

STUDIO TECNICO
TOMMASO GEOM. BLANDI

RELAZIONE DI STIMA
SUI BENI IMMOBILI

della società

12011 Borgo S. Dalmazzo (CN)

LOTTI -1-2-3-4-5-6-7-8-

Sommario

PREMESSE.....	4
Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente.....	4
Metodo di accertamento e di stima.....	4
OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	5
Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate.....	5
Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia.....	5
RIEPILOGO IMMOBILI/LOTTI OGGETTO DI STIMA.....	6
Tabella Riepilogativa.....	7
SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTO ①	9
IMMOBILE -1-	13
IMMOBILE -2-.....	16
IMMOBILE -3-	18
SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTO ②	19
IMMOBILE -4-	22
IMMOBILE -5-	25
SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTI ③ E ④	28
IMMOBILE -6- [LOTTO ③]	31
IMMOBILE -7- [LOTTO ③]	34
IMMOBILE -8- [LOTTO ④]	37
IMMOBILE -9- [LOTTO ④]	40
SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTO ⑤	43
IMMOBILE -10-.....	46
IMMOBILE -11-.....	49
SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTO ⑥	51
IMMOBILE -12-	54
IMMOBILE -13-	57
SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTO ⑦	60
IMMOBILE -14-.....	63
SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTO ⑧	66
IMMOBILI DAL «15» AL «30».....	68
IMMOBILI DAL «31» AL «33»	70
INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO.....	72

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1».....	73
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2».....	75
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «3».....	76
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «4»	77
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «5».....	78
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «6».....	79
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «7».....	80
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «8».....	82
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «9».....	84
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «10».....	85
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «11».....	87
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «12»	89
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «13»	91
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «14»	92
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILI «15-30»	94
VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILI «31-33»	95
RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI	96
ALLEGATI.....	98

PREMESSE

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Tommaso BLANDI**, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, a seguito dell'incarico ricevuto in data 14 maggio 2018 da di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Borgo San Dalmazzo (CN), Comune di Roccavione (CN), Comune di Imperia (IM) e Comune di Cuneo (CN), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante due sopralluoghi, con accesso agli stessi, svolti in data 5 ottobre 2018 e 8 ottobre 2018.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

RIEPILOGO IMMOBILI/LOTTI OGGETTO DI STIMA

- 1) Immobile sito in Comune di Borgo San Dalmazzo (CN), frazione Martinetto Del Rame, Via XI Settembre n. 19, piano Terreno e Primo, censito al foglio 2, particella 444 sub. 2; **LOTTO 1**
- 2) Immobile sito in Comune di Borgo San Dalmazzo (CN), frazione Martinetto Del Rame, Via XI Settembre n. 19, piano Primo e Secondo, censito al foglio 2, particella 444 sub. 3; **LOTTO 1**
- 3) Immobile sito in Comune di Borgo San Dalmazzo (CN), frazione Martinetto Del Rame, Via XI Settembre n. 19, piano copertura – IMPIANTO FOTOVOLTAICO; **LOTTO 1**
- 4) Immobile sito in Comune di Roccavione (CN), Via del Pilone n. 4, piano Interrato, censito al foglio 8, particella 146 sub. 4; **LOTTO 2**
- 5) Immobile sito in Comune di Roccavione (CN), Via del Pilone n. 4, piano Interrato, censito al foglio 8, particella 146 sub. 11; **LOTTO 2**
- 6) Immobile sito in Comune di Roccavione (CN), Località Tetto Giulia n. 2, piano Interrato, censito al foglio 2, particella 337 sub. 4; **LOTTO 3**
- 7) Immobile sito in Comune di Roccavione (CN), Località Tetto Giulia n. 2, piano Primo e Interrato, censito al foglio 2, particella 337 sub. 7; **LOTTO 3**
- 8) Immobile sito in Comune di Roccavione (CN), Località Tetto Giulia n. 2, piano Terreno e Interrato, censito al foglio 2, particella 337 sub. 1; **LOTTO 4**
- 9) Immobile sito in Comune di Roccavione (CN), Località Tetto Giulia n. 2, piano Interrato, censito al foglio 2, particella 337 sub. 5; **LOTTO 4**
- 10) Immobile sito in Comune di Imperia (IM), frazione Porto Maurizio, Lungomare Cristoforo Colombo n. 106, piano Primo, censito al foglio 5, particella 420 sub. 18; **LOTTO 5**
- 11) Immobile sito in Comune di Imperia (IM), frazione Porto Maurizio, Lungomare Cristoforo Colombo n. 106, piano Terreno, censito al foglio 5, particella 420 sub. 41; **LOTTO 5**
- 12) Immobile sito in Comune di Cuneo (CN), frazione Madonna Dell'Olmo, Via Chiri n. 31, piano Interrato, Terreno e Primo, censito al foglio 87, particella 526 sub. 1; **LOTTO 6**
- 13) Immobile sito in Comune di Cuneo (CN), frazione Madonna Dell'Olmo, Via Chiri n. 31, piano Terreno, censito al foglio 87, particella 526 sub. 2; **LOTTO 6**
- 14) Immobile sito in Comune di Cuneo (CN), frazione Confreria, Via Antonio Carle n. 9, piano Interrato e Primo, censito al foglio 69, particella 1146 sub. 111; **LOTTO 7**

15-33) Immobili siti in Comune di Boves e di Robilante (CN), Tetto Beloni, terreni agricoli montani (varie particelle); **LOTTO 8**

Tabella Riepilogativa

Gli immobili oggetto della presente perizia sono raggruppati nei seguenti lotti:

STUDIO TECNICO
TOMMASO GEOM. BLANDI

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel. Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Proprietà	EDIFICIO	LOTTO	N° immobile	Catasto	Sez	FG	Num.	Sub	ZC	CAT	CL	Consistenza	Quota	
	COMUNE DI BORGO SAN DALMAZZO (CN) , frazione Martinetto del Rame - Via XI Settembre, 19													
	A	1	1	CF		2	444	2		D/7			1/1	
			2	CF		2	444	3		A/2	2	6,5	1/1	
			3	CF		2	444	2		D/7		Imp.Fotov.	1/1	
	COMUNE DI ROCCA VIONE (CN) - Via Roma, 30													
	B	2	4	CF		8	146	4		C/6	3	10	1/1	
			5	CF		8	146	11		C/2	3	36	1/1	
	COMUNE DI ROCCA VIONE (CN) - Località Tetto Giulia, 2													
	C	3	6	CF		2	337	4		C/6	2	18	1/1	
			7	CF		2	337	7		A/2	2	8	1/1	
COMUNE DI ROCCA VIONE (CN) - Località Tetto Giulia, 2														
	C	4	8	CF		2	337	1		A/2	2	18	1/1	
			9	CF		2	337	5		C/6	2	8	1/1	
	COMUNE DI IMPERIA (IM), frazione Porto Maurizio - Lungomare Cristoforo Colombo, 106													
	D	5	10	CF	PM	5	420	18	1	A/4	1	4,5	nuda prop. 1/1	
			11	CF	PM	5	420	41	1	C/2	6	2	nuda prop. 5984/74655	
	COMUNE DI CUNEO (CN), frazione Madonna dell'Olmo - Via Chiri, 31													
	E	6	12	CF		87	526	1		A/7	2	9	1/2	
			13	CF		87	526	2		C/6	1	28	1/2	
	COMUNE DI CUNEO (CN), frazione Confreria - Via Antonio Carle, 9													
	F	7	14	CF		69	1146	111	2	A/2	3	5	1/1	
Proprietà	LOTTO		N° immobile	Catasto	Sez	FG	Num.	Qualità			CL	Superficie	Quota	
	8	COMUNE DI ROBILANTE (CN), Tetto Chiri e Tetto Beloni - Pian del Soglio												
		15	C.T.		5	163 AA	Seminativo	3	8235	1/1				
		16	C.T.		5	163 AB	Pascolo	1	5200	1/1				
		17	C.T.		5	139	Seminativo	2	1030	1/1				
		18	C.T.		5	140	Fabbr.Rurale		41	1/1				
		19	C.T.		5	164	Bosco Ceduo	1	5144	1/1				
		20	C.T.		5	165 AA	Seminativo	3	677	1/1				
		21	C.T.		5	165 AB	Pascolo	1	900	1/1				
		22	C.T.		5	207 AA	Seminativo	3	1829	1/1				
		23	C.T.		5	207 AB	Pascolo	1	1000	1/1				
		24	C.T.		5	250	Fabbr.Rurale		435	1/1				
		25	C.T.		5	166	Fabbr. Diruto		259	1/1				
		26	C.T.		5	132 AA	Seminativo	3	2127	1/1				
		27	C.T.		5	132 AB	Pascolo	1	2100	1/1				
		28	C.T.		5	133	Fabbr.Rurale		63	1/1				
		29	C.T.		5	161	Fabbr. Diruto		36	1/1				
		30	C.T.		5	162	Fabbr.Rurale		78	1/1				
		COMUNE DI BOVES (CN), Tetto Beloni - Pian del Soglio												
		31	C.T.		35	23	Cast Frutto	4	1545	1/1				
		32	C.T.		35	104	Bosco Ceduo	1	3964	1/1				
		33	C.T.		35	105	Prato	2	3383	1/1				

Concordato Preventivo n° 3/2018:

SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - LOTTO 1

EDIFICIO «A»

Descrizione dell'edificio:

Trattasi di **capannone artigianale**, sede dell'impresa " [REDACTED] "

L'immobile è stato realizzato in tempi recenti: presenta una porzione (*fronte strada*) utilizzata come blocco UFFICI, costruita in opera con struttura mista in c.a. su 2 piani f.t., oltre ad un piano sottotetto. Il tamponamento esterno è in blocchetti del tipo "faccia-vista" di color beige completo di vetrate e serramenti in alluminio color azzurro. Mentre la porzione retrostante presenta una struttura in cemento armato prefabbricato precompresso, i tamponamenti perimetrali in pannelli di calcestruzzo prefabbricati, gli orizzontamenti in lastre prefabbricate "Predalles". Il tetto è realizzato a capanna a due falde sempre in prefabbricato con copertura in lamiera preverniciata.

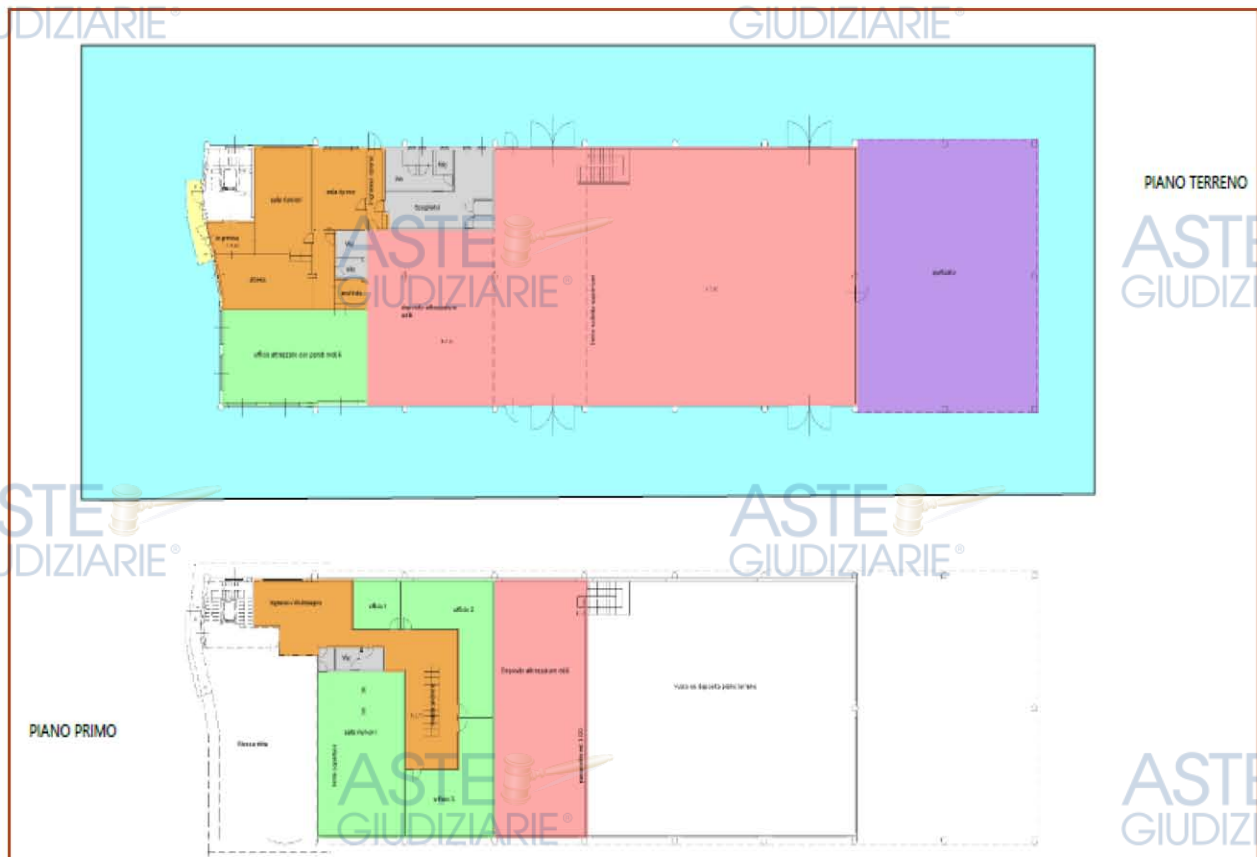
L'intero edificio è coibentato con lana di vetro ed ha delle contro pareti in cartongesso.



Vista panoramica dell'immobile

STUDIO TECNICO
TOMMASO GEOM. BLANDI

Via Santa Croce, 12 - 12100 Cuneo - Tel. Fax 0171-696890 - email: info@studioblandi.com

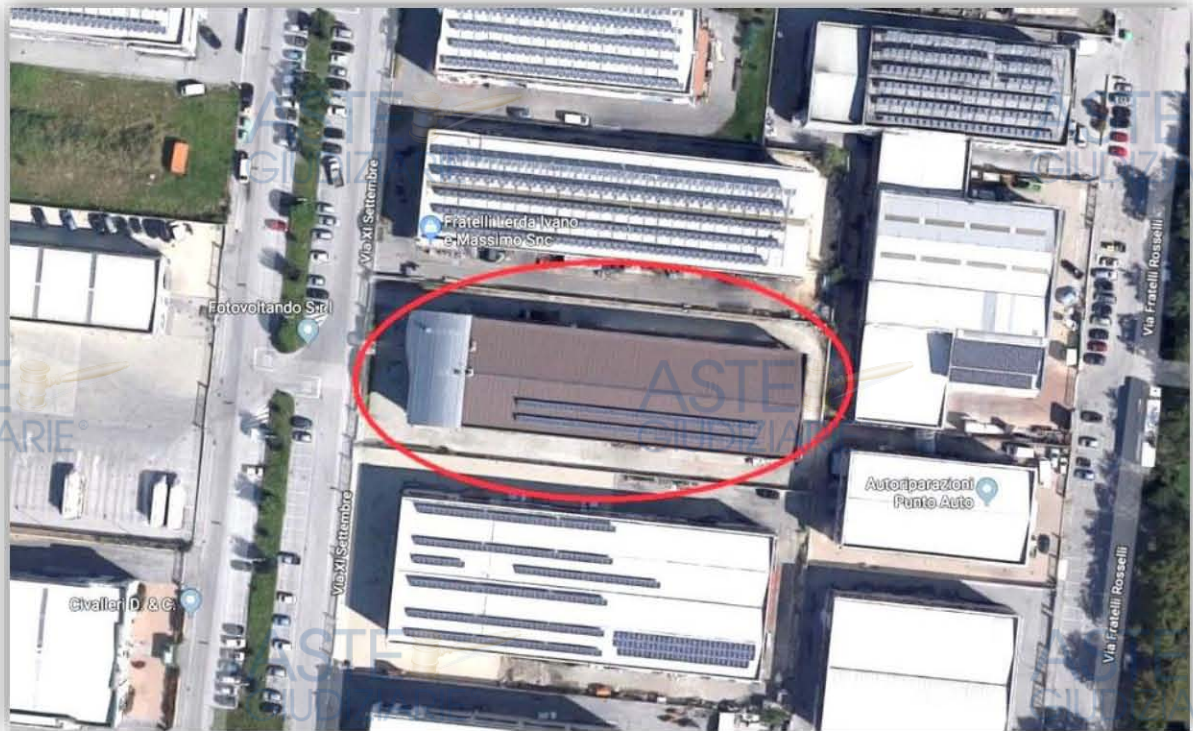


Planimetrie dell'immobile

Concordato Preventivo n° 3/2018:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Zona di ubicazione dell'edificio:



Vista dal satellite dell'edificio



Stradario dell'immobile

Concordato Preventivo n° 3/2018:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato è ubicato nella zona industriale-artigianale del Comune di Borgo S. Dalmazzo a ridosso della Frazione San Rocco Castagnaretta del Comune di Cuneo ed è facilmente raggiungibile dalla viabilità ordinaria principale.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile si trova in buono stato di conservazione; sono tuttavia presenti delle difformità tra gli elaborati grafici depositati in Comune e lo stato di fatto.

Impianti tecnologici dell'edificio:

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico e fognario.

Inoltre la struttura è dotata d'impianto di videosorveglianza.

Il riscaldamento avviene attraverso ventilconvettori con l'ausilio di n° 2 pompe di calore.

Sulla copertura è stato installato un **impianto fotovoltaico**.

Finiture dell'edificio:

La facciata principale (fronte strada) è rivestita in blocchetti di laterizio.

Parti comuni dell'edificio:

L'area di pertinenza è stata realizzata in parte in autobloccanti ed in parte in ghiaia, ed ha una recinzione perimetrale composta da muretto in calcestruzzo e pannelli in ferro verniciato.

L'accesso avviene da un portoncino pedonale posto sul marciapiede antistante alla viabilità principale e da un cancello scorrevole automatico carraio.

IMMOBILE -1-

Comune: BORG SAN DALMAZZO (CN)
Frazione: Martinetto del Rame
Edificio: «A»

Quote di proprietà:

Impresa edile [REDACTED] (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 2, particella 444, sub. 2, cat. D/7, rendita € 9.416,00

Descrizione dell'immobile e confini:

1A - Blocco "UFFICI":

- Al Piano Terreno sono presenti gli uffici principali, con una sala d'attesa, una sala riunioni, una sala riposo, servizi igienici, l'archivio e vano scala.
- Al Piano Primo vi sono altri uffici (*attualmente dichiarati "appartamento"*), servizi igienici, archivio, sala riunioni; ampio locale adibito al deposito delle attrezzature edili (*comunicante con il soppalco del deposito del capannone*).
- Al Piano Secondo (Sottotetto), è stato realizzato un locale inverter.

1B - Blocco "CAPANNONE":

- Al piano Terreno vi è un unico locale adibito al deposito delle attrezzature e materiali edili, spogliatoio e servizi igienici, vano scala e porticato.
 - Al piano primo soppalco per il deposito delle attrezzature edili.
- Il capannone risulta predisposto per l'installazione di carriponte.

1C - Impianto "FOTOVOLTAICO":

- Impianto semi-integrato nella copertura, composto da n° 96 pannelli. La potenza massima è di 19,20 KwP in regime di scambio sul posto.

Stato di conservazione e manutenzione:

Il complesso si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Si segnala che non è stato installato l'impianto ascensore.

Complessivamente sono state riscontrate alcune difformità interne su tutti i piani ed ai prospetti.

Impianti tecnologici:

Sul tetto della copertura è installato un **impianto fotovoltaico** disposto su 2 file di pannelli fotovoltaici: attualmente sono funzionanti e l'energia prodotta viene utilizzata in regime di scambio sul posto.

Finiture:

Gli uffici al Piano Terreno e Primo presentano un pavimento galleggiante, in piastrelle di gres ceramico; essi sono controsoffittati con pannelli Minerval 60x60. I serramenti sono in alluminio a vetrocamera isolante, mentre i tramezzi sono in laterizio e pareti mobili attrezzate.

L'area adibita a deposito presenta finestrature in U-glass, una pavimentazione in battuto di cls, con porte REI 120 e portoni automatici.

Gli ambienti del Piano Primo hanno invece una pavimentazione in laminato.

Norme Piano Urbanistico:

Area FDP2.1 - Nuova area artigianale - Art. 18 Nda

Estratti di mappa:

- F.2-M.444 (allegato B.1)

Visure catastali:

- Visura Impresa [REDACTED] (allegato B.2)

Planimetrie catastali:

- Elaborato planimetrico (allegato B.3)
- Sub. 2 (allegato B.4)

Concordato Preventivo n° 3/2018: [REDACTED]

L'immobile non è conforme con le ultime planimetrie depositate.

Situazione urbanistica:

- Permesso di costruire n. 26 del 19 febbraio 2007 (domanda in data 5 settembre 2006, prot.12910): costruzione capannone ad uso artigianale con annessi uffici, servizi, abitazione civile e locali accessori (allegato C.1)
- Permesso di costruire gratuito n. 99 del 16 settembre 2008 (domanda in data 26 febbraio 2008, prot.3122): variante in corso d'opera al PdC n°26 del 19/02/2007 (allegato C.2)
- Certificato di agibilità n. del 11 dicembre 2008 (domanda in data 11 novembre 2008, prot.17065) (allegato C.3)
- Permesso di costruire gratuito n. 79 del 3 agosto 2009 (domanda in data 19 maggio 2009, prot.7851) (allegato C.4)
- Denuncia Inizio Attività, prot.17847 del 12 novembre 2009: opere interne e cambio di destinazione d'uso (allegato C.5)
- Certificato di agibilità n. del 5 giugno 2010 (domanda in data 6 maggio 2010, prot.7717) (allegato C.6)

L'immobile non è conforme con le ultime planimetrie depositate.

Altra documentazione:

- Superfici commerciali (allegato F.1)
- Documentazione fotovoltaico (allegato F.2)
- Difformità (allegato F.3)

IMMOBILE -2-

Comune: BORGIO SAN DALMAZZO (CN)
Frazione: Martinetto del Rame
Edificio: «A»

Quote di proprietà:

Impresa edile [REDACTED] (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 2, particella 444, sub. 3, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 486,76

Descrizione dell'immobile e confini:

L'**ufficio**, catastalmente alloggio, è stato descritto nel precedente "IMMOBILE -1-".

Stato di conservazione e manutenzione:

I locali si trovano in buono stato di conservazione, pertanto non si evidenzia la necessità di interventi manutentivi.

Finiture:

Gli uffici presentano un pavimento galleggiante, in piastrelle di gres ceramico; il soffitto è stato lasciato a vista, mentre il bagno risulta controsoffittato con pannelli Minerval 60x60. I serramenti sono in alluminio a vetrocamera isolante, ed i tramezzi sono in pareti mobili attrezzate.

Il locale inverter ed il sottotetto sono pavimentati con piastrelle di ceramica e parzialmente intonacati.

Norme Piano Urbanistico:

Area FDP2.1 - Nuova area artigianale - Art. 18 NdA

Estratti di mappa:

- F.2-M.444 (allegato B.1)

Visure catastali:

- Visura Impresa [REDACTED] (allegato B.2)

Planimetrie catastali:

- Elaborato planimetrico (allegato B.3)
- Sub. 3 (allegato B.5)

L'immobile non è conforme con le ultime planimetrie depositate. Di fatto l'"alloggio" è stato convertito in "uffici", pertanto costituisce un unico subalterno con il complesso artigianale.

Situazione urbanistica:

- Permesso di costruire n. 26 del 19 febbraio 2007 (domanda in data 5 settembre 2006, prot.12910): costruzione capannone ad uso artigianale con annessi uffici, servizi, abitazione civile e locali accessori (allegato C.1)
- Permesso di costruire gratuito n. 99 del 16 settembre 2008 (domanda in data 26 febbraio 2008, prot.3122): variante in corso d'opera al PdC n°26 del 19/02/2007 (allegato C.2)
- Certificato di agibilità n. del 11 dicembre 2008 (domanda in data 11 novembre 2008, prot.17065) (allegato C.3)
- Permesso di costruire gratuito n. 79 del 3 agosto 2009 (domanda in data 19 maggio 2009, prot.7851) (allegato C.4)
- Denuncia Inizio Attività, prot.17847 del 12 novembre 2009: opere interne e cambio di destinazione d'uso (allegato C.5)
- Certificato di agibilità n. del 5 giugno 2010 (domanda in data 6 maggio 2010, prot.7717) (allegato C.6)

L'immobile non è conforme con le ultime planimetrie depositate.

Altra documentazione:

- Superfici commerciali (allegato F.4)
- Difformità (allegato F.5)

Concordato Preventivo n° 3/2018: [REDACTED]

IMMOBILE -3-

Comune: BORGIO SAN DALMAZZO (CN)
Frazione: Martinetto del Rame
Edificio: «A»

Quote di proprietà:

Impresa edile [REDACTED] (1/1 piena proprietà)

Descrizione dell'immobile e confini:

L'**impianto fotovoltaico** è stato descritto nel precedente "IMMOBILE -1-".

Esso è stato realizzato nel 2008 (con l'erogazione da parte del G.S.E. delle tariffe incentivanti relative al II° Conto Energia); esso si compone di n° 96 pannelli tipo "ISTAR SOLAR IS 400P".

(allegato E.1)

Planimetrie catastali:

L'impianto non è rappresentato nelle planimetrie catastali in quanto, all'epoca della costruzione, non sussisteva l'obbligo di accatastamento.

Potrà essere venduto autonomamente, previa la costituzione di diritto di superficie ed adeguato transito all'impianto ed alla zona inverter, oltre alle relative variazioni catastali.

INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, la loro posizione, l'ubicazione e le vie di accesso, le servitù attive e passive, l'utilizzo, considerata la superficie catastale reperita dalle visure, le caratteristiche morfologiche e lo stato di utilizzo, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, dei prezzi praticati in precedenti vendite di beni simili od assimilabili, dello stato dell'affittanza agricola e di quanto altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Per quanto concerne il LOTTO **8** (*terreni montani*), i valori unitari stimati a metro quadrato, sono stati ricavati da listini di valori immobiliari di terreni agricoli.

Naturalmente, per i terreni con piantagioni arboree, i valori tengono conto anche del soprassuolo.

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – IMMOBILE «1»

Comune: BORGIO SAN DALMAZZO (CN)
Frazione: Martinetto del Rame
Dati catastali: Fg. 2, num. 444, sub. 2

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Uffici		339,65	200%	679,30
Magazzino		1.022,80	100%	1.022,80
Servizi igienici		88,70	100%	88,70
Tettoia		9,26	25%	2,32
Portico		355,44	40%	142,18
Locali tecnici		271,80	15%	40,77
Area di pertinenza		1.741,45	5%	87,07
Superficie commerciale totale, m²				2.063,14

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,90
VETUSTÀ - Età da 0 a 9 anni	1,00
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
Coefficiente globale	0,90

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
OMI	€ 500,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 500,00

SPESA PER ADEGUAMENTI	Importo
Adeguamento urbanistico	€ 7.000,00
Adeguamento catastale	€ 3.000,00
Totale	€ 10.000,00

Concordato Preventivo n° 3/2018:



VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.

€ 450,00

Valore catastale: € 593.208,00

Valore medio di mercato: € 918.413,00

Valore stimato: € 825.571,70 = (€ 450,00 x 0,90 x m² 2.063,14 - € 10.000,00)

Valore stimato arrotondato: € 825.500,00



VALORE STIMATO € 825.500
(euro ottocentoventicinquemila/00)



VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Comune: BORGIO SAN DALMAZZO (CN)

Frazione: Martinetto del Rame

Dati catastali: Fg. 2, num. 444, sub. 3

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	123,41	100%	123,41
Terrazze coperte	10,84	35%	3,79
Sottotetti praticabili	179,48	15%	26,92
Superficie commerciale totale, m²			154,12

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Primo piano	0,98
VETUSTÀ - Età da 0 a 9 anni	1,00
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
ARREDAMENTO - Semi-arredato	1,02
Coefficiente globale	0,98

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.150,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.650,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.400,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 800,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 61.331,76

Valore medio di mercato: € 211.452,64 = € 1.400,00 x 0,98 x m² 154,12

Valore stimato: € 120.830,08 = € 800,00 x 0,98 x m² 154,12

Valore stimato arrotondato: € 120.800,00

VALORE STIMATO € 120.800,00
(euro centoventimilaottocento/00)

Concordato Preventivo n° 3/2018:

VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «3»

Comune: BORGIO SAN DALMAZZO (CN)

Frazione: Martinetto del Rame

DATI PER LA VALUTAZIONE:

- Conto energia: II;
- Incentivo GSE: 0,38
- Liquidazione eccedenze: 0,05
- Costi annui: 3%
- Tasso di attualizzazione: 5,6%
- Anni di produzione incentivante residua: 10 anni

STIMA IMPIANTO FOTOVOLTAICO da 19,2 Kwp

II° Conto Energia

	a	b	c	d	e
1	Quantità media di energia prodotta all'anno			25.994	kWh/ea
2	Quantità media immessa in rete all'anno		100%	25.994	kWh/ea
3	Incentivo GSE (d1*c3)		0,38	9.877,72	€
4	Liquidazione Eccedenze (SSP scambio sul posto) (d2*c4)		0,06	1.559,64	€
5	Risparmio per energia autoprodotta ed autoconsumata (b5*c5)	0	0,38	0	
6	Costi annui su costo totale dell'impianto	€ 92.160,00	0,03	2.764,80	€
7	Reddito netto annuo (d3+d4+d5-d6)			8.672,56	€
8	Tasso di attualizzazione		5,60%	5,60%	
9	Anni di produzione incentivante residua	2028	2018	10	anni
10	Reddito netto annuo x 10/ (1+0,065) ¹⁰ =			€ 50.293,07	€
11	Deduzione per eventuale costituzione di diritto di superficie per la durata di 10 anni			5.000,00	€
12	Valore attuale stimato ed arrotondato		€ 45.300,00		

VALORE TOTALE ARROTONDATO LOTTO 1

€ 991.600,00

(euro novecentonovantunomilaseicento/00)

Concordato Preventivo n° 3/2018: