

15. Complesso immobiliare a Miasino (NO) via Umberto I n. 18 e vic.

Seminario n. 2 – codice FBH17

Le unità immobiliari oggetto di stima sono identificate in NCT del Comune di

Miasino (NO) sez. Urbana come segue:

Descrizione unità	foglio	mapp.	sub.	c. c.	classe	consistenza (vani/mq.)	piano
Unità abitative	4	161	1	B/1	U	2720	S1
Unità abitative	4	161	2	B/1	U	5926	t
Unità abitative	4	161	3	B/1	U	5221	1°
Unità abitative	4	161	4	B/1	U	2589	2°
Area	4	89	-	-	-	-	-
Area	4	163	-	-	-	-	-
Area	4	165	-	-	-	-	-
Area	4	189	-	-	-	-	-
Area	4	208	-	-	-	-	-
Area	4	254	-	-	-	-	-
Area	4	279	-	-	-	-	-
Area	4	340	-	-	-	-	-
Area	4	181	-	-	-	-	-
Area	4	186-270	-	A/5	2	4	-
Area/ex fabbricati	4	187	1	A/4	2	3,5	-
Area/ex fabbricati	4	187	2	A/4	2	2,5	-

Area

4

188

-

A/4

3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima degli immobili di proprietà [REDACTED] in liquidazione
con sede a [REDACTED] alla data del 30 settembre 2014

Pagina 13 di 85

15. Complesso immobiliare a Miasino (NO) via Umberto I n. 18 e vic.

Seminario n. 2 – codice FBH17

Il complesso immobiliare oggetto della presente perizia è un ex convento della metà del XIX secolo ed è inserito nel centro del borgo che dista circa 1 km dal lago d'Orta.

La tipologia è quella tipica dei conventi con portici che si affacciano su una corte interna.

Le murature risultano prive di umidità e di cedimenti mentre i tetti risultano in parte crollati come in alcuni corpi di fabbrica le cui macerie sono giacenti sull'area di sedime.

Da un parere preliminare rilasciato dal Comune di Miasino si evince che la pubblica Amministrazione è favorevole all'insediamento, nel complesso immobiliare in oggetto, di una residenza Sanitaria per anziani ed attività correlate e, come si evince ancora, vi è anche la possibilità, seppur limitata, di edificare nuovi fabbricati pur nel rispetto ambientale. Il complesso immobiliare è dotato di una ragguardevole superficie di aree scoperte in parte destinate nel vigente P.R.G.C. per attrezzature e servizi sociali, per il terziario di servizio,

aree centrali storiche, aree destinate alla viabilità e aree agricole di particolare
valenza ambientale. Il complesso immobiliare è vincolato dalla Soprintendenza
per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte e quindi dovrà essere
garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di
manutenzione, restauro e recupero: i progetti dovranno essere sottoposti
all'approvazione della Soprintendenza stessa ai fini del rilascio del nulla osta.

15. Complesso immobiliare a Miasino (NO) via Umberto I n. 18 e vic.

Seminario n. 2 – codice FBH17

Le superfici di seguito elencate, relativamente alle aree scoperte, sono comparate alle superfici delle unità immobiliari in modo da attribuire un solo valore medio unitario e mediante i seguenti coefficienti:

- unità immobiliari coefficiente 1;
- aree scoperte coefficiente 0,05.

Si ottengono pertanto le seguenti superfici:

- unità immobiliari

mapp. 161/1	mq. 2.720,00
mapp. 161/2	mq. 5.926,00
mapp. 161/3	mq. 5.221,00
mapp. 161/4	mq. 2.589,00
mapp. 187/1	mq. 70,00
mapp. 187/2	mq. 70,00
mapp. 188	mq. 520,00

TOT. mq. 17.116,00

- aree scoperte

mapp. 89	mq. 1.430,00
mapp. 163	mq. 600,00
mapp. 165	mq. 2.100,00
mapp. 189	mq. 3.370,00
mapp. 208	mq. 1.360,00
mapp. 254	mq. 49,00
mapp. 279	mq. 300,00
mapp. 340	mq. 120,00
mapp. 186-270	mq. 264,00
Fg. 5 mapp. 181	mq. 1.520,00

mq. 11.113,00 x 0,05 = **mq 555,65**

TOT. COMPLESSIVO

mq. 17.671,65



Stima degli immobili di proprietà [REDACTED] in liquidazione
con sede a [REDACTED] alla data del 30 settembre 2014

15. Complesso immobiliare a Miasino (NO) via Umberto I n. 18 e vic.

Seminario n. 2 – codice FBH17



Tenendo presente l'ubicazione ed il contesto in cui sorge il complesso immobiliare in oggetto, il costo necessario al suo recupero e valorizzazione in quanto bene sottoposto a nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, considerato che la struttura dovrà necessariamente essere trasformata in R.S.A. o comunque ad uso socio-assistenziale con possibilità di vendita limitata solo ad operatori del settore, il sottoscritto ritiene prudenzialmente corretto applicare un valore medio unitario di **€/mq. 65,00**.

Si ha pertanto:

mq. 17.671,65 x 65,00 = **€ 1.148.657,25**

Valore arrotondato in € 1.150.000,00