

Arch. Luigi Duretto
Studio Tecnico
Via Roma, 74 – 14054 Costigliole d'Asti
tel. 0141 966409 fax. 0141 966409

**RELAZIONE DI PERIZIA ASSEVERATA
SUL VALORE DI FABBRICATI
SITI IN CANELLI D'ASTI**



- INCARICO

Il sottoscritto Arch. Luigi Duretto, libero professionista in Costigliole d'Asti, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Asti, pos. n. 134, venne incaricato dal Liquidatore Giudiziale Dott. COTTO Giuseppe di procedere alla stima delle unità immobiliari accertate nella titolarità della

iscritta presso il Registro delle

Imprese di Asti pos. n. 00070320056 ed al n. REA AT 9027 iscritta all'albo Società Cooperative al n.ro A126044

Espletati gli accertamenti presso i Pubblici Uffici (Agenzia delle Entrate – Territorio di Asti e Servizi di Pubblicità Immobiliare), è risultato che la ditta agricola a responsabilità limitata in liquidazione" è proprietaria di entità immobiliari site nel



entità immobiliari site nel Comune di Canelli (AT) siti in Via Luigi Bosca n. 28 e 30 (allegato 1)

TRATTAZIONE

– UBICAZIONE

CORPO DI FABBRICA N. 1

Provincia di Asti – Comune di Canelli, Via Buenos Aires n. 41, 43, 45 e 47.

– NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricati con destinazione d'uso produttivo, insistenti su terreno con superficie catastale di mq 10.050, costituito da più corpi di fabbrica a due piani fuori terra oltre un piano interrato ad uso produttivo ed un corpo di fabbrica ad uso abitativo ed uffici costituito da due piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano interrato. Il tutto collegato da scale interne e montacarichi.

Con riferimento alle planimetrie catastali, i vari corpi di fabbrica si articolano in:

CORPO DI FABBRICATO (A)

- Piano interrato (-5,00/-4,00) destinato ad uso deposito e magazzini con superficie lorda di circa mq 2.900;
- Piano terreno a quota 0,00 destinato ad uso produttivo con annessi magazzini, locali tecnici, servizi, spogliatoi ed avente una superficie lorda di circa mq 7.700. Inoltre e' presente un cortile interno atto allo scarico-carico merci di superficie mq. 270;
- Piano primo a quota +4,00/4,50 destinato ad uso produttivo con annessi magazzini, locali tecnici, uffici e depositi ed avente una superficie lorda di circa mq 1.700.

CORPO DI FABBRICATO (B)

- Piano interrato a quota -3,50 destinato ad uso deposito cantina con superficie lorda di circa mq 160,00;
- Piano terreno a quota 0,00 destinato ad uso uffici, spogliatoi, servizi igienici e locale guardiania ed avente una superficie lorda di circa mq 165,00.
- Piano primo a quota +3,50 destinato ad uso ufficio con annessi servizi igienici ed avente una superficie lorda di circa mq 165,00
- Piano sottotetto a quota + 7,00 con locali destinati ad uso sgombero ed avente una superficie lorda utilizzabile di circa 50,00 mq.

CORPO DI FABBRICA N. 2

Provincia di Asti – Comune di Canelli, Regione Pianezzo snc

– NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricati con destinazione d'uso produttivo, insistenti su terreno con superficie catastale di mq 10.640, costituito da un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra e su parte del fabbricato costituito due piani fuori terra. Il tutto collegato da scale interne ed esterne.

Con riferimento alle planimetrie catastali il corpo di fabbrica si articola in:

- Piano terreno a quota 0,00 destinato a stoccaggio vini e locali deposito prodotti avente una superficie lorda di circa mq 1.700. Inoltre è presente un'area esterna di parcheggio veicoli, area di manovra ed accesso ai fabbricati (per scarico-carico merci) avente una di superficie mq. 8.940;
- Piano primo a quota +5,00 destinato ad uso uffici, servizi, spogliatoi e laboratori ed avente una superficie lorda di circa mq 170.

CORPO DI FABBRICA N. 3

Provincia di Asti – Comune di Canelli, Via Luigi Bosca n. 28,30



– NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricati con destinazione d'uso produttivo, insistenti su terreno con superficie catastale di mq 4046, costituito da corpi di fabbrica a due piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano seminterrato. Il tutto collegato da scale interne e vano montacarichi.

Con riferimento alle planimetrie catastali i vari corpi di fabbrica si articolano in:

- Piano seminterrato a quota –3,40 destinato ad uso deposito/cantina avente una superficie di mq. 150.
- Piano terreno a quota 0,00 destinato ad uso produttivo con depositi, uffici, servizi igienici e locali tecnici una superficie lorda di circa mq 3375. Inoltre e' presente un'area esterna di manovra ed accesso ai fabbricati (per scarico-carico merci) avente una di superficie mq. 860;
- Piano primo a quota +4,50 destinato ad uso uffici, servizi, spogliatoi e laboratori ed avente una superficie lorda di circa mq 980.
- Piano sottotetto a quota + 8,50 destinato ad uso sottotetto e locali di sgombero avente una superficie di mq. 170



Trattasi comunque di superfici riportate a soli fini indicativi, fermo l'orientamento di determinazione di un complessivo valore a corpo dell'intero fabbricato.

– INDIVIDUAZIONI CATASTALI

I fabbricati sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Canelli con i seguenti identificativi catastali (visure in allegato n. 1)

CORPO DI FABBRICA N. 1 sito in via Buenos Aires n. 41, 43, 45 e 47

Foglio 14, particella n. 927

- sub 5, via Buenos Aires n. 41,43,45, piani S1-T-1, cat. D/7, rendita 28.022,00 €
- sub 6, via Buenos Aires n. 47, piani T-1-2, cat. A/2, vani 10, rendita 568,10 €
- sub 7, via Buenos Aires snc, piano terreno, cat. D/1, rendita 38,00 €
- sub 8, via Buenos Aires snc, piano terreno, cat. D/1, rendita 171,00 €



CORPO DI FABBRICA N. 2 sito in Regione Pianezzo snc

Foglio 19, particella n. 1178

- sub /, Regione Pianezzo snc, piani T, cat. D/7, rendita 11.775,00 €



CORPO DI FABBRICA N. 3 sito in Via Luigi Bosca n. 28, 30

Foglio 15, particella n. 570

- sub 4, via Luigi Bosca 28,30, piani S1-T-1, cat. D/7, rendita 17.708,40 €
- sub 5, via Luigi Bosca 28, piano 1, cat. A/10, vani 6,5, rendita 1.242,08 €



Le unità immobiliari CORPO DI FABBRICA N. 1 e CORPO DI FABBRICA n. 2 sono intestate a società cooperativa agricola a responsabilità limitata in liquidazione” con sede in Canelli, Via Luigi Bosca n. 28, codice fiscale 00070320056, proprietaria per 1000/1000.

Mentre le unità immobiliari CORPO DI FABBRICA N. 3 sono intestate a “Cantina Sociale società a responsabilità limitata” c , proprietaria per 1000/1000.

Si conferma che l'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Si allega copia dell'elaborato planimetrico (allegato n. 2) e delle planimetrie N.C.E.U. (allegato n. 2), con la precisazione che:

- i dati di identificazione catastali delle unità immobiliari in esame corrispondono alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati;
- gli identificativi catastali e le suddette planimetrie sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto. Le lievi difformità rilevate non sono tali da influire sul calcolo della rendita catastale, tanto più per il fatto che sono limitate a porzioni catastalmente classate in categoria D. Non si e' quindi ritenuto necessario dar luogo alla presentazione delle nuove planimetrie catastali.

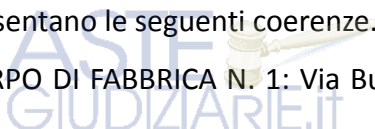


– **COERENZE**

Con riferimento al titolo di provenienza in capo alla

agricola a responsabilità limitata in liquidazione”, i vari corpi di fabbrica e le aree pertinenziali presentano le seguenti coerenze.

CORPO DI FABBRICA N. 1: Via Buenos Aires Linea Ferroviaria Alessandria-Cavallermaggiore Fg. 14



particelle n. 267, 260, 448, 264 e Rio Rocchea

CORPO DI FABBRICA N.2 : Via Pianezzo Linea Ferroviaria Alessandria-Cavallermaggiore Fg 19
particella n. 1172, 802, 1160, 770 e 769 e Rio Rocchea



Con riferimento al titolo di provenienza in capo alla
pi di fabbrica e le aree pertinenziali presentano le
seguenti coerenze

CORPO DI FABBRICA N. 3: Via Luigi Bosca Linea Ferroviaria Alessandria-Cavallermaggiore Fg 15
particella 577



– **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI**

Dagli accertamenti ipotecati espletate presso la Conservatoria del RR.II. Di Asti e da successive
visure in aggiornamento, a tutto il 10/10/2014 sulle entità immobiliari risultano gravare le seguenti
formalità pregiudizievoli:

1) mutuo ipotecario per atto Notaio Battaglia di Canelli Rep. 10940 in data 30.06.2003, IPOTECA
VOLONTARIA di GRADO OTTAVO FORMALE - 1° EFFETTIVO, per complessivi 2.600.000 € a garanzia
di un mutuo condizionato quindicennale di 1.300.000 € a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI
Spa con sede in Asti, Piazza Libertà n. 23 contro “

2) mutuo ipotecario per atto Notaio Battaglia di Canelli Rep. 10941 in data 30.06.2003, IPOTECA
VOLONTARIA, per complessivi 800.000 € a garanzia di un mutuo condizionato quindicennale di
400.000 € a favore della BANCA POPOLARE DI BERGAMO – CREDITO VARESINI Srl con sede in
Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n.8 contro

3) mutuo ipotecario per atto Notaio Severini di Milano Rep 188029 in data 30.10.2009, IPOTECA
VOLONTARIA di GRADO PRIMO, per complessivi 4.000.000 € a garanzia di un mutuo condizionato
quindicennale di 2.000.000 € a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI Spa con sede in Asti,
Piazza Libertà n. 23 contro

4) mutuo ipotecario per atto Notaio Annalisa Rossello di Santo Stefano Belbo (CN) Rep. 1580/467
in data 17.02.2010, IPOTECA VOLONTARIA di GRADO SECONDO, per complessivi 500.000 € a
garanzia di una apertura di credito di mesi diciannove a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI
Spa con sede in Asti, Piazza Liberta' n. 23 contro



5) mutuo ipotecario per atto Notaio Battaglia di Canelli Rep. 18433 in data 6.06.2011, IPOTECA VOLONTARIA di GRADO TERZO, per complessivi 1.000.000 € a garanzia di un mutuo condizionato quindicennale di 500.000 € a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI Spa con sede in Asti, Piazza Libertà n. 23 contro "responsabilità limitata" con sede in Canelli Via L. Bosca n. 30, cf. 0007032056

6) mutuo ipotecario per atto Notaio Torello di Nizza Monferrato, Rep. 116852 in data 16.04.2012, IPOTECA VOLONTARIA di GRADO TERZO e QUARTO, per complessivi 1.600.000 € a garanzia di un mutuo condizionato a scadenza 18 anni di 800.000 € a favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI Spa con sede in Asti, Piazza Libertà n. 23 contro

– STATO LOCATIVO

All'atto dell'ultimo sopralluogo, il fabbricato risultava inutilizzato con all'interno presenza delle apparecchiature e macchinari atti alla produzione e confezionamento di vini con presenza di macchinari funzionanti atti a garantire la conservazione di prodotti vinicoli presenti in parte dei serbatoi di stoccaggio. Detti beni mobili ed attrezzature sono individuati ed autonomamente valutati con perizie estimative specifiche.

Ai fini estimativi gli immobili sono considerati liberi da formali vincoli locativi anche se risulta ancora in essere un contratto di locazione alla Società

con un preavviso di mesi 6 (sei), relativamente ai corpi di fabbrica siti in Via Buenos Aires n. 43,45,47 e regione Pianezzo snc.

– SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

I fabbricati in esame vennero realizzati in parte in data anteriore all'entrata in vigore della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e la rimanente parte con autorizzazioni e concessioni edilizie e permessi di costruire sotto elencati:

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Canelli sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

– Concessione edilizia n. 2515 del 07.08.1990 relativa alla costruzione del magazzino deposito Reg. Pianezzo,

– Autorizzazione comunale in data 06.03.1995 relativa alla costruzione della

passerella sulla linea ferroviaria Alessandria-Cavallermaggiore

- DIA in data 3.12.2003 rifacimento copertura reparto bottiglie di Via Buenos Aires n. 45
- DIA del 2.4.2001 prot 7168 per installazione serbatoio di azoto esterno di Via Buenos Aires n. 45
- Autorizzazione costruzione impianto di depurazione Reg. Pianezzo n. 970229 del 11.12.1992
- Permesso di costruire n. 173 del 13/02/2007 relativo alla ristrutturazione dei locali del corpo di fabbrica di Via L.Bosca n 30
- Permesso di costruire n. 102 del 25/11/2012 relativo all'ampliamento del magazzino e uffici Reg. Pianezzo

- **DESCRIZIONE**

CORPO DI FABBRICA N. 1 sito in via Buenos Aires n. 41, 43, 45 e 47

Il fabbricato è ubicato in via Buenos Aires n 41,43,45,47 del Comune di Canelli d'Asti

Il complesso dei fabbricati (allegato n 3 documentazione fotografica) è costituito dai seguenti corpi di fabbrica:

- **1/A** Corpo di fabbrica, con struttura portante in c.a prefabbricato e strutture in c.a realizzato in opera con solai di copertura a volte in laterizio armato, tamponamenti in muratura ed orizzontamenti in c.a con intelaiatura in c.a, e parte con struttura portante in acciaio e copertura con travature in acciaio e manto di copertura in lamiera verniciata, l'intero corpo di fabbrica è stato oggetto di interventi di adeguamento per la prevenzione incendi attuati negli anni 2005/2009 nel rispetto delle linee architettoniche esistenti. Lo stato di conservazione risulta buono su parte dei locali oggetto di ristrutturazione mentre i restanti locali si presentano in condizioni di particolare degrado in particolar modo il piano interrato che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria particolarmente pesanti che non riguardano però l'aspetto strutturale.

L'edificio si compone di :

- locali destinati ad uso magazzino, lavorazione vini, depositi prodotti finiti, cartoni, locali tecnici, uffici di reparto, locali stoccaggio vini

All'atto dei sopralluoghi sono stati rilevate le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in battuti di calcestruzzo con finitura al quarzo in cattive condizioni
- soffitti in parte in pannelli prefabbricati in c.a., parte in laterizio armato e la rimanente parte in lamiera preverniciata con interposto isolamento

- serramenti principalmente in ferro ed alluminio
- impianto elettrico completamente esterno su canaline in acciaio zincato
- impianto idrico e sanitario sottotraccia
- impianto di riscaldamento presente solo su parte dei locali destinati alla produzione con apparecchiature ad aria calda tipo ventilcovettori

- **1/B** Corpo di fabbrica, con struttura portante in c.a realizzato in opera con solai orizzontali in laterizio armato, tamponamenti in muratura, e copertura con travature in legno e manto di copertura in tegole di laterizio, l'intero corpo di fabbrica è stato oggetto di interventi di adeguamento per la prevenzione incendi e di ristrutturazione interne attuati negli anni 2005/2009 nel rispetto delle linee architettoniche esistenti. Lo stato di conservazione risulta buono in quanto il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione necessita solamente interventi di manutenzione ordinaria.

L'edificio si compone di :

- locali destinati ad uso magazzino, depositi, uffici, spogliatoi e servizi igienici

All'atto dei sopralluoghi sono stati rilevate le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in ceramica e piastrelle in graniglia
- soffitti in laterizio armato
- serramenti principalmente in legno ed alluminio con persiane esterne
- impianto elettrico incassato ed in parte esterno su canaline
- impianto idrico e sanitario sottotraccia
- impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in ghisa

- **1/C** Passerella pedonale coperta su linea ferroviaria costituita struttura portante in c.a realizzato in opera e struttura orizzontale per il camminamento costituita da travi prefabbricate e copertura con struttura in acciaio e lastre in policarbonato compatto, completa di scale esterne in acciaio zinacato di collegamento dello stabilimento di via Buenos Aires e lo stabilimento di regione Pianezzo. L'intervento è stato realizzato nell'anno 1995/1996.

CORPO DI FABBRICA N. 2 sito in Regione Pianezzo (senza numero civico)

Il complesso dei fabbricati (allegato n 4 documentazione fotografica) è costituito dai seguenti corpi di fabbrica:

2/A Corpo di fabbrica, con struttura portante in c.a prefabbricato, tamponamenti in pannelli

prefabbricati in calcestruzzo armato e manto di copertura in lastre di fibrocemento, l'intero corpo di fabbrica è stato realizzato negli anni 1990/1991. Lo stato di conservazione risulta buono .

L'edificio si compone di :

- locali destinati ad uso magazzino vasche per la lavorazione vini,

All'atto dei sopralluoghi sono stati rilevate le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in battuti di calcestruzzo con finitura al quarzo in cattive condizioni
- soffitti in pannelli prefabbricati in c.a. privo di isolamento,
- serramenti principalmente in ferro ed alluminio
- impianto elettrico completamente esterno su canaline in acciaio zincato
- impianto di riscaldamento presente con apparecchiature ad aria calda tipo ventilcovettori

2/B Corpo di fabbrica, con struttura portante in travature di legno lamellare e strutture in c.a. realizzato in opera con solai di copertura a falde con struttura in legno lamellare, tamponamenti in parte in muratura e la rimanente parte in pannelli in fibre di legno e manto di copertura in lamiera verniciata, l'intero corpo di fabbrica è stato realizzato negli anni 2012/2013.

Lo stato di conservazione risulta buono e sui locali destinati ad uso ufficio e spogliatoi e servizi risultano mai stati utilizzati dopo l'ultimazione delle opere.

L'edificio si compone di :

- locali destinati ad uso magazzino, lavorazione vini, depositi prodotti finiti, locali tecnici, uffici di reparto, spogliatoi e relativi servizi igienici.

All'atto dei sopralluoghi sono stati rilevate le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in battuti di calcestruzzo con finitura al quarzo in buone condizioni relativamente alla zona lavorazione vini, mentre nei locali uffici e servizi sono presenti pavimentazioni e rivestimenti in gres
- soffitti in parte in pannelli prefabbricati in fibre minerali con funzioni da controsoffitti, e parte in laterizio armato
- serramenti principalmente in ferro ed alluminio
- impianto elettrico completamente esterno su canaline in acciaio zincato per la zona lavorazione e sottotraccia nei locali ad uso uffici e servizi
- impianto idrico e sanitario sottotraccia

- impianto di riscaldamento non presente nella parte dei locali destinati alla produzione e nei locali ad uso uffici sono presenti ventilconvettori

CORPO DI FABBRICA N. 3 sito in Via Luigi Bosca n. 28,30

Il fabbricato è ubicato in via Luigi Bosca n 28/30 del Comune di Canelli d'Asti

Il complesso (allegato n 5 documentazione fotografica) è costituito da un unico corpo di fabbrica impostato su due livelli fuori terra ed un piano seminterrato, costituito in parte da una struttura portante in c.a realizzato in opera con solai di copertura a volte in laterizio armato, tamponamenti in muratura ed orizzontamenti in c.a con intelaiatura in c.a, e parte con struttura portante in muratura e manto di copertura in laterizio su struttura portante in legno, parte dell'intero corpo di fabbrica è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e di adeguamento per la prevenzione incendi attuati negli anni 2007/2009 nel rispetto delle linee architettoniche esistenti.

Lo stato di conservazione risulta buono su parte dei locali oggetto di ristrutturazione mentre i restanti locali si presentano con articolare degrado e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria particolarmente pesanti che non riguardano però l'aspetto strutturale.

L'edificio si compone di :

- locali destinati ad uso magazzino, lavorazione vini, depositi prodotti finiti, locali tecnici, uffici di reparto, locali destinati alla residenza con funzioni di custode

All'atto dei sopralluoghi sono stati rilevate le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in battuti di calcestruzzo con finitura al quarzo in cattive condizioni
- soffitti in parte in volterrane in laterizio, e la rimanente parte in laterizio armato
- serramenti principalmente in ferro ed alluminio
- impianto elettrico completamente esterno su canaline in acciaio zincato nelle zone destinate a magazzino e lavorazione
- impianto idrico e sanitario sottotraccia
- impianto di riscaldamento non presente nella parte dei locali destinati alla lavorazione e magazzini mentre i locali ad uso uffici sono presenti corpi scaldanti costituiti da termosifoni in acciaio e corpi tipo ventilcovettori

- CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Gli impianti di dotazione dei relativi corpi di fabbrica vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura

- VALUTAZIONE

In termini estimativi, la particolarità del fabbricato non rende semplice la valutazione.

Assumono un ruolo primario, non solo le apprezzabili caratteristiche intrinseche del fabbricato, ma in misura determinante sul valore di mercato, le prospettive di utilizzo dell'edificio in economicità di esercizio.

Concorrono quindi:

- In positivo:
 - Le caratteristiche tipologiche del fabbricato
 - I recenti interventi di adeguamento ed ampliamento di porzioni di fabbricati ad uso produttivo
- In negativo:
 - L'entità di un investimento iniziale di dubbio e non immediato ritorno economico, a prescindere da qualsiasi destinazione d'uso;
 - I non indifferenti costi per il completamento di parte della sistemazione esterna e dell'impiantistica necessari per rendere effettivamente fruibile ed utilizzabili parte dei locali insistenti su Regione Pianezzo
 - L'atipicità dell'insieme rispetto agli orientamenti del mercato immobiliare, che penalizza insediamenti simili in conseguenza degli elevati costi di manutenzione e gestione;
 - I potenziali costi che l'aggiudicatario dovrà comunque affrontare sia in caso di mantenimento dello stato di fatto sia in caso di pieno riadeguamento per la destinazione ad uso produttivo.

In pratica, il valore di un fabbricato di tale natura non può discendere unicamente dalle sue pure apprezzabili caratteristiche intrinseche, ma è necessariamente vincolato all'esistenza di concrete risposte che un mercato esterno estremamente ristretto potrebbe fornire a fronte di un'ipotesi di vendita in blocco.

L'ipotesi di frazionamenti in porzioni di più facile commerciabilità necessiterebbe di preliminari specifiche indagini di mercato, da correlare con approfondite analisi sugli orientamenti dell'Amministrazione Comunale quanto a concedibilità di permessi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con cambi di destinazione d'uso coerenti con le norme ed i vincoli urbanistici. L'approfondimento degli aspetti evidenziati esula ovviamente dalla natura dell'incarico ricevuto volto essenzialmente alla determinazione del valore attuale di mercato dell'intero complesso edificatorio.

L'ottica estimativa e' stata quindi improntata alla determinazione di un valore a corpo maturato attraverso l'applicazione di parametri unitari, coerente con lo stato e la conformazione e conservazione dei vari corpi di fabbrica.

I parametri che sono stati utilizzati come mero strumento di calcolo idonei a quantificare l'apporto economico che ciascuna porzione di corpo di fabbrica e' in grado di fornire al ricercato valore dell'intero complesso edificatorio.

Sviluppo dei conteggi di stima.

CORPO DI FABBRICA n 1 sito in Via Buenos Aires n 41/43/45

piano seminterrato (depositi) fg 14 n 927 sub 5 mq 2900 x €/mq 50	= €	145.000
piano terreno (magazzino/ produzione) fg 14 n 927 sub 5 mq 2500 x €/mq 250	= €	625.000
piano terreno (magazzino/produzione) fg 14 n 927 sub 5 mq 5200 x €/mq 150	= €	780.000
piano primo (magazzino/depositi) fg 14 n 927 sub 6 mq 1700 x €/mq 100	= €	170.000

piano terreno (centrale termica produzione vapore) fg 14 n 927 sub 7 mq 165 x €/mq 500	= €	82.500
-------------------------------------------------------------------------------------------	-----	--------

piano terreno (uffici) fg 14 n 927 sub 7 mq 165 x €/mq 500	= €	82.500
---------------------------------------------------------------	-----	--------

piano primo (uffici) fg 14 n 927 sub 7 mq 165 x €/mq 500	= €	82.500
-------------------------------------------------------------	-----	--------

piano sottotetto (ex casa custode) fg 14 n 927 sub 7 mq 80 x €/mq 100	= €	8.000
--------------------------------------------------------------------------	-----	-------

piano interrato (ex casa custode) fg 14 n 927 sub 5 mq 160 x €/mq 100	= €	16.000
--------------------------------------------------------------------------	-----	--------

Passerella su Ex Ferrovia di comunicazione tra lo stabilimento via Buenos Aires e lo stabilimento di Regione Pianezzo ml 30 x €/ml 2.000	= €	60.000
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	--------

Totale	= €	2.051.500
---------------	------------	------------------

CORPO DI FABBRICA n 2 sito in Regione Pianezzo

piano terreno (deposito anno di costruzione 1979) fg 19 n 1178 mq 792 x €/mq 250	= €	198.000
-----------------------------------------------------------------------------------------	-----	---------

piano terreno (deposito anno di costruzione 2009) fg 19 n 1178		
-------------------------------------------------------------------	--	--

mq 908 x €/mq 450	= €	408.600
piano terreno (tettoia) fg 19 n 1178		
mq 31 x €/mq 100	= €	3.100
piano primo (uffici e servizi) fg 19 n 1178		
mq 170 x €/mq 500	= €	85.000
Totale	= €	694.700

CORPO DI FABBRICA n 3 sito in Via Luigi Bosca n 30/28

piano interrato (deposito/cantina) fg 15 n 570 sub 4		
mq 150 x €/mq 250	= €	37.500
piano terreno (uffici e centro vendita) fg 15 n 570 sub 4		
mq. 415 x €/mq 400	= €	166.000
piano terreno (cantina) fg 15 n 570 sub 4		
mq. 1460 x €/mq 250	= €	365.000
piano terreno (cantina,) fg 15 n 570 sub 4		
mq. 1500 x €/mq 300	= €	450.000
piano primo (locale di sgombero) fg 15 n 570 sub 4		
mq 745 x €/mq 150	= €	111.750
piano primo (locale uffici) fg 15 n 570 sub 5		
mq 235 x €/mq 500	= €	117.500
piano sottotetto (sgombero) fg 15 n 570 sub 5		
mq 170 x €/mq 50	= €	8.500
Totale	= €	1.256.250

Terreno sito in Regione Pianezzo di pertinenza del fabbricato

Fg. 15 n 1178		
mq 8940 x €10,00 /mq	= €	89.400
Totale	= €	89.400

IMPORTO COMPLESSIVO = € 4.091.850

Pertanto, con opportuno arrotondamento e con valutazione comunque a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dei fabbricati siti in Via Buenos Aires n. 41/43/45 – Via L. Bosca n. 28/30 – Regione Pianezzo con relative pertinenze viene dallo scrivente determinato in € 4.090.000 (quattromilionizeronovantamila)

Tanto riferiva ad evasione dell'incarico conferitogli.

Canelli li,

Il Perito.