

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI MONCHIERO

**UNITA' IMMOBILIARI SITE IN VIA MONFORTE n. 140,  
12060 – MONCHIERO (CN)**



DATA SOPRALLUOGO: 06 SETTEMBRE 2024

DATA REPORT: 20 SETTEMBRE 2024

MODALITA': FULL

## 1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il compendio oggetto di valutazione risulta situato a Monchiero, piccolo paese di fondovalle del Tanaro, posto ai margini della Langhe, territorio con forte vocazione vitivinicola ed agroalimentare. Il paese si è sviluppato lungo il percorso della ex Strada statale 661 delle Langhe, oggi Strada Provinciale 661, importante arteria di collegamento tra il basso torinese e il basso cuneese. Ha origine a Carmagnola e dopo Belvedere Langhe e Murazzano infine giunge a Montezemolo, dove si immette sulla ex strada statale 28 bis del Colle di Nava.

Il contesto circostante al bene in esame presenta destinazione d'uso mista residenziale e produttiva, ed è caratterizzato per lo più da fabbricati sviluppati in media su n. 2 piani fuori terra e qualche capannone produttivo. Poco più a Sud, sempre lungo la SP661, è presente una piccola area produttiva costituita da alcuni capannoni industriali.

La zona risulta essere sufficientemente collegata e raggiungibile sia con mezzi pubblici che privati, grazie alla presenza di bus extra-urbani. Nel centro cittadino sono presenti tutti i principali servizi utili alla residenza e le attività commerciali. Scarsa la presenza di parcheggi pubblici.



## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

Trattasi di complesso a destinazione produttiva composto da capannone e relativa area di pertinenza. Il lotto presenta forma irregolare e accesso carraio e pedonale da SP 661.

Il fabbricato risulta realizzato in cemento armato prefabbricato e realizzato in più epoche a seguito di diversi ampliamenti. E' composto a piano terra da ampia zona lavorazione adibita a laboratorio, magazzini, ulteriori laboratori, uffici, spogliatoi, blocchi servizi e locali accessori; a piano primo da uffici, soppalco – magazzino, mensa, sala ricreazione e locali accessori.

Completa la proprietà un'area esterna di pertinenza, asfaltata ed adibita a area di manovra, stoccaggio materiali e parcheggio.

Nell'area esterna di pertinenza è inoltre presente una cabina elettrica sul lato sud della proprietà, in corpo staccato, affacciante sulla SP 661.

La porzione di corte antistante gli uffici è asservita a parcheggio ad uso pubblico con Atto di Impegno Unilaterale del 05/04/1988, Rep. 4730, a rogito Notaio Maddalena Catalano.

Sul lato sud è presente un appezzamento di terreno, non oggetto della presente analisi, che viene utilizzata dal conduttore del complesso industriale come estensione dell'area esterna dello stesso.

Il complesso produttivo presenta un normale stato di manutenzione ad eccezione di:

- alcune macchie di umidità sulla pareti perimetrali e soffitti, dovute probabilmente a infiltrazioni dalla copertura, con conseguente decadimento dell'intonaco, nel blocco spogliatoi e mensa posto sul prospetto est del fabbricato;
- fessurazioni sul muro sud di tamponamento degli uffici e sui soffitti dovute, in base alle verifiche eseguite dall'attuale conduttore del bene, ad un cedimento delle fondazioni del blocco uffici, che ha generato inoltre una traslazione di alcuni serramenti esterni, con conseguenti infiltrazioni di acqua, e un abbassamento di una porzione del cortile in corrispondenza degli uffici.

La struttura portante del capannone risulta essere in cemento armato prefabbricato, come anche i tamponamenti e la copertura, il pavimento è in cls armato, gli infissi sono di tipo U-glass e i portoni metallici. Il capannone è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento, in particolare l'area adibita a laboratorio presente un impianto a riscaldamento a zone a pavimento che porta tale zona ad avere una quota del pavimento maggiore rispetto ai magazzini ed all'area esterna. Il collegamento tra i livelli è superata mediante delle rampe di raccordo. Il blocco uffici presenta altresì un impianto

antintrusione, al momento non utilizzato in quanto gli uffici sono utilizzati in minima parte a causa dei danni causato dal cedimento delle fondazioni.

### 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà in oggetto è censita come segue presso l'Agencia del Territorio di Cuneo:

#### Comune censuario di Monchiero

##### Catasto Fabbricati

Comune	Sezione Urbana	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Classe	Vani/mq.	Rendita (€)
Monchiero		3	251	1	D/7			Euro: 28.954,00

#### Comune censuario di Monchiero

##### Catasto Terreni

Comune	Foglio	Mapp.	Porz.	Qualità	Classe	Sup.	Redd. Dom. (Euro)	Redd. Agr. (Euro)
Monchiero	3	251		ENTE URBANO		16.113		

#### CONFINI:

Mapp. 251 da Nord in senso orario:

- a Nord con fg 3 mapp. 136 e 203;
- a Est con fg 3 mapp. 322, 1421, 321, 1377, 270, 133 e SP 661;
- a Sud con Rivo di Monforte;
- a Ovest con Torrente Rea.

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI

##### 4.1.1. Eventuale presenza di problematiche di carattere ambientale che ne rendano necessario un preventivo intervento di bonifica (da esame a vista):

Dall'Atto di Datio in Solutum del 12/04/2022, Rep. 7064, Racc. 4983, redatto dal Notaio Gabriele Gili si evince che il compendio in analisi all'epoca era esente da problematiche di carattere ambientale che rendessero necessarie un preventivo intervento di bonifica. Successivamente a tale Atto lo stato dei luoghi è rimasto invariato. Da sopralluogo eseguito non sono state rilevate situazioni che facciano presupporre l'insorgenza di criticità ambientali.

##### NOTA SITUAZIONE AMBIENTALE:

Abbiamo eseguito l'incarico sulla base di un esame a vista e della documentazione fornitaci che, nei limiti evidenziati nel presente report, abbiamo assunto essere completa e corretta.

Per la valutazione non è stata eseguita alcuna indagine ambientale, né è stata eseguita alcuna analisi del suolo e del sottosuolo. Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

Nel caso in cui ci sia fornita copia di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, ne abbiamo tenuto conto nello svolgimento della stima.

##### 4.1.2. Attestato di Prestazione Energetica:

In occasione del passaggio di proprietà, avvenuto con Atto di Datio in Solutum del 12/04/2022, Rep. 7064, Racc. 4983, redatto dal Notaio Gabriele Gili, è stato redatto dal Ing. Alessandro Filardo **Attestato di Prestazione Energetica** in data 07/04/2022 con scadenza in data 31/12/2023, avente codice 2022 111803 0029 e classe energetica E.

## 5. CONSISTENZA IMMOBILIARE

La consistenza immobiliare della proprietà oggetto di studio è stata desunta da documentazione catastale.

Per necessità valutative i dati di consistenza sono stati suddivisi per piano e destinazione funzionale, e riportati nella tabella che segue.

Foglio	Mapp.	Sub.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. RAGG.	SUP. COMM. (mq)
3	251	1	T	Locali produttivi, laboratori	5.016,00	100%	5.016,00
3	251	1	T	Blocco servizi e spogliatoi	218,00	100%	218,00
3	251	1	1	Mensa	278,00	100%	278,00
3	251	1	T	Uffici	168,00	50%	84,00
3	251	1	1	Uffici	350,00	50%	175,00
3	251	1	1	Soppalco magazzino	186,00	50%	93,00
3	251	1	T	Cabina elettrica	27,00	30%	8,10
3	251	1	T	Locali accessori e CT	112,00	30%	33,60
3	251	1	T	Tettoia	40,00	25%	10,00
3	251	1		Area esterna	10.532,00	1%	105,32
<b>TOTALE</b>					<b>16.927,00</b>		<b>6.021,00</b>
<b>TOTALE AL NETTO DELL'AREA ESTERNA</b>					<b>6.395,00</b>		

Si specifica che agli uffici è stato attribuito un coefficiente pari al 50 % in quanto non utilizzabili a causa dei danni derivanti dal cedimento delle fondazioni.

## 6. STATO OCCUPAZIONALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo il bene risultava occupato dalla Società "B.O.B. sistemi idraulici S.P.A." in forza di **Contratto di Locazione a uso produttivo**, stipulato a Bra in data 03/12/2018. Il contratto ha decorrenza dal 01/01/2019 e scadenza in data 31/12/2024, con durata di 6 anni e tacito rinnovo per pari periodo. Il canone annuo pattuito è pari a € 80.040,00 oltre IVA, aggiornato dal quarto anno su richiesta della parte locatrice in misura minima pari al 75% della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi di consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati.



Nel contratto di locazione sono inclusi, oltre al compendio in esame, alcuni terreni (fg 2 part. 211, 214, 215, 227 e 228) concessi in utilizzo alla Società "B.O.B. sistemi idraulici S.P.A." che risultano in capo alla Società ROLFO S.P.A. (precedente proprietaria dell'immobile in analisi). La ROLFO S.P.A. ha riconosciuto che la Società "B.O.B. sistemi idraulici S.P.A." abbia come unico interlocutore per il contratto di locazione e il relativo pagamento del canone la Società FINPIEMONTE S.P.A.

A tal fine è stata stipulata Scrittura Privata tra ROLFO S.P.A. e la FINPIEMONTE S.P.A. in forma giuridica di contratto di comodato avente validità di *cessio bonorum* per la durata del contratto di locazione.

\*\*\*

Torino, 20/09/2024

**Firma AEDE SRL**

### ELENCO ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIE CATASTALI



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Esterno capannone



Esterno capannone



Esterno capannone



Esterno capannone



Area esterna posta sul retro



Interno capannone



Interno capannone



Interno capannone





Blocco mensa – spogliatoi



Blocco mensa – spogliatoi



Blocco mensa – spogliatoi



Blocco uffici



Particolare fessurazione uffici

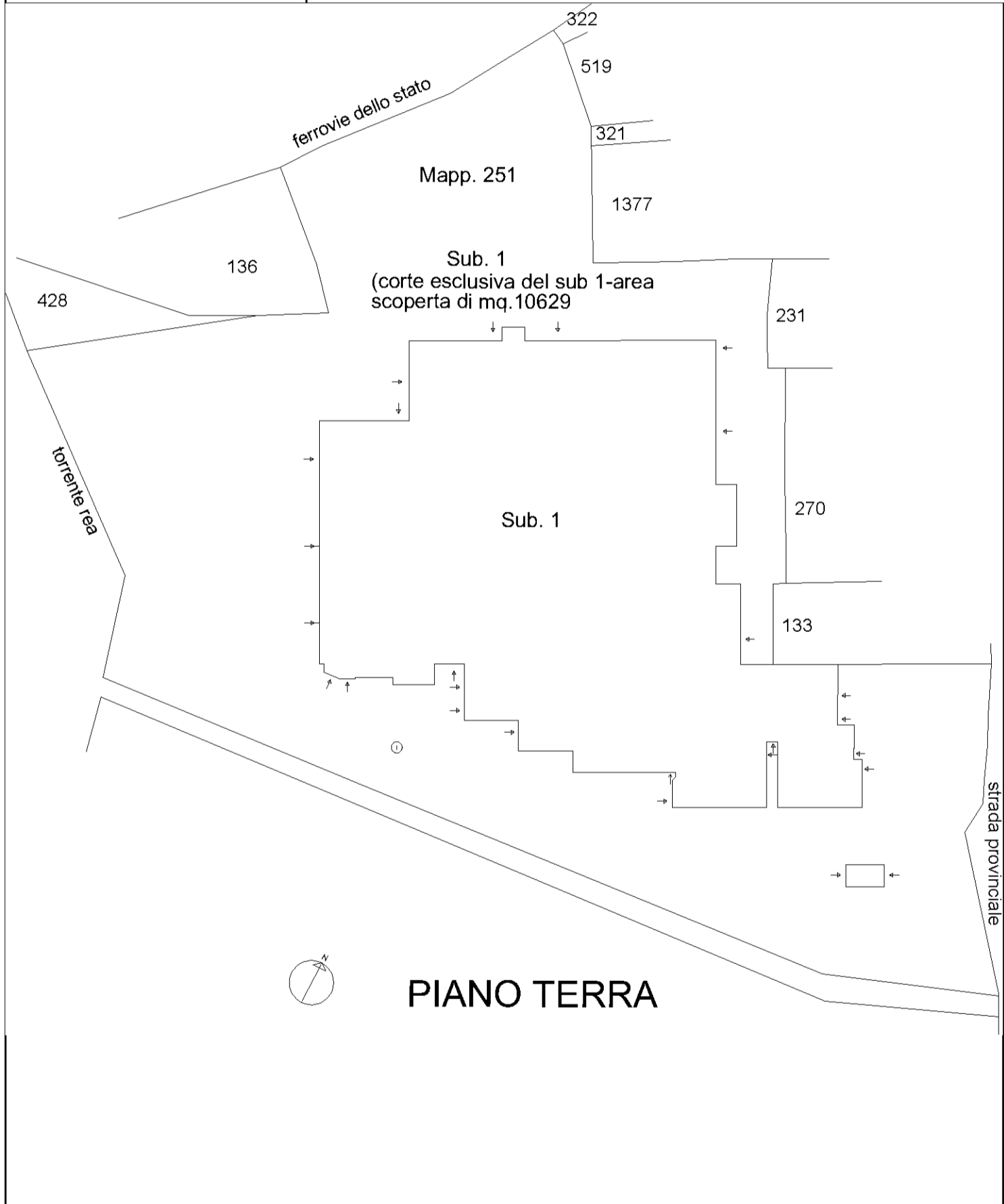


Cabina elettrica

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cuneo**

Dichiarazione protocollo n. CN0230094 del 25/09/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>Monchiero</b> <b>Via Borgonuovo</b> civ.	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: <b>3</b> Particella: <b>251</b> Subalterno: <b>1</b>	Compilata da: <b>Mañera Ivano</b> Iscritto all'albo: <b>Geometri</b> Prov. <b>Cuneo</b> N. <b>527</b>

Scheda n. 1 Scala 1:1000



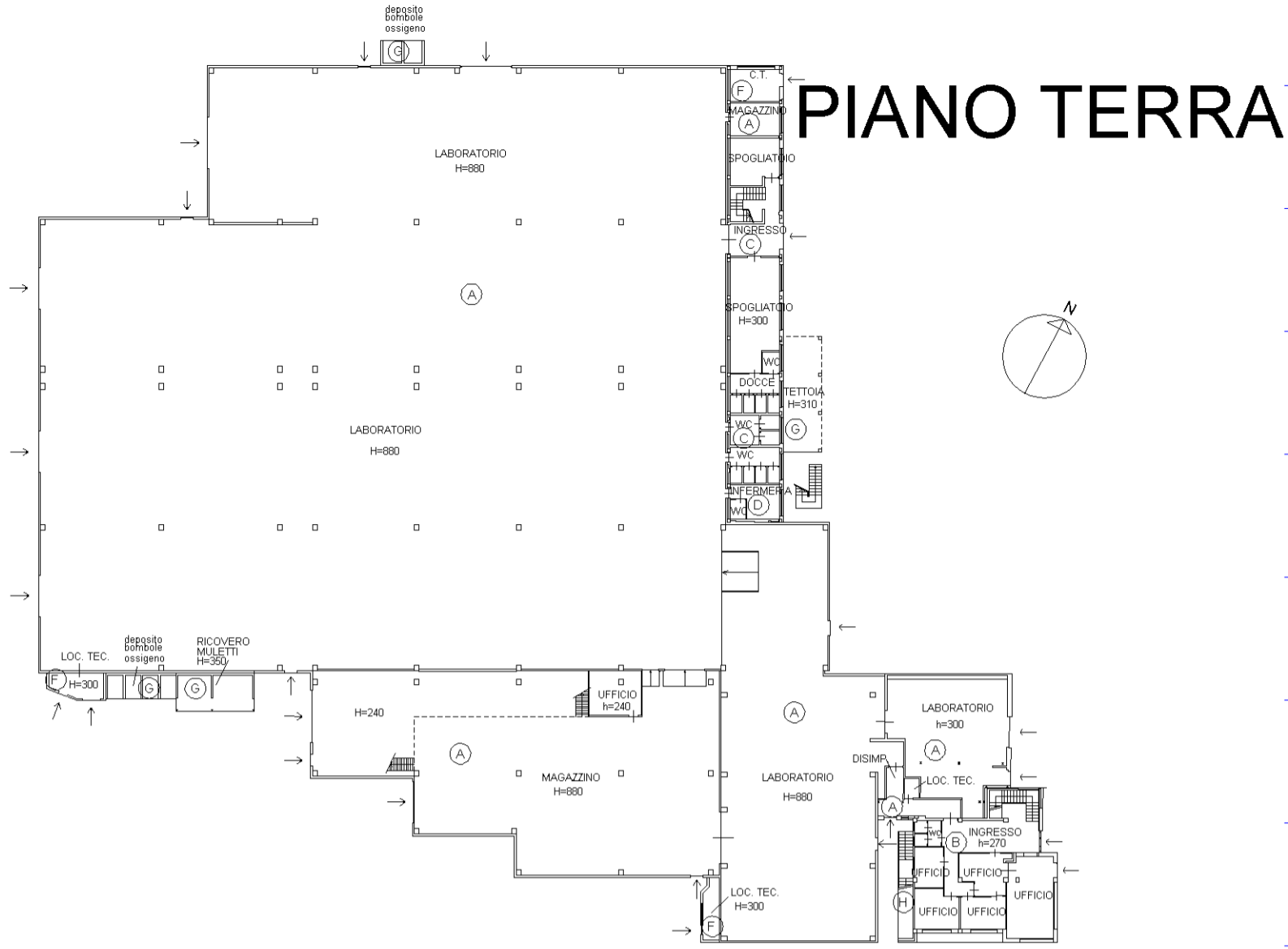
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
**Cuneo**

Dichiarazione protocollo n. CN0230094 del 25/09/2013  
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Monchiero**  
**Via Borgonuovo** civ.

Identificativi Catastali:  
Sezione: **3**  
Foglio: **251**  
Particella: **251**  
Subalterno: **1**

Compilata da:  
**Manera Ivano**  
Iscritto all'albo:  
**Geometri**  
Prov. **Cuneo** n. **527**

Scala 1: 500



# PIANO PRIMO

