000 abitanti) è localizzata a Sud di Torino, da cui dista circa 90 Km; viaggiando in direzione Est, dopo circa 60 km, si raggiunge Savona e la Riviera Ligure.

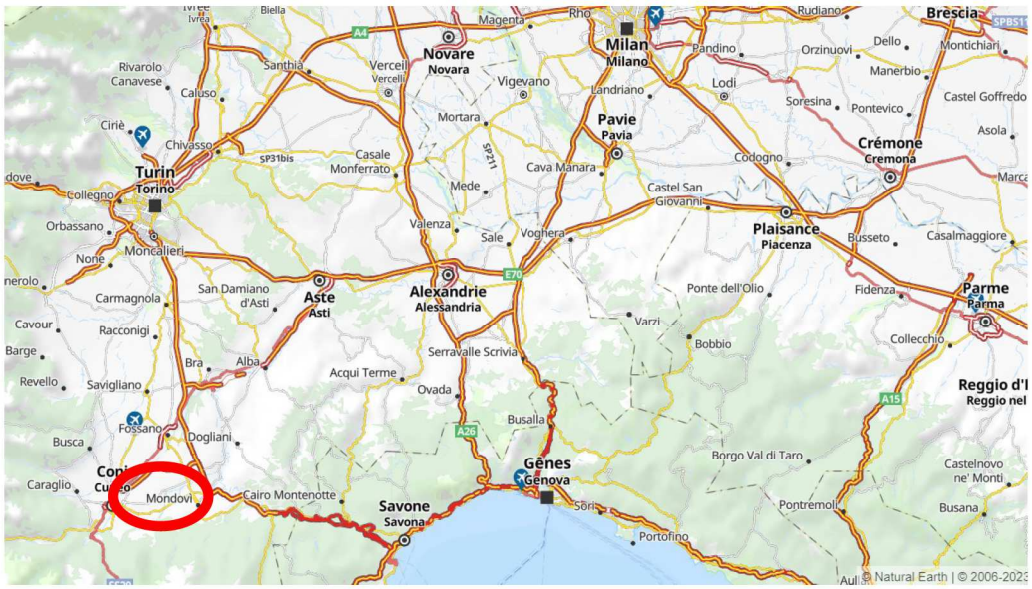



*Figura 3.2 – Infrastrutture viarie*

Dal punto di vista delle infrastrutture viarie, il comune di Mondovì è facilmente raggiungibile percorrendo l'autostrada A6 Torino – Savona, casello Mondovì.

L'immobile è posto in una zona industriale artigianale, dotata di tutte le urbanizzazioni e i servizi necessari, quali acquedotto, fognatura, energia elettrica, pubblica illuminazione, gas metano.

La viabilità di accesso è garantita dall'esistenza di una rete viaria consolidata che annovera la strada statale SS28 del Colle di Nava (via Torino), la SP 237 Strada di Gratteria nonché la Circonvallazione cittadina.

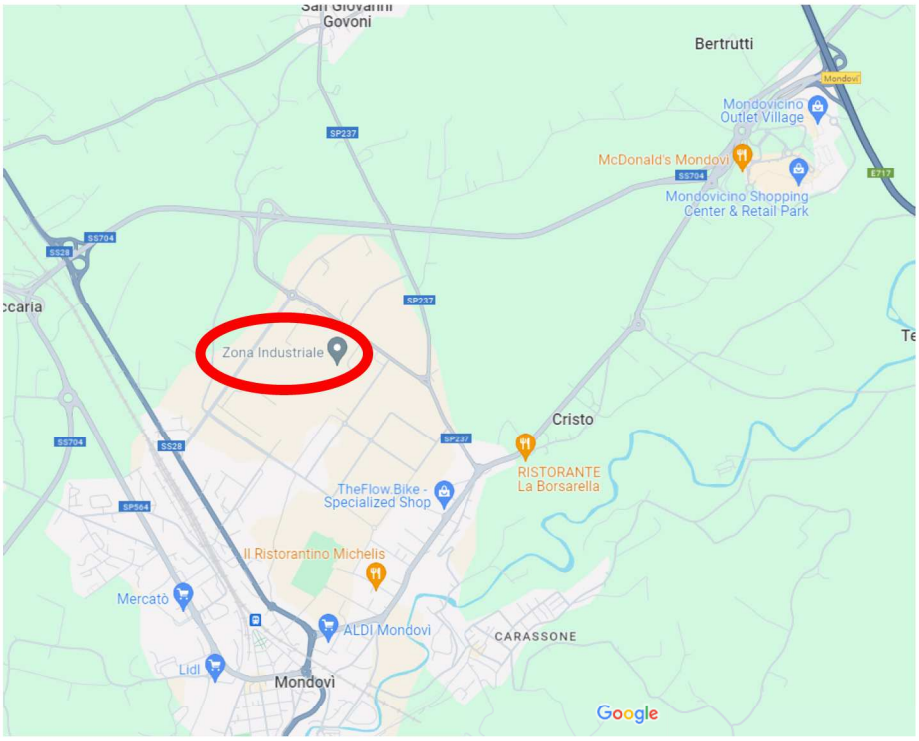



*Figura 3.3 – Zona industriale di Mondovì (CN)*

Localmente, le strade che perimetrano la zona industriale sono Corso Francia, Corso Inghilterra, Corso Milano e Via Genova, tutte arterie stradali adatte anche al traffico veicolare pesante.

L'ingresso dell'immobile è sulla via Aosta al civico 4/6, quasi all'angolo con Corso Milano.




*Figura 3.4 – Ubicazione immobile in via Aosta*

## 4. INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

Dal punto di vista catastale, l'immobile in esame è identificato al Foglio 70 Mappale 566 del Catasto Fabbricati del comune di Mondovì.

In Allegato B è disponibile la Visura Catastale aggiornata a Gennaio 2024 in cui sono riportati i seguenti dati:

*Dati identificativi*

Comune di Mondovì (F351) (CN)

Foglio 70 Particella 566 Subalterno 1

*Particelle corrispondenti al catasto terreni*

Comune di Mondovì (F351) (CN)

Foglio 70 Particella 566

*Classamento*

Rendita: Euro 8.323,00

Categoria D/1 (Opifici)

Foglio 70 Particella 566 Subalterno 1

Indirizzo: Via Aosta 4/6 piano S1-T – 1-2

Superficie catastale 4.474 mq

Aimeri Ambiente è individuata come soggetto avente diritto di proprietà 1/1 (100 %).

Dal punto di vista urbanistico, l'area su cui insiste l'immobile è a destinazione produttiva ed appartiene al Lotto 20 del PIP definito per l'area industriale di Mondovì.

In Allegato C è disponibile il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n.13/2024 del 14/02/2024 rilasciato dal Comune in cui si attesta che l'area in esame, ai sensi del Piano Regolatore Generale Comunale vigente approvato con delibera della Giunta Regionale n.15-13798 del 02/11/2004, appartiene alle seguenti zone urbanistiche:

- zona DI-02 - Zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto (parte 94,3%) (Art.43 NTA)
- zona SP.I - Zona destinata a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale - art. 21 l.u.r. 56/77 (parte 5,7%) (Art. 49 NTA)

Per una migliore comprensione di quanto sopra, interrogando il GeoPortale del Comune di Mondovì, si evince che la zona SP.I corrisponde di fatto alla fascia di mitigazione a verde/tamponamento lungo il perimetro del lotto, in adiacenza alla strada comunale Via Aosta.

Le figure che seguono - estratte dal sito web del GeoPortale del comune di Mondovì (https://geoportale2.sportellounicodigitale.it) – ben evidenziano il lotto in esame (mappale 566) con le due zone urbanistiche di interesse DI-02 e SP.I caratterizzate da grafismi differenti.

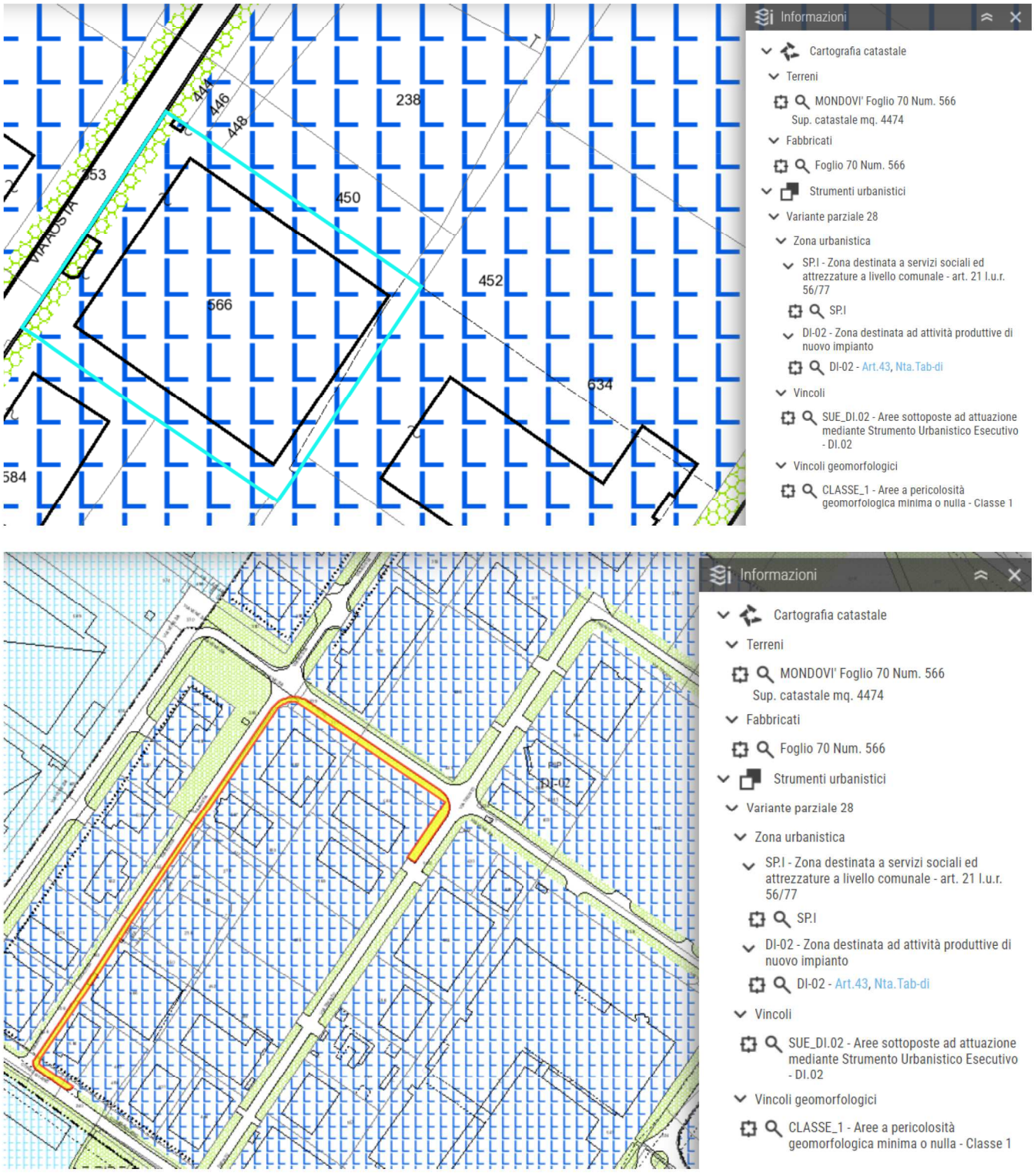



*Figura 4.1 – Mappe PRGC estratte da GeoPortale comune di Mondovì*

Di seguito si riporta l'art.43 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente che disciplina il mappale in esame.

**Art.43 Prescrizioni per la zona destinata ad attività produttive di nuovo impianto – DI**
Le aree comprese nella zona urbanistica DI riguardano parti del territorio per le quali si prescrive nuova edificazione di carattere prevalentemente produttivo (industriale e artigianale) mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

All'interno di tali parti del territorio, ove previsto dal P.R.G.C., sono anche indicate aree specifiche destinate a servizi produttivi (di cui alla lettera e) all'Art. 49), a nuove sedi viarie e fili di arretramento da rispettare nella progettazione degli interventi.

Le aree DI si attuano sempre mediante predisposizione di SUE di iniziativa pubblica o privata. Tra queste il Piano individua l'area DI-02 n. 4011 assoggettata a P.I.P. di riordino e completamento ai sensi dell'art.42, III comma della L.R.56/77 approvato dall'Amministrazione con atto deliberativo consigliare nel 2008, nel quale gli interventi sono regolati dalle Norme di Attuazione proprie di detto SUE.

Dove è ammessa l'attuazione di SUE di iniziativa privata ogni area urbanistica potrà essere attuata mediante formazione di più PEC distinti, purché gli interventi non risultino di estensione inferiore a 20.000 mq di ST; sono ammessi PEC di ST inferiore per la completa attuazione delle aree urbanistiche.
In conformità ai disposti dell'art. 21 L.R. 56/77 il reperimento degli standard è calcolato in misura non inferiore al 20% della S.T., anche in assenza di specifica indicazione grafica di aree a servizi.

All'interno di ogni strumento esecutivo e per il periodo della sua validità l'attività edificatoria può essere articolata e attuata per concessioni edilizie.

Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto disposto dagli Artt. 45 e 46 della L.R. 56/77.

Per la zona DI si prescrive inoltre quanto segue:
a) indici e tipi di intervento nel rispetto dei parametri contenuti nella tabella normativa; le indicazioni e prescrizioni sono contenute nelle relative "schede d'area";
b) destinazioni d'uso ammesse residenziali:
   - per attività di dimensioni inferiori a 400 mq di SUL la destinazione residenziale non è ammessa;
   - per ogni unità produttiva compresa tra i 400 mq ed i 1.000 mq di SUL sono ammessi 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare, del direttore o del custode dell'azienda;
   - per ogni unità produttiva compresa superiore ai 1.000 mq di SUL sono ammessi 120 mq + 120 mq per la realizzazione dell'abitazione del titolare, del direttore o del custode dell'azienda;

   Il PRG ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata (spaccio) per una superficie massima di 250 mq per ogni azienda artigianale insediata;
c) gli interventi devono rispettare le distanze minime di 10 m dai cigli stradali e le distanze dai confini di cui al successivo Art.61;
d) in assenza di interventi attuabili con SUE:
   - opere di recinzione a giorno dei fondi;
   - opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti;
   - interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo, necessarie alla sola coltivazione dei terreni agricoli, con il divieto di realizzare qualsiasi tipo di struttura e/o infrastruttura che comporti sottrazione di aree all'originario;
e) il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di pezzi di recupero di autoveicoli sono vietati. E' ammesso il deposito delle materie prime, dei semilavorati funzionali all'attività in corso nonché lo stoccaggio temporaneo dei prodotti finiti;
f) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare parcheggi privati ai sensi della citata legge (1 mq. ogni 10 mc) anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A.

Per tutte le aree urbanistiche DI valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella Normativa.

# DI

**ART: 43 NTA**

| DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA | r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ● | ● | ● | ● | ● | ● | | ● | | ● | | | | ● | | | | | ● | | | | |

(3)

| TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI |
| Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77 | UNITA' IMMOBILIARI | Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | |
| | | | SUE | | | | | | | | |
| | | Con cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | |
| | | | SUE | | | | | | | | |
| | EDIFICI INTERI | Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | |
| | | | SUE | | | | 1 | 1 | | 1.2 | 1 |
| | | Con cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | |
| | | | SUE | | | | 1 | 1 | | 1.2 | 1 |

**PRESCRIZIONI**

**Rapporto massimo di copertura:** 70%, per le aree 4025 - 4026 si veda la scheda d'area, con le eccezioni di cui all'art. 51.

**Tipologia edilizia:** capannoni e palazzine uffici

**Altezza massima della costruzione:** 12,0 m per fabbricato industriale e 15,0 m max per impianti tecnoligici speciali; 10,50 m. per palazzine uffici

**Indice fondiario di superficie:** ---

**Indice territoriale di superficie:** 0,50 mq/mq, 4025 - 4026 si veda la scheda d'area.

1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1 mq/10mc) e la piantumazione d'alberi ad alto fusto su di un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria.

2) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE, non siano stati completati uno o più lotti.

3) Nelle sole aree urbanistiche DI-02 n° 4011 e DI-04 n° 4025 è ammesso l'insediamento di attività commerciali in forma complementare alle attività produttive artigianali ivi insediate o insediabili e relative ai soli generi merceologici aventi attinenza alle suddette attività, nel rispetto dei limiti dimensionali massimi di Superficie di Vendita fissati per le unità di vicinato dall'art.5, comma 10 p.to 2, nonchè dall'art.6, comma 1 bis, dell'Allegato A alla DCR 59-10831 del 24/03/2006 e s.m.i. La Superficie Utile Lorda impiegabile per l'esercizio delle suddette attività commerciali , comprendente la superficie di vendita , non potrà comunque eccedere il limite massimo del 10% della S.U.L. realizzata o prevista nel progetto approvato per ogni singolo lotto e dovrà essere ricompresa all'interno dello stesso edificio in cui è svolta l'attività produttiva.
L'insediamento di dette attività commerciali dovrà inoltre garantire il soddisfacimento degli standard richiesti dall'art. 21, p.to 3) della L.R. 56/77 e .m.i. mediante cessione, assoggettamento all'uso pubblico o monetizzazione dei relativi spazi, secondo quanto disposto dall' art. 6 bis NTA del PRGC vigente.

▨ Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica.

In riferimento alle destinazioni d'uso ammesse individuate nella tabella di cui sopra si consideri che:

**Classe p** "attività per la produzione di beni" comprende le seguenti sottoclassi:

- *sottoclasse p1*: attività inerenti la produzione di beni di qualunque dimensione. Riguardano la produzione sia di semilavorati che di beni finiti. Tali attività si devono in prevalenza localizzare in edifici tipologicamente caratterizzati, ubicati in aree a ciò destinate dal P.R.G.C.; fra esse non è previsto il commercio al dettaglio; le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997;
- *sottoclasse p2*: artigianato produttivo e attività innovative per la produzione di tecnologie. Queste ultime riguardano la ricerca, lo studio e la produzione di fattori di innovazione dei processi produttivi. Tali attività si devono localizzare sia in aree ed edifici con tipologia industriale, sia in aree ed edifici con tipologia riconducibile a quella residenziale o per uffici; ciò significa che l'ammissibilità dell'attività deve essere verificata in relazione alla funzione svolta e non alla tipologia edilizia. Sia per le attività artigianali, sia per quelle produttive di tecnologie, è consentita la commercializzazione dei beni prodotti, limitatamente a quanto previsto dalle rispettive leggi di settore; le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997;
- *sottoclasse p3*: attività artigianali per la produzione di beni e di servizi. Tali attività devono essere funzionalmente e tipologicamente inseribili in un tessuto urbanistico residenziale, soprattutto ai pianterreni degli edifici o nei bassi fabbricati; esse sono rivolte al servizio delle persone, delle imprese, dei mezzi di trasporto, ecc. Possono anche costituire spazi per la vendita al dettaglio o all'ingrosso dei beni prodotti in loco, per esposizioni ed immagazzinamento delle merci; le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997.

**Classe tm** "attività terziarie legate al traffico e al deposito delle merci, alla mobilità in genere" comprendono le seguenti sottoclassi:

- *sottoclasse tm 1*: attività rivolte alla produzione di servizi per imprese operanti nel campo degli autotrasporti e dello stoccaggio delle merci. Esse devono essere ubicate in aree ed edifici con tipologia produttiva, prevedere un uso estensivo del suolo e possibilità di connessione alle grandi infrastrutture di trasporto; le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997;
- *sottoclasse tm 2*: attività operanti nel medesimo settore delle precedenti tm 1, ma anche rivolte alle famiglie (autotrasportatori, corrieri, traslochi, depositi taxi, etc.). Esse devono essere caratterizzate da un minor consumo di spazio e minori necessità di connessioni alle grandi infrastrutture viarie; le attività insediabili non dovranno essere riconducibili ad attività a rischio rilevante ai sensi della L. 137 del 9/5/1997. All'interno della classe tm è escluso sia il commercio al dettaglio che quello all'ingrosso.

## 5. DESCRIZIONE IMMOBILE

A seguito dell'ottenimento di Permesso di Costruire n.20840 del 11/09/2009 rilasciato dal Comune di Mondovì, nel 2011 è stato realizzato il capannone industriale oggetto della presente valutazione in cui è stato successivamente installato e messo in esercizio un impianto per il trattamento di rifiuti (RAEE), autorizzato con Determina provinciale n.277 del 04/08/2009 e smi.
Benché oggi l'attività di trattamento rifiuti sia definitivamente cessata, all'interno dell'immobile sono ancora presenti le linee tecnologiche di trattamento, esaminate ai fini della loro valorizzazione con un documento dedicato separato ed indipendente dalla presente perizia.

Come specificato nel precedente capitolo, il lotto che ospita l'immobile in esame è caratterizzato da una forma rettangolare regolare, con superficie catastale pari 4.474 mq ed accesso diretto in via Aosta 4/6; esso è confinante con altri lotti a medesima destinazione, di cui due risultano oggi edificati.
Il lotto di pertinenza è recintato sui quattro lati; lungo i lati ovest - in corrispondenza della Via Aosta - e lato sud è presente una cancellata in acciaio zincato posizionata sopra un muretto di calcestruzzo; i restanti confini est e nord sono delimitati con rete metallica.
L'accesso al lotto è garantito da un cancelletto pedonale e da due passi carrai dotati di cancelli scorrevoli motorizzati per l'ingresso dei mezzi pesanti.
Lungo tutto il perimetro, tra recinzione e sedime del capannone, è presente un corsello di manovra ad anello, asfaltato, che garantisce l'accesso per le operazioni di manutenzione e/o emergenza.
Nei pressi dei cancelli carrabili è installata una pesa a ponte.

In termini dimensionali si consideri:

- Consistenza catastale = 4.474 mq
- Superficie scoperta a verde e corsello asfaltato = 1700 mq circa
- Tettoia = 1.390 mq
- Superficie capannone dedicato alle linee di lavorazione = 1.320 mq-
- Uffici e servizi (bagni, spogliatoi e accessori) suddivisi su due piani = 380 mq

L'immobile è definito da una costruzione prefabbricata di due piani fuori terra con annessa tettoia a tutta altezza (10,80 m) sorretta solo da pilastri perimetrali quindi a superficie libera, destinata un tempo allo stoccaggio al coperto dei rifiuti in ingresso all'impianto.

Il fabbricato è realizzato con struttura a telaio in cemento armato prefabbricato con solai in predalles e pareti esterne prefabbricate in pannelli di calcestruzzo; all'esterno si ha una finitura a ghiaia lavata di fiume, mentre all'interno è liscia, tipo "fondo cassero".

La pavimentazione esterna sotto tettoia e all'interno nella zona produttiva è in cemento rinforzato elicotterato (pavimentazione industriale).

La parte di fabbricato in adiacenza alla tettoia è costituita da un unico volume tecnico a doppia altezza (10,80 m), in cui sono ancora oggi presenti le linee di impianto; l'area esterna coperta da tettoia e l'interno del capannone sono connessi attraverso un portone sezionale di tipo industriale.
L'altra porzione di fabbricato, a cui si accede dal cancelletto pedonale, è organizzata su due piani; al piano terra la reception e al primo piano gli uffici direzionali con bagni da una parte, spogliatoi e servizi dall'altra. Uffici e spogliatoi hanno un'altezza sotto solaio di 3,50 m con controsoffitto ispezionabile a 2,70 m.
La porzione destinata agli uffici ha finiture interne di livello medio - alto, costituite da pareti in blocchetti di cartongesso, pavimenti in ceramica, serramenti in alluminio in ottimo stato.
Al primo piano si accede unicamente con scala interna; nessun montascale, ascensore o montapersone di collegamento tra piano terra e piano primo.

Dal punto di vista impiantistico, il capannone è dotato di:

- impianto elettrico con sistema di illuminazione interna ed esterna
- impianto idrico sanitario con approvvigionamento da acquedotto comunale
- sistema di riscaldamento ad aria per capannone ed uffici (centrali UTA nel sottotetto + caldaie a condensazione alimentate a metano)
- impianto di condizionamento/raffrescamento uffici e spogliatoi piano primo
- impianto citofonico
- anello antincendio UNI70 con riserva idrica interrata e annesso locale fuori terra con gruppo di pompaggio
- tre reti separate per la raccolta delle acque di scarico: in particolare, rete "acque bianche" per le acque meteoriche dei tetti; rete acque meteoriche di dilavamento piazzali con sistema di separazione delle acque di prima pioggia; rete "acque nere" per servizi igienici.
- canaline di raccolta posizionate in corrispondenza della tettoia adibite a raccolta di eventuali sversamenti accidentali
- sistema solare termico sul tetto per la produzione di acqua calda sanitaria

Si segnala, infine, la presenza di una cabina elettrica di trasformazione MT.

A concludere una tabella riepilogativa di sintesi delle principali caratteristiche strutturali dell'edificio:

| | |
|---|---|
| Altezza interna uffici /spogliatoi | 3,5 m al ca |
| Altezza interna capannone | 10,80 m |
| Altezza interna tettoia | 10,80 m |
| Altezza interna locali tecnici | 2,50 m |
| Struttura portante | c.a.p. |
| Tamponamenti | Esterni pannelli c.a.p.,<br>Interni pareti mobili/pareti in vetro/cartongesso REI |
| Struttura copertura | c.a.p. |
| Manto copertura | Guaina bituminosa |
| Serramenti | Esterni: alluminio vetrocamera battente e vasistas<br>Interni: legno tamburato/vetro/pareti mobili su misura |
| Pavimentazione | Zona produttiva: pavimento industriale (cemento elicotterato rinforzato)<br>Zona uffici: ceramica/pietra/gres |

## 5.1 SISTEMA DELLE CONFORMITA'

Sulla base della documentazione in nostro possesso e/o delle informazioni indirette ricavate dalla lettura di alcuni documenti si osservi quanto segue:

*Proprietà dell'immobile*

Aimeri Ambiente al 100% (a seguito di fusione per incorporazione della società Ponticelli Srl – atto registrato all'Agenzia delle Entrate 1 di Milano repertorio n.19783/raccolta n.5967 Dicembre 2012).

*Catasto*

Dal confronto tra mappa catastale e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 30/01/2024 si riscontra perfetta congruità.

*Permesso di Costruire*

Rilasciato in data 11/09/2009 prot. N.20840 dal Comune di Mondovì Dipartimento Gestione del Territorio alla ditta Ponticelli Srl; nello stesso permesso è stata acquisita agli atti la Deliberazione della Giunta Provinciale n.277 del 04/08/2009 con cui viene autorizzato l'impianto di trattamento rifiuti.

*Agibilità*

In data 14/04/2011 Ponticelli Srl (intestatario del PdC) presenta al Comune di Mondovì la "Comunicazione di ultimazione lavori ai sensi dell'art.12 Regolamento Edilizio" allegando la Dichiarazione asseverata riguardante il rendimento energetico; l'Attestato di Certificazione Energetica dell'edificio; la Domanda di rilascio del certificato di agibilità.

Tra la documentazione condivisa non risulta presente il certificato di agibilità dell'immobile, sebbene richiesto.

*Conformità statica*

Il certificato di collaudo statico è stato rilasciato con esito favorevole in data 14/04/2011 (deposito presso lo sportello preposto del Comune di Mondovì in data 15/04/2011, prot. 8804)

*Prevenzione incendi*

Il fabbricato è dotato di rete antincendio ad anello perimetrale con vasca di accumulo e rete di idranti.
L'impianto antincendio è stato realizzato in conformità al progetto elaborato dal Gestore in relazione all'attività di trattamento rifiuti che si andava ad insediare nel capannone ed approvato dai Vigili del Fuoco di Cuneo (Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. N.3525 del 16/02/2011).

*Attestazione di Prestazione Energetica*

Esiste un Attestato di Certificazione Energetica (ACE) del 13/04/2011. Essendo trascorsi 10 anni, l'attestato non può più essere considerato valido. Ai fini della vendita è necessario acquisire un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## 5.2 STATO DEI LUOGHI

Poiché l'attività di gestione dei rifiuti è definitivamente cessata, l'immobile ad oggi non è presidiato. Nonostante ciò, sia in fase di primo sopralluogo effettuato in data 30/01/2024 sia durante il sopralluogo congiunto con i funzionari tecnici di ARPA del 04/10/2024, tutti gli accessi sono stati ritrovati chiusi a chiave con lucchetti e nessun segno di effrazione è stato rilevato.
Si precisa che il sopralluogo di ARPA è stato richiesto dalla Provincia di Cuneo, in qualità di Autorità competente per l'AIA, al fine di un accertamento dello stato dei luoghi preliminare alla chiusura definitiva anche formale della autorizzazione RAEE.

All'interno del capannone sono presenti le linee tecnologiche di trattamento RAEE, che ricordiamo essere oggetto di valorizzazione separata. E' presente il sistema di canalizzazione deputato a raccogliere le emissioni generate dall'attività di trattamento rifiuti convogliandole al filtro a maniche, ancora presente nel piazzale esterno, sotto tettoia.

Tutte le aree, sia esterne sia interne, si presentano pulite e senza alcun materiale / rifiuto in deposito.
Anche la zona degli uffici risulta essere completamente sgombra, senza alcun tipo di arredo lasciato dalla precedente gestione dell'immobile.

Sia la pavimentazione interna al capannone sia quella sotto tettoia (in cemento elicotterato) risultano in ottimo stato di manutenzione, con superficie pulita e liscia, senza alcun segno di usura e/o fessurazione e senza alcuna evidenza visiva di qualsivoglia compromissione.

Tutte le utenze (luce, gas, acqua) risultano essere disattivate, per cui non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti elettrici, idrici, antincendio, ecc.; nonostante a vista non si rilevino danneggiamenti e/o manomissioni.

E' sicuramente da mettere comunque in conto un intervento manutentivo di ripristino.

## 6. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Dal punto di vista urbanistico, si richiama quanto già esposto al precedente Capitolo 4, a cui si rimanda per approfondimenti in merito.
L'immobile, di recente costruzione, è inserito in un contesto industriale attrezzato, facilmente raggiungibile attraverso infrastrutture viarie adeguate anche al passaggio di mezzi pesanti, quindi idoneo all'insediamento di future attività anche di tipo produttivo/industriale.

Tutto il lotto in esame è di proprietà di Aimeri Ambiente e risulta indipendente da lotti adiacenti; ad oggi non sono noti diritti di servitù a carico del bene in esame.
Allo stato attuale all'interno del capannone sono presenti ancora le linee di impianto per il trattamento dei RAEE, che saranno comunque smantellate in occasione della vendita del bene.

Considerando la categoria del fabbricato in esame, ai fini di una stima del suo valore economico sono stati considerati ed esaminati i seguenti elementi:

- *quotazioni immobiliari* semestrali reperibili sul sito web *dell'Agenzia delle Entrate*
- *prezzi medi di vendita* in zone limitrofe riferiti ad immobili appartenenti alla medesima categoria

Le quotazioni immobiliari individuano, per ogni zona territoriale omogenea (zona OMI) in cui è suddiviso un comune, un intervallo minimo/massimo dei valori di mercato e locazione espressi in euro per unità di superficie, considerando le diverse tipologie immobiliari e il loro stato di conservazione.

Il Comune di Mondovì (CN) è suddiviso nelle seguenti fasce/zone OMI:
B1-2-3 /zona centrale
C1-2 /zona semicentrale
D1/zona periferica
E1-2/zona suburbana
R1/zona extra urbana

L'intera area produttiva dove è ubicato il capannone in esame appartiene alla Zona OMI E2/Suburbana/ZONA INDUSTRIALE; le ultime quotazioni disponibili per gli ambiti "residenziale", "commerciale" e "produttivo" sono riferite al primo semestre del 2024.
Considerando l'ambito produttivo, nella figura seguente si riporta il risultato dell'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1**

**Provincia:** CUNEO

**Comune:** MONDOVI'

**Fascia/zona:** Suburbana/ZONA%20INDUSTRIALE

**Codice zona:** E2

**Microzona:** 9

**Tipologia prevalente:** Capannoni industriali

**Destinazione:** Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | Normale | 330 | 560 | L | 1,6 | 2,8 | L |
| Capannoni tipici | Normale | 300 | 510 | L | 1,6 | 2,7 | L |

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni







*Figura 6.1 – Agenzia delle Entrate Comune di Mondovì Zona OMI E2*

Per comprendere al meglio le tipologie di fabbricato quotate, si rimanda alla definizione di "capannone industriale" contenuta nel *Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare* (Versione n.1 – luglio 2005) disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate:

> Capannone industriale
> Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dello strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m.
> La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

Ai fini del calcolo di una superficie "commerciale" adeguata, si unificano i valori delle singole destinazioni del lotto in esame e si ragguagliano in valore le superfici con destinazioni accessorie a quella principale.

| UNITÀ IMMOBILIARE | SLP (MQ) | COEFFICIENTE | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ) |
|---|---|---|---|
| Fg. 70 mappale 566 sub.1 D/1 capannone e uffici | 1.700 | 1,00 | 1.700 |
| Fg. 70 mappale 566 sub.1 D/1 tettoia | 1.390 | 0,9 | ~1.250 |
| Fg. 70 mappale 566 sub.1 D/1 area esterna | 1.700 | 0,1 | 170 |
| TOTALE SLP COMMERCIALE | | | ~ 3.120 mq |

Sulla base di quanto sopra, considerato l'anno di fabbricazione, nonché lo stato di conservazione in cui si trova il fabbricato in esame, applicando il valore medio indicato dalle quotazione OMI per la zona di interesse aggiornate al primo semestre 2024, pari a 445 €/mq, il valore di mercato del bene in esame risulta essere pari a:

445 €/mq x 3.120 mq = 1.388.400,00 €

Esaminando però le proposte di vendita delle agenzie immobiliari in loco, che conoscono il mercato della zona e si adeguano alla domanda-offerta del momento, emerge che i prezzi medi di vendita di capannoni industriali assimilabili per tipologia a quello in esame si attestano intorno ai 340-350 €/mq.
Tenendo in considerazione questo ulteriore elemento, il valore di cui sopra può essere approssimato per difetto arrivando ad un **valore medio di mercato** ritenuto congruo pari a:

**1.070.000,00 euro**