

Consulenza Tecnica Estimativa

Redatta da

Architetto Simona Picco, libero professionista con Studio in Vercelli, via Goffredo Mameli n. 19, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vercelli al n. 544 e nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vercelli al n. 276

Tel. 0161.1850373 – fax 0161.1850389 – cell. 338.9130997

e-mail: simonapiccoarchitetto@alice.it

pec: simona.picco@archiworldpec.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LEGENDA

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

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

Estremi della consulenza tecnica	pagina 05
Localizzazione della proprietà	pagina 05
Dettagli della proprietà	pagina 05
Sezione A	
Identificazione al Catasto Terreni	pagina 06
Identificazione al Catasto dei Fabbricati	pagina 06
Confini in mappa di Catasto Terreni	pagina 08
Modalità di accesso	pagina 08
Sezione B	
Descrizione del cespite	pagina 09
Sezione C	
Cronistoria titolarità	pagina 11
Atti pregiudizievoli	pagina 15
Servitù e vincoli	pagina 19
Situazione locativa	pagina 19
Sezione D	
Certificato di destinazione urbanistica	pagina 20
Piano Regolatore Generale Comunale e Norme Tecniche di Attuazione	pagina 20
Titoli abilitativi	pagina 22
Attestazione di certificazione energetica	pagina 27
Conformità e commerciabilità	pagina 27
Sezione E	
Indagine di mercato	pagina 29
Sezione F	
Analisi del mercato immobiliare	pagina 30
Caratteri della domanda e dell'offerta	pagina 30
Sezione G	
Concetti di stima	pagina 31
Sezione H	
Giudizio di commerciabilità del bene	pagina 32
Sezione I	
DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA DEL COMPLESSO INDUSTRIALE	
Metodo di stima applicato per la determinazione del valore venale di mercato	pagina 33

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

Determinazione della superficie effettiva lorda	pagina 34
Determinazione della superficie commerciale	pagina 34
Determinazione del valore del complesso industriale mediante l'applicazione del costo di riproduzione deprezzato	pagina 35
DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA	
Metodo di stima applicato per la determinazione del valore venale di mercato	pagina 36
DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA MEDIANTE L'APPLICAZIONE DEL METODO DI TRASFORMAZIONE	
Assunzioni	pagina 38
Dati generali	pagina 38
Determinazione del saggio di sconto	pagina 38
Sviluppo dei flussi di cassa e determinazione del valore venale di mercato alla data odierna	pagina 38
Verifica delle risultanze ottenute	pagina 39
Sezione L	
Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione	pagina 40
Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del cliente	pagina 40
Riservatezza	pagina 40
Limitazione della responsabilità per il caso di forza maggiore	pagina 41
Legge applicabile e foro competente	pagina 41
Indipendenza delle parti	pagina 41
Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente	pagina 41
Assegnazione della proprietà dei documenti	pagina 41
Standard professionali	pagina 41
Sezione M	
Fascicolo 01A - Allegati	pagina 42
Fascicolo 01B - Allegati	pagina 42

data incarico:	11 Settembre 2014
reperimento ultima documentazione:	11 Dicembre 2014
date sopralluoghi:	25 Settembre 2014, 1 Ottobre 2014, 16 Ottobre 2014, 23 Ottobre 2014, 14 Novembre 2014, 24 Novembre 2014
data valutazione:	11 Febbraio 2015

LOCALIZZAZIONE DELLA PROPRIETA'

provincia:	Asti
comune:	Tonco
zona:	Periferica
indirizzo:	Località Stazione, 9

DETTAGLI DELLA PROPRIETA'

oggetto della consulenza:	Complesso industriale
destinazione economica:	Utilizzato dalla società ...omissis ... per lo svolgimento della propria attività legata alla lavorazione industriale del legno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE A

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

comune		Tonco (AT)				data visura			17 Settembre e 9 Dicembre 2014	
n.	dati identificativi			qualità	class e	dati di classamento				
	foglio	particella	sub.			superficie			reddito	
01	16	95	---	ente urbano	---	02	84	08	---	---
ditta intestata										
Numero		dati anagrafici				diritti e oneri reali			quota	
01		...omissis...				proprietà			1/1	
n.	dati identificativi			Qualità	classe	superficie			reddito	
	foglio	particella	sub.			ha	are	ca	dominicale €	agrario €
01	16	140	---	seminativo	3	00	41	45	12,84	9,63

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI

ditta intestata										
Numero		dati anagrafici				diritti e oneri reali			quota	
01		...omissis ...				proprietà			1/1	
comune:		Tonco (AT)				data visura:			17 Settembre 2014	
indirizzo:		Località Stazione9								
n.	dati identificativi				dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
Appartamenti										
01	---	16	95	2	---	A/2	2	S-T	vani 4,5	216,14
02	---	16	95	3	---	A/2	2	1	vani 7	336,21
Locale Enel / Locale inverter										
01	---	16	95	16	---	D/1	---	---	---	40,00
02	---	16	95	17	---	D/1	---	---	---	8,00
03	---	16	95	18	---	D/1	---	---	---	34,00
04	---	16	95	19	---	D/1	---	---	---	82,40
Appartamento										
01	---	16	95	21	---	A/2	2	2	vani 5	240,15

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

Capannoni industriali e uffici											
02	---	16	95	22	---	D/7	---	---	---	---	9.960,00

ditte intestate											
Numero	dati anagrafici					diritti e oneri reali			quota		
01	...omissis ...					proprietà			1/1		
02	... omissis ...					proprietà			DIRITTO DI SUPERFICIE 1/1		
comune:	Tonco (AT)					data visura:			23 Settembre 2014		
indirizzo:	Località Stazione9										
n.	dati identificativi					dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €	

Lastrico solare											
01	---	16	95	23	---	D/1	---	---	---	---	9.540,00

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che le planimetrie depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria, rappresentano lo stato di fatto della proprietà riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 25 Settembre 2014 ad eccezione di alcune lievi modifiche delle partizioni interne del locale di sgombero al piano seminterrato dell'unità immobiliare identificata al Foglio 16, Particella 95, Subalterno 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI IN MAPPA DI CATASTO TERRENI	
del mappale n. 95	
a nord:	a est:

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

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

Mappali n. 90,92,181	Ferrovia
a sud:	a ovest:
Mappale n. 140	Strada Provinciale n.52
del mappale n. 140	
a nord:	a est:
Mappale n. 95	Ferrovia
a sud:	a ovest:
Mappali n. 161,143,166	Strada Provinciale n. 52

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MODALITA' DI ACCESSO

Collegato con la Strada Provinciale n. 52 mediante accesso carraio esistente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

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

SEZIONE B

DESCRIZIONE DEL CESPITE

La proprietà oggetto della presente consulenza è costituita da un complesso industriale, realizzato su di un'area dalla superficie catastale complessiva pari a mq. 32.553, posta in una zona periferica del territorio comunale di Tonco (AT).

Il cespite immobiliare, utilizzato dalla società ...omissis ... per la lavorazione industriale del legno, è così descrivibile con espresso riferimento a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo:

» **Capannone segheria**, distribuito su di un unico livello di piano fuori terra, sviluppato su otto campate a pianta completamente libera da pilastri e partizioni interne. E' occupato dai macchinari per la lavorazione del legno; il lato a nord confina con il locale caldaia e con un volume che un tempo era adibito ad essiccatoio ora dismesso.

In lato sud confina per una parte con il blocco servizi igienici, spogliatoio e locale ristoro; i lati est e ovest sono completamente liberi.

La struttura è in calcestruzzo prefabbricata, presenta una copertura a due falde, finestre a nastro su tutto il perimetro e pavimento in battuto di cemento.

» **Capannone falegnameria**, distribuito su di un unico livello di piano fuori terra, sviluppato su sei campate a pianta completamente libera da pilastri, quattro campate chiuse con tamponamenti perimetrali e due aperte su tre lati. La porzione chiusa accoglie la lavorazione del legno mentre la parte aperta è utilizzata come deposito per lo stoccaggio del materiale. Il capannone è completamente libero su quattro lati.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponamenti perimetrali in blocchetti paramano, presenta copertura a due falde con capriate in legno, finestre a nastro su tutto il perimetro e pavimento in battuto di cemento.

» **Capannone deposito**, distribuito su di un unico livello di piano fuori terra, sviluppato su tre campate a pianta completamente libera da pilastri. E' destinato allo stoccaggio del materiale.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponamenti perimetrali in blocchetti paramano, presenta copertura a due falde con capriate in legno, finestre a nastro su tutto il perimetro e pavimento in battuto di cemento.

» **Palazzina uffici e abitazioni**, realizzata nell'area sud della proprietà attigua all'accesso carraio, si distribuisce su tre livelli di piano e piano sottotetto, uno dei tre livelli è interrato; sono così descrivibili:

- piano seminterrato, occupato da cantina, locale di sgombero, tavernetta, disimpegno, centrale termica; il locale di sgombero presenta una differenza rispetto alla planimetria catastale in quanto non si presenta come locale unico ma un muro di partizione lo divide all'incirca a metà creando un locale adibito a tavernetta; è accessibile dal vano scala.
- piano terra, presenta sia gli uffici che un piccolo appartamento. Gli uffici sono accessibili dall'area esterna attraverso una scalinata oppure dal vano scala comune; qui si trovano la reception, l'ufficio amministrativo e quello direzionale oltre

ad un servizio igienico.

L'appartamento presenta camera, cucina, soggiorno, disimpegno e bagno; è accessibile dal vano scala comune

- L'appartamento al piano primo presenta salone, cucina, tre camere, due servizi igienici, una cabina armadi e due ripostigli; a nord trova spazio un ampio terrazzo e ad ovest un balcone che collega due camere e il bagno; si accede all'appartamento dal vano scala comune.
- L'appartamento al piano sottotetto presenta ingresso, cucina-soggiorno, due camere e due servizi; a sud si sviluppa un piccolo terrazzo accessibile dalla zona cucina-soggiorno; si accede all'appartamento dal vano scala comune

La palazzina presenta struttura in calcestruzzo armato e tamponamenti con blocchetti paramano, il tetto è a più falde con manto di copertura in coppi, i serramenti sono in legno con vetro doppio e i pavimenti di uffici e abitazioni sono in legno ad eccezione dei servizi igienici che hanno pavimenti in ceramica come pure tutto il piano interrato.

La palazzina e i capannoni adibiti alle lavorazioni vengono riscaldati da un'unica caldaia alimentata a legna.

Sul tetto dei capannoni è presente un impianto fotovoltaico che non è valutato in sede di stima in quanto bene non di proprietà della Società.

L'area di proprietà presenta inoltre una cabina elettrica, una struttura mobile in legno e PVC sotto la quale avvengono alcune lavorazioni e il peso ubicato nell'area d'ingresso al piazzale; l'intera area è asfaltata.

SEZIONE C

CRONISTORIA DELLA TITOLARITA'

A seguito delle ispezioni ipotecarie ventennali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, relativamente ai cespiti immobiliari oggetto di consulenza, con data di statuizione al 24 Settembre 2014 e 16 Dicembre 2014, ho accertato quanto segue:

n.	dati identificativi				dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
Appartamento										
01	---	16	95	2	---	A/2	2	S-T	vani 4,5	216,14

Situazione degli intestati dell' immobile dal 31.10.1995

Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
...omissis ...con sede in Tonco	...omissis ...	(1) Proprietà
Dati derivati da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31.10.1995 Voltura n. 76.1/1996 in atti dal 13.09.1999 Repertorio n. 84606, Rogante: Notaio Bagnasco, Registrazione: UR Sede Asti n. 2714 del 14.11.1995, TRASF. SOCIETA' R. DOCFA 296/99		

Situazione degli intestati dell' immobile dal 19.09.1983

Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
...omissis ... con sede in Tonco	...omissis ...	(1) Proprietà fino al 31.10.1995
Dati derivati da: COSTITUZIONE del 19.09.1983 n. 32/1983 in atti dal 30.06.1987, registrazione TRATTAZIONE del 6.10.1994		

n.	dati identificativi				dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
Appartamento										
01	---	16	95	3	---	A/2	2	1	vani 7	336,21

Situazione degli intestati dell' immobile dal 31.10.1995

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
...omissis ... con sede in Tonco	...omissis...	(1)Proprietà
Dati derivati da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31.10.1995 Voltura n. 76.1/1996 in atti dal 13.09.1999 Repertorio n. 84606, Rogante: Notaio Bagnasco, Registrazione: UR Sede Asti n. 2714 del 14.11.1995, TRASF. SOCIETA' R. DOCFA 296/99		

Situazione degli intestati dell' immobile dal 19.09.1983

Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
...omissis ... con sede in Tonco	...omissis ..	(1)Proprietà fino al 31.10.1995
Dati derivati da: COSTITUZIONE del 19.09.1983 n. 33/1983 in atti dal 30.06.1987, registrazione TRATTAZIONE del 6.10.1994		

n.	dati identificativi				dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
Locale Enel										
01	---	16	95	16	---	D/1	---	---	---	40,00

Situazione degli intestati dell' immobile dal 05.03.2012

Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
...omissis ... con sede in Tonco	...omissis...	(1)Proprietà per 1/1
Dati derivati da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 05.03.2012 n. 289.1/2012 in atti dal 05.03.2012 (protocollo AT0033400) Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE		

n.	dati identificativi				dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
Locale Enel										
01	---	16	95	17	---	D/1	---	---	---	8,00

Situazione degli intestati dell' immobile dal 05.03.2012

Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
-----------------	----------------	-----------------------

...omissis... con sede in Tonco	...omissis...	(1)Proprietà per 1/1
---------------------------------	---------------	----------------------

Dati derivati da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 05.03.2012 n. 289.1/2012 in atti dal 05.03.2012 (protocollo AT0033400) Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE

n.	dati identificativi				dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
Locale Inverter										
01	---	16	95	18	---	D/1	---	---	---	34,40

Situazione degli intestati dell' immobile dal 05.03.2012

Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
...omissis ... con sede in Tonco	...omissis...	(1)Proprietà per 1/1

Dati derivati da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 05.03.2012 n. 289.1/2012 in atti dal 05.03.2012 (protocollo AT0033400) Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE

n.	dati identificativi				dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
Locale Inverter										
01	---	16	95	19	---	D/1	---	---	---	82,40

Situazione degli intestati dell' immobile dal 05.03.2012

Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
...omissis... con sede in Tonco	...omissis....	(1)Proprietà per 1/1

Dati derivati da: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 05.03.2012 n. 289.1/2012 in atti dal 05.03.2012 (protocollo AT0033400) Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE

n.	dati identificativi	dati di classamento
----	---------------------	---------------------

	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
Appartamento										
01	---	16	95	21	---	A/2	2	2	vani 5	240,15

Situazione degli intestati dell' immobile dal 25.06.2014

Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
...omissis... con sede in Tonco	...omissis...	(1)Proprietà per 1000/1000
Dati derivati da: (ALTRE) del 25.06.2014 n. 415.1/2014 in atti dal 25.06.2014 (protocollo n. AT0041113) Registrazione: CORREZ. PER ERRATO DOCFA NR. 73025		

n.	dati identificativi					dati di classamento				
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
Capannoni industriali e uffici										
01	---	16	95	22	---	D/7	---	---	---	9.960,00

Situazione degli intestati dell' immobile dal 25.06.2014

Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
...omissis... con sede in Tonco	...omissis...	(1)Proprietà per 1000/1000
Dati derivati da: (ALTRE) del 25.06.2014 n. 415.1/2014 in atti dal 25.06.2014 (protocollo n. AT0041113) Registrazione: CORREZ. PER ERRATO DOCFA NR. 73025		

n.	dati identificativi					dati di classamento				
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
Capannoni industriali e uffici										
01	---	16	95	23	---	D/1	---	---	---	9.540,00

Situazione degli intestati dell' immobile dal 26.08.2014

N.	Dati anagrafici	Codice fiscale	Diritti e oneri reali
01	...omissis... con sede in Tonco	...omissis...	(1t)Proprietà per l'area 1/1

02	...omissis... CON SEDE IN MERANO – MERAN	...omissis...	(6) Superficie DIRITTO DI SUPERFICIE 1/1
Dati derivati da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26.08.2014 n. 11983.1/2014 in atti dal 26.08.2014 (protocollo n. AT0056563) Registrazione: LASTRICO SOLARE – IMPIANTO FOTOVOLTAICO			

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie ventennali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Asti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativamente al cespite immobiliare oggetto di consulenza, con data di statuizione al 24 Settembre 2014, emerge che sul medesimo insistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

PRIMO TITOLO	
NOTA DI TRASCRIZIONE	
a favore:	contro:
...omissis... con sede in Tonco	...omissis...
titolo:	
Compravendita, atto notarile pubblico, in data 12.04.1989, Repertorio n. 37724, Notaio Dott. Bagnasco Piero di Montechiaro d'Asti (AT)	
registrazione:	trascrizione:
Non forniti	Casale Monferrato, presentazione n. 11 del 22 Aprile 1989, Registro Generale n. 2019, Registro Particolare n. 1550
Tale trascrizione è riferita al Terreno censito al Foglio 16, Mappale 93; 5.940 mq	
SECONDO TITOLO	
NOTA DI ISCRIZIONE	
a favore:	contro:
...omissis...	...omissis... con sede in Tonco
titolo:	
Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo, in data 22 Maggio 1989, Repertorio n. 29954, Notaio Dott. Marchetti Bruno di Asti (AT)	
registrazione:	iscrizione:
Non forniti	Casale Monferrato, presentazione n. 18 del 02 Giugno 1989, Registro Generale n. 2675, Registro Particolare n.319
somme:	durata:

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

capitale..... : L 350.000.000,00; iscritta : L700.000.000,00.	anni sette
Tale iscrizione ipotecaria grava sui terreni censiti al Foglio 16, Mappali 94,95,154 ANNOTAZIONE del 11 Gennaio1990, Registro Generale n. 212, Registro Particolare n. 15, EROGAZIONE A SALDO	
N.B. La presente iscrizione risulta estinta per decorso ventennale, ma non risulta tra le annotazioni una cancellazione formale.	
TERZO TITOLO	
NOTA DI TRASCRIZIONE	
a favore:	contro:
...omissis...	...omissis...
titolo:	
Compravendita, atto notarile pubblico, in data 09.06.1990, Repertorio n. 31942, Notaio Dott. Marchetti Bruno di Asti (AT)	
registrazione:	trascrizione:
Non forniti	Casale Monferrato, presentazione n.07 del 22 Giugno 1990, Registro Generale n. 3136, Registro Particolare n. 2405
Tale trascrizione è riferita al Terreno censito al Foglio 16, Mappale 188; 4.140 mq	
QUARTO TITOLO	
NOTA DI TRASCRIZIONE	
a favore:	contro:
...omissisomissis...
titolo:	
Trasformazione di società, atto notarile pubblico, in data 31.10.1995, repertorio n. 84606, notaio Dott. Bagnasco Piero di Montechiaro d'Asti (AT)	
registrazione:	trascrizione:
Non forniti	Casale Monferrato, presentazione n.04 del 22 Dicembre 1995, Registro Generale n. 5274, Registro Particolare n. 4065
Tale trascrizione è riferita agli immobili e ai terreni censiti al: Foglio 16, Mappale 95, Subalterno 1; Foglio 16, Mappale 95, Subalterno 2; 4,5 vani Foglio 16, Mappale 95, Subalterno 3; 7 vani Foglio 16, Mappale 94; 400 mq Foglio 16, Mappale 95; 17.122 mq	

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

Foglio 16, Mappale 154; 790 mq Foglio 16, Mappale 201; 16 mq Foglio 16, Mappale 93; 5.940 mq Foglio 16, Mappale 188; 4.140 mq	
QUINTO TITOLO	
NOTA DI TRASCRIZIONE	
a favore:	contro:
...omissis...	...omissis...
titolo: Compravendita, atto notarile pubblico, in data 20.07.2005, Repertorio n. 41169/21762, Notaio Dott. Ratti Luciano di Asti (AT)	
registrazione:	trascrizione:
Non forniti	Casale Monferrato, presentazione n.08 del 01 Agosto 2005, Registro Generale n. 4705, Registro Particolare n. 3005
Tale trascrizione è riferita ai Terreni censiti al Foglio 16, Mappale 172; 26,10 Are; Foglio 16, Mappale 173; 36,20 Are	
SESTO TITOLO	
NOTA DI TRASCRIZIONE	
a favore:	contro:
1. ...omissis... 2. ...omissis...	1. ...omissis... 2. ...omissis...
titolo: Permuta, atto notarile pubblico, permuta, in data 24.06.2008, repertorio n. 32068/11773, Notaio Dott. Gili Giorgio di Asti (AT)	
registrazione:	trascrizione:
Non forniti	Casale Monferrato, presentazione n.24 del 21 Luglio 2008 Registro Generale n. 4302, Registro Particolare n. 2953
Tale trascrizione è riferita ai Terreni censiti al Foglio 16, Mappale 172; 26,10 Are; Foglio 16, Mappale 173; 36,20 Are, Foglio 16, Mappale 140; 41,45 Are	
SETTIMO TITOLO	
NOTA DI TRASCRIZIONE	
a favore:	contro:
...omissis...	...omissis...
titolo:	

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, atto notarile pubblico, in data 06.08.2010, repertorio n. 36531/15145, Notaio Dott. Gili Giorgio di Asti (AT)	
registrazione:	trascrizione:
Asti in data 31.08.2010 al n. 5382, Notaio Dott. Gili Giorgio di Asti (AT)	Casale Monferrato, presentazione n.22 del 02 Settembre 2010, Registro Generale n. 4551, Registro Particolare n. 3289
<p>Tale trascrizione è riferita alla Costituzione di diritto di superficie sul Lastrico Solare censito al</p> <p>Foglio 16, Mappale 95, Subalteno 7; 570 mq</p> <p>Foglio 16, Mappale 95, Subalteno 8; 1.230 mq</p> <p>Foglio 16, Mappale 95, Subalteno 9; 1.035 mq</p> <p>Foglio 16, Mappale 95, Subalteno 10; 350 mq</p> <p>Foglio 16, Mappale 95, Subalteno 11; 310 mq</p> <p>Foglio 16, Mappale 95, Subalteno 12; 110 mq</p> <p>Foglio 16, Mappale 95, Subalteno 13; 84 mq</p> <p>Foglio 16, Mappale 95, Subalteno 14; 102 mq</p> <p>Foglio 16, Mappale 95, Subalteno 15; 180 mq</p>	
OTTAVO TITOLO	
NOTA DI TRASCRIZIONE	
a favore:	contro:
...omissis...	...omissis...
titolo:	
Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, scrittura privata con sottoscrizione autenticata, in data 25.06.2012, repertorio n. 40109/17925, Notaio Dott. Gili Giorgio di Asti (AT)	
registrazione:	trascrizione:
Asti in data 18.07.2012 al n. 4937, notaio Dott. Gili Giorgio di Asti (AT)	Casale Monferrato, presentazione n.24 del 20 Luglio 2012, Registro Generale n. 3106, Registro Particolare n. 2444
<p>Tale trascrizione è riferita ai Terreni censiti al Foglio 16, Mappale 95; 2 ettari, 84 Are e 8 Centiare (ente urbano)</p> <p>Foglio 16, Mappale 95, Subalterno 16 (D/1 – opifici)</p> <p>Servitù di elettrodotto per linee sotterranee</p> <p>Servitù di elettrodotto per locale cabina</p> <p>“... Le apparecchiature elettriche ad accessorie mediante le quali si esercita la presente servitù sono di proprietà omissis ...le servitù dureranno per tutto il tempo in cui ...omissis ..., o chi per esso, avrà la necessità di esercitare l’impianto...”</p>	
SERVITU' E VINCOLI	
<p>A seguito delle ispezioni ipotecarie ventennali effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato, relativamente ai cespiti immobiliari oggetto di consulenza, con data di</p>	

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

statuizione al 24 Settembre 2014, emerge che sul medesimo insistono:

- la Costituzione di diritto di superficie citata al SETTIMO TITOLO a favore di ...omissis... con sede in Merano
Si allega atto di Costituzione di diritto di superficie, registrato ad Asti in data 31.08.2010 al n. 5382, Notaio Dott. Gili Giorgio di Asti (AT)
- la servitù citata all' OTTAVO TITOLO a favore di ...omissis... con sede in Roma.
Si allega atto di costituzione di Servitù Registrato ad Asti in data 18.07.2012 al n. 4937, Notaio Dr. Gili Giorgio di Asti (AT)

SITUAZIONE LOCATIVA

Alla data del sopralluogo sulle unità immobiliari di seguito indicate insistono i seguenti contratti:

- Unità immobiliare identificata al Foglio 16, Particella 95, Subalterno 3, Piano primo:
Contratto di locazione tra ...omissis... in qualità di socia accomandataria della ...omissis..., a decorrere dal 01.01.2008, il contratto avrà durata di anni quattro e sarà tacitamente prorogato di altri quattro anni, qualora non venga data disdetta da una delle parti con lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza.
Il canone di locazione è stabilito in € 250,00 mensili che il conduttore si obbliga a corrispondere mediante versamenti mensili posticipati da effettuarsi al locatore.
- Unità immobiliare identificata al Foglio 16, Particella 95, Subalterno 21, Piano secondo:
Contratto di comodato tra ...omissis... in qualità di socia accomandataria della ...omissis..., e ...omissis... a decorrere dal 01.11.2011, il contratto avrà durata di anni uno e sarà tacitamente prorogato di anno in anno, qualora non venga data disdetta da una delle parti mediante preavviso di mesi sei.
L'uso dell'immobile è concesso gratuitamente.

SEZIONE D

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Zonizzazione ex P.R.G.I. vigente: "Aree produttive esistenti e confermate", cui afferiscono le norme di cui all'art. 35 delle N.T.A.

C.D.U. Allegato

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 35: Aree produttive esistenti e confermate

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

Sono costituite dalle aree su cui insistono alla data di adozione del P.R.G.I. attività artigianali.

Le quantità edificatorie sono quelle contenute nella tabella riepilogativa in cui sono distinte, per ogni singola area e che costituisce allegato normativo e prescrittivo:

- Superficie Territoriale
- Indice Fondiario
- Superficie copribile
- Superficie esistente coperta
- Superficie coperta a seguito di interventi di ampliamento

Per l'area costituita dall'ex fonderia SMA non sono ammessi interventi che comportino l'aumento della superficie coperta; gli interventi ammessi sull'edificio ex SMA devono rientrare all'interno delle possibilità di utilizzo fissate dal PIP previsto nella Valle Versa, in regione Molinasso, nel quale dovranno essere dettagliate le superfici ammesse per le varie destinazioni interne al fabbricato.

Per il fabbricato esistente dell'ex fonderia SMA o per parti di esso sono consentite attività di commercio all'ingrosso e al minuto con superfici di vendita superiori a 400 mq; tali attività sono comunque soggette a rilascio di nulla osta regionale secondo quanto disposto dall'articolo 21 comma 2° della LR 56/77.

1. Destinazioni d'uso ammesse:

Quelle esistenti alla data di adozione del P.R.G.I.

2. Destinazioni non consentite:

Le attività di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27.07.1934 N. 1265.

3. Tipi di intervento ammessi:

- NUOVA COSTRUZIONE
- MUTAMENTO DI ATTIVITA' purché non compresa in quelle non ammesse di cui al punto precedente e nel rispetto di cui agli artt. 26 e 53 della L.R. 56/77.

4. Modalità di intervento:

~~Intervento singolo con concessione~~ ²⁸

28 valgono le norme del TU per l'edilizia (dPR n. 380 del 2001 e s.m.i.)

P.R.G.I. Frinco - Tonco

Norme di Attuazione 52

5. Parametri di intervento:

- Rapporto massimo di copertura raggiungibile dopo gli interventi di ampliamento, quando ammessi: **1/2**
- Altezza massima degli edifici: **7.5 metri**
- Distanza dal ciglio della strada principale per gli interventi di ampliamento: **20-10²⁹ metri**

Nel caso di attività artigianali e industriali interne ai limiti di centro abitati (ivi compresi i nuclei rurali) sono consentiti solo ed esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria. L'ammissibilità degli interventi previsti nel presente articolo è sottoposta alle disposizioni di carattere idrogeologico (edificabilità condizionata ovvero in edificabilità

P.R.G.I.
TABELLE NORMATIVE E PRESCRITTIVE PER OGNI SINGOLA AREA PRODUTTIVA

Sigla area	Comune	Tipo area	Sup. Territ.	Sup. Fondiaria	Aree servizi	I.F.	Sup. max	Sup. esist.	Sup. in ampliam.	Add. Agg.	Note prescrittive	
			mq.	mq.			%	mq.	mq./mq.			mq.
R1	Tonco	E.C.		5400	10	540	0,3	1620	1000	620	6	Non sono consentiti aumenti di superficie coperta oltre a quella già concessa dal Comune
R2	Tonco Casalino	E.C.		7000					500			
R3	Tonco	E.C.	13700	9960	20	2740	0,4	4000	3100	900	9	Gli ampliamenti fino al raggiungimento della superficie coperta massima potranno avvenire solo nello spazio definito dalle tavole di piano, ovvero nell'area destinata ad ampliamento. Contestualmente agli interventi di MS e ampliamento dovranno essere previste mascherature del lotto di pertinenza sui lati Sud e Ovest con barriere vegetali a forte sviluppo verticale
R4	Tonco Stazione	E.C.		32500	10	3250	0,3	9750	4470	5280	52	In sede di ampliamenti dei fabbricati o di nuova costruzione entro i limiti stabiliti dovranno, comunque, essere mantenute le distanze dalla ferrovia entro i limiti fissati dalla legge. Nelle aree a dismissione possono essere previste aree per parcheggi e la realizzazione di un nuovo accesso all'area produttiva.
R5	Tonco Stazione	E.C.		12500	10	1250	0,3	3750	2500	1250	12	In sede di ampliamenti dei fabbricati o di nuova costruzione entro i limiti stabiliti dovranno, comunque, essere mantenute le distanze dalla ferrovia entro i limiti fissati dalla legge. Nelle aree a dismissione possono essere previste aree per parcheggi e la realizzazione di un nuovo accesso all'area produttiva.
R6	Tonco Stazione	E.C.		16000	10	1600	esist.	4000	4000			Non sono consentiti aumenti di superficie coperta. La dismissione di aree per servizi (parcheggi e verde) dovrà avvenire anche a seguito di interventi di MO e MS
R4.1	Tonco Stazione	N.I.	12925	10340	20	2585	0,3	3102			26	Valgono le prescrizioni generali. In ogni caso gli interventi edilizi non potranno essere previsti nelle aree di rispetto, che potranno solo essere allestite a verde e a parcheggi pubblici e privati.
R4.2	Tonco Stazione	N.I.	34625	27700	20	6925	0,3	8310			69	Valgono le prescrizioni generali. In ogni caso gli interventi edilizi non potranno essere previsti nelle aree di rispetto, che potranno solo essere allestite a verde e a parcheggi pubblici e privati.
R6.1	Tonco Stazione	N.I.	17850	14280	20	3570	0,3	4284			35	Valgono le prescrizioni generali. In ogni caso gli interventi edilizi non potranno essere previsti nelle aree di rispetto, che potranno solo essere allestite a verde e a parcheggi pubblici e privati.

ESTRATTO P.R.G.I. Allegato

TITOLI ABILITATIVI

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Tonco (AT), in data 16.10.2014, 23.10.2014, 14.11.2014 e 24.11.2014 risultava la seguente documentazione:

- 1- CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO N. 54 del 22.12.1977** rilasciata dal Comune di Tonco per opere relative a: costruzione di fabbricato industriale per la lavorazione del legno e civile abitazione.

Rilasciata alla ...omissis...

A corredo della pratica edilizia:

- Denuncia opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica, depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Asti

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

Pratica n. 78-800 dell'11.12.1978

- Relazione finale per opere in conglomerato cementizio, cemento armato normale e precompresso ed a struttura metallica, depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Asti n. 78-800 dell'14.05.1984
- Certificato di collaudo relativo a fabbricato industriale con annessi abitazione e uffici, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Asti Pratica n. 78-800 dell'21.05.1984

2- CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA N. 115/1980

rilasciata dal Comune di Tonco per opere relative a: variante in corso d'opera a fabbricati di cui a concessione n. 54 del 22.12.1977 depositata presso il Comune di Tonco in data 27.05.1980, protocollo generale n. 721 ed al registro pubblico delle domande di concessione al n. 184

Rilasciata alla ...omissis...

3- DOMANDA DI SANATORIA OPERE EDILIZIE (CONDONO EDILIZIO) depositata presso il

Comune di Tonco il 30.09.1986 protocollo n. 2522, per opere eseguite in difformità alla Licenza edilizia n. 54 del 22.12.1977, ed ultimati e resi agibili il 03.12.1981

A Nome della ...omissis...

A corredo della pratica edilizia:

- Dichiarazione attestante lo stato dei lavori oggetto di sanatoria depositata presso il Comune di Tonco il 30.09.1986 protocollo n. 2522, in cui si dichiara l'ultimazione delle opere in ogni loro parte e tali da rendere i locali abitabili ed agibili alla data del 03.12.1981
- Copia documentazione di accatastamento depositata presso il Comune di Tonco il 30.09.1986 protocollo n. 2522

A chiusura della pratica edilizia:

- **CONCESSIONE PER TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA N. 32 del 22.07.1992** rilasciata dal Comune di Tonco in riferimento alla domanda di Sanatoria per opere edilizie
- Autorizzazione alla abitabilità-usabilità in sanatoria reperita presso il Comune di Tonco a firma del Sinaco ma non notificata.

4- DOMANDA PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO ACCESSO CARRAIO depositata presso il Comune di Tonco il 03.01.1990 protocollo n. 37

A Nome della ...omissis...

A corredo della pratica edilizia:

- Concessione stradale della Provincia di Asti depositata presso il Comune di Tonco il 14.09.1990 protocollo n. 1965
- **AUTORIZZAZIONE N. 252 del 26.09.1990** rilasciata dal Comune di Tonco per la realizzazione di nuovo accesso carraio

5- DOMANDA PER LA SISTEMAZIONE DEL TERRENO DI PROPRIETA' MEDIANTE OPERE DI SPIANAMENTO ED ESECUZIONE DI DUE FOSSATI PER LO SMALTIMENTO DI ACQUE METEORICHE AL FINE DI UTILIZZARE DETTO TERRENO COME AREA DI MANOVRA

AUTOMEZZI depositata presso il Comune di Tonco il 04.01.1990 protocollo n. 38
A Nome della ...omissis...

A corredo della pratica edilizia:

- Concessione stradale della Provincia di Asti e Autorizzazione dell'Ente Ferrovie dello Stato depositata presso il Comune di Tonco il 21.06.1991 protocollo n. 1460
- **AUTORIZZAZIONE N. 263 del 05.07.1991** rilasciata dal Comune di Tonco per lo spianamento del terreno come area di manovra automezzi
- Comunicazione di inizio lavori depositata presso il Comune di Tonco il 04.12.1991 protocollo n. 2913

6- DOMANDA PER LA REALIZZAZIONE DI MURO CONTROSCARPA LUNGO LA STRADA PROVINCIALE N. 52 A COMPLETAMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE N. 263 del 05.07.1991 E ADEGUAMENTO IN BASE ALLE RICHIESTE DELLE FERROVIE DELLO STATO depositata presso il Comune di Tonco il 05.12.1991 protocollo n. 2914

A Nome della ...omissis...

A corredo della pratica edilizia:

- Denuncia opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica, depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Asti Pratica n. 92-308 del 12.10.1992
- **AUTORIZZAZIONE N. 287 del 18.06.1992** rilasciata dal Comune di Tonco per lo spianamento del terreno con realizzazione di canali per lo smaltimento delle acque piovane ed esecuzione di muretto di controscarpa lungo la strada provinciale n. 52
- Comunicazione di fine lavori depositata presso il Comune di Tonco il 15.12.1992 protocollo n. 3274

7- DOMANDA PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO ACCESSO, DI PESO E DI PARCHEGGIO OPERAI depositata presso il Comune di Tonco il 23.07.1993 protocollo n. 1713

A Nome della ...omissis...

A corredo della pratica edilizia:

- Domanda alla Provincia di Asti per poter allargare rampa di accesso prevista sulla strada provinciale n. 52 e richiesta autorizzazione per l'occupazione di scarpata e riduzione di fosso a cunetta senza alterare il piano della banchina stradale, depositata il 03.08.1993 protocollo n. 3094
- **AUTORIZZAZIONE N. 11/93 del 20.11.1993** rilasciata dal Comune di Tonco per la realizzazione di nuovo accesso, peso e parcheggio operai (subordinata al rispetto del parere dell'amministrazione Provinciale n. 3094/93 del 19.10.1993)
- Comunicazione di inizio lavori depositata presso il Comune di Tonco il 18.02.1994 protocollo n. 453
- Denuncia opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica, depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Asti Pratica n. 94-106 del 22.02.1994

8- DOMANDA PER LA CHIUSURA PERIMETRALE DEL CAPANNONE "D" ESISTENTE depositata presso il Comune di Tonco il 26.02.1994 protocollo n. 542

A Nome della ...omissis...

A corredo della pratica edilizia:

- **CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 13 del 09.07.1994** rilasciata dal Comune di Tonco per la chiusura perimetrale del capannone "D" esistente
- Comunicazione di inizio lavori depositata presso il Comune di Tonco il 02.09.1994 protocollo n. 2103

9- CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 19 del 17.12.1994 rilasciata dal Comune di Tonco per la chiusura perimetrale del capannone "C" esistente
Rilasciata alla ...omissis...

A corredo della pratica edilizia:

- Comunicazione di inizio lavori depositata presso il Comune di Tonco il 23.01.1995 protocollo n. 203

10- DOMANDA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER LA REALIZZAZIONE DI CHIUSURA PARZIALE PERIMETRALE DEL CAPANNONE AD USO DEPOSITO LEGNAME IN PLANIMETRIA INDICATO CON LA LETTERA "C" depositata presso il Comune di Tonco il 04.02.1995 protocollo n. 316

A Nome della ...omissis...

- **CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 02 del 13.03.1995** rilasciata dal Comune di Tonco per variante in corso d'opera chiusura parziale capannone "C"

11- CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE N. 19 del 28.08.1995 rilasciata dal Comune di Tonco per la costruzione di piattaforma per sede binari gru e silos

A Nome della ...omissis...

Rilasciata alla ...omissis...

A corredo della pratica:

- Denuncia di inizio lavori depositata presso il Comune di Tonco il 11.09.1995 protocollo n. 2549
- Denuncia opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica, depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Asti Pratica n. 95-731 del 08.09.1995
- Comunicazione di fine lavori depositata presso il Comune di Tonco il 01.12.1995 protocollo n. 3385
- Relazione finale per opere in conglomerato cementizio, cemento armato normale e precompresso ed a struttura metallica, depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Asti n. 95-731 dell'05.04.1996
- Certificato di collaudo depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Asti Pratica n. 95-731 dell'05.04.1996

12- AUTORIZZAZIONE N. 8/95 del 21.10.1995 rilasciata dal Comune di Tonco per la realizzazione di muro di contenimento in fascia di rispetto ferrovia stralciato dalla ce 19/95

Rilasciata alla ...omissis...

A corredo della pratica:

- Istanza per la realizzazione di un muretto lungo la linea ferroviaria Asti-Casale depositata presso l'Ente Ferrovie dello Stato il 17.07.1995
- Nulla osta delle Ferrovie dello Stato il 13.10.1995 protocollo n. 2841, Pratica n. 3115
- Denuncia opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica, depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Asti, Pratica n. 95-892 del 20.10.1995
- Relazione finale per opere in conglomerato cementizio, cemento armato normale e precompresso ed a struttura metallica, depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Asti, Pratica n. 95-892 del 06.04.1996
- Certificato di collaudo depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Asti Pratica n. 95-892 del 06.04.1996
- Comunicazione di inizio lavori depositata presso il Comune di Tonco il 01.12.1995 protocollo n. 3383

13-DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' N. 05/2007 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALE MANSARDATO, depositata presso il Comune di Tonco, il 10.05.2007, protocollo n. 2126

A Nome della ...omissis...

A corredo della pratica:

- Denuncia di inizio lavori depositata presso il Comune di Tonco il 08.10.2007 protocollo n. 4346
- Comunicazione di fine lavori depositata presso il Comune di Tonco il 29.10.2007 protocollo n. 4685
- Richiesta da parte del Comune di Tonco del deposito della Richiesta di Agibilità

14-DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER OPERE EDILI DI DEMOLIZIONE DI RAMPA CARRABILE E REALIZZAZIONE DI PAVIMENTAZIONE ESTERNA PER POSIZIONAMENTO MACCHINA OPERATRICE (ESSICCATOIO PER LEGNAME) IN TONCO LOCALITA' STAZIONE, 9, depositata presso il Comune di Asti, Settore Sportello Unico e Lavoro il 16.10.2008, protocollo n. 4737, Pratica n. 367

A Nome della ...omissis...

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 06/2008 del 19.11.2008** rilasciato dal Comune di Tonco

15-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 06/2008 del 19.11.2008 PER OPERE EDILI DI DEMOLIZIONE DI RAMPA CARRABILE E REALIZZAZIONE DI PAVIMENTAZIONE ESTERNA PER POSIZIONAMENTO MACCHINA OPERATRICE (ESSICCATOIO PER LEGNAME) IN TONCO LOCALITA' STAZIONE, 9, depositata presso il Comune di Asti, Settore Sportello Unico e Commercio il 28.05.2009, protocollo n. 2573, Pratica n. 15/2009

A Nome della ...omissis...

A corredo della pratica:

- Notizia di avvio del procedimento amministrativo rilasciata dal Comune di

Tonco il 20.07.2009, protocollo n. 3347

- Comunicazione dell'ultimazione dei lavori e certificato di collaudo finale depositato presso il Comune di Tonco il 13.07.2009, protocollo n. 3227

16-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA CON PANNELLI INTEGRATI AL TETTO ESISTENTE, depositata presso il Comune di Tonco il 26.02.2010, protocollo n. 269, Pratica n. 05/2010

A Nome del sig. ...omissis... in qualità di locatario del tetto della ...omissis...

A corredo della pratica:

- Domanda di autorizzazione Paesaggistica depositata presso il Comune di Tonco il 19.04.2010, protocollo n. 699
- **RILASCIO AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 03/2010** del 12.07.2010 rilasciata da Comune di Tonco

17-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA CON PANNELLI INTEGRATI AL TETTO ESISTENTE, depositata presso il Comune di Tonco il 26.02.2010, protocollo n. 270, Pratica n. 06/2010

A Nome del sig. Manfred Niederl in qualità di locatario del tetto della ...omissis...

A corredo della pratica:

- Domanda di autorizzazione Paesaggistica depositata presso il Comune di Tonco il 19.04.2010, protocollo n. 701
- **RILASCIO AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 02/2010** del 12.07.2010 rilasciata da Comune di Tonco

18-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA CON PANNELLI INTEGRATI AL TETTO ESISTENTE, depositata presso il Comune di Tonco il 26.02.2010, protocollo n. 271, Pratica n. 07/2010

A Nome del sig. ...omissis... in qualità di locatario del tetto della ...omissis ...

A corredo della pratica:

- Domanda di autorizzazione Paesaggistica depositata presso il Comune di Tonco il 19.04.2010, protocollo n. 700
- **RILASCIO AUTORIZZAZIONE AMBIENTALE N. 04/2010** del 12.07.2010 rilasciata da Comune di Tonco

19-DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER COSTRUZIONE CABINA ELETTRICA, depositata presso il Comune di Tonco il 22.06.2010, protocollo n. 2780, Pratica n. 18/2010

A Nome della ...omissis...

A corredo della pratica:

- Denuncia opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso, ed a struttura metallica, depositata presso il Comune di Tonco il 18.10.2010, protocollo n. 4535

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In caso di vendita si renderà necessaria la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Legislativo 192/2005 del 19/08/2005 e successive modifiche e integrazioni, attuativo della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

CONFORMITA' E COMMERCIALIZZABILITA'

Sulla base degli accertamenti effettuati ritengo di poter attestare la conformità della proprietà alla data odierna rispetto ai progetti depositati, ad eccezione di tettoie e opere di lieve entità realizzate per necessità lavorative. Dall'analisi della documentazione edilizia depositata presso il Comune di Tonco manca però il Rilascio del Certificato di Agibilità; in riferimento alla pratica edilizia elencata al n. 03 DOMANDA DI SANATORIA OPERE EDILIZIE (CONDONO EDILIZIO) per opere eseguite in difformità alla Licenza edilizia n. 54 del 22.12.1977 ultimata e resi agibili il 03.12.1981, si riscontra tra la documentazione della pratica un' autorizzazione alla abitabilità-usabilità in sanatoria reperita presso il Comune di Tonco a firma del Sinaco ma non datata e mai notificata.

Dal colloquio intercorso con la Geometra Vaccaro Cristina, tecnico del comune di Tonco, è emerso che tale agibilità non ha titolo e pertanto è necessario fare una richiesta tardiva di Agibilità che comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro, come da art. 24 del DPR 380/2001

Art. 24 (L) - Certificato di agibilità

(R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 220; 221, comma 2; D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1)

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio

energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale

con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto

che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il

rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta

l'applicazione della

sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione

presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decretollegge

13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.

Pertanto, al fine del rilascio del certificato di Agibilità andranno prodotti a firma di un professionista abilitato una serie di documenti:

- Domanda per Richiesta di Agibilità tardiva
- Catasto aggiornato allo stato attuale dei luoghi
- Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, riscaldamento, idrico-sanitario, fognario, automatismi e fotovoltaico
- Attestato di Prestazione Energetica
- Collaudo delle opere strutturali ove necessario
- Dichiarazione di conformità nel rispetto delle barriere architettoniche DM 236/89, L. 13/89
- Dichiarazione da parte del direttore dei Lavori sulla conformità del progetto realizzato rispetto ai progetti depositato e concessionati
- Eventuali ulteriori elaborati necessari ad ottenere tale Certificato

Prima del rilascio di tale certificato andranno comunque sanate le opere realizzate senza permesso quali tettoie e opere di lieve entità realizzate per necessità lavorative che rientrano tra gli interventi consentiti dal P.R.G.I. e rientrano nella superficie coperta ammissibile del lotto ed il conseguente aggiornamento catastale

L'eventuale onorario stimato per la redazione dei suddetti documenti da parte di un professionista abilitato, compresi i diritti di segreteria e le marche da bollo, ammonta a € 8.000,00 a cui aggiungere la sanzione per richiesta tardiva del Certificato di agibilità che va da 77 a 464 €; i tempi previsti per ottenere tale certificato vengono stimati in mesi 6.

Il certificato di prevenzione incendi C.P.I., non è stato rilasciato alla ...omissis...

Per quanto riguarda tale rilascio, da parte del Comando dei Vigli del Fuoco di Asti, dal colloquio intercorso con il Geom. Quintano, è emerso che tale Certificato è legato all'attività che si insedia nell'immobile; pertanto sarà cura dell'attività che troverà sede nell'immobile oggetto di perizia fare espressa richiesta presso il Comando dei Vigili del Fuoco per avere prescrizioni in merito ed ottenere il Rilascio del C.P.I.

SEZIONE E

INDAGINE DI MERCATO

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto ad effettuare le necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico, mediante la valutazione di posizione, servizi, distanze e collegamenti.

Da tale indagine è emerso quanto segue:

- la zona nella quale è inserita la proprietà oggetto di stima è interessata esclusivamente dalla presenza di terreni destinati all'attività agricola, direttamente prospettante lungo la strada provinciale n. 52, distante 4 km circa dal centro di Tonco e 14 km circa dal capoluogo di Provincia Asti;
- l'area in questione non è mai stata interessata dalla presenza di un mercato immobiliare a carattere artigianale/produttivo concreto;
- alla data odierna, a causa del perdurare della crisi economica generale che colpisce in modo particolare il settore immobiliare e manifatturiero/produttivo, le richieste, e di conseguenza gli scambi, relativi a capannoni artigianali si sono fortemente contratte e in taluni casi addirittura azzerate.

Su tali basi ritengo che la proprietà oggetto di stima possa essere collocata sul mercato di riferimento con tempi di alienazione medio/lunghi e a prezzi unitari molto contenuti.



SEZIONE F

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

parametri	segmento A
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	produttiva/artigianale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	unità indipendente Capannone
stato di fatto:	usato
dimensioni:	medie
forma di mercato:	oligopolio

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

livello di prezzo unitario €/mq.:	400,00/500,00 dato Rapporto Immobiliare Nomisma
fase del mercato immobiliare:	contrazione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
parametri	segmento A
tipologia acquirenti:	persone giuridiche
tipologia venditori:	persone giuridiche
motivo dell'operazione:	utilizzo diretto



SEZIONE G

CONCETTI DI STIMA

Riassumo le mie analisi richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

➤ Considerazioni generali:

- ◇ elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione;
- ◇ elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate anche alla tipologia produttiva e artigianale della zona nella quale è inserita;

➤ Fattori tecnici:

- ◇ potenzialità commerciale della proprietà;
- ◇ spazi comuni a disposizione;
- ◇ orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- ◇ accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di Provincia,

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

Asti, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza;

◊ caratteristiche di sviluppo di mercato della zona.

Il concetto informatore per questi coefficienti di differenziazione, considerati l'espressione sintetica dell'andamento dei valori di mercato immobiliare, è applicato dalle imprese di costruzione, dagli agenti immobiliari, dai grandi investitori istituzionali quali banche, compagnie d'assicurazione e dai fondi pensione.

Altro concetto si riferisce ai seguenti passaggi:

A. principio dell'ordinarietà, quale condizione essenziale da rispettare scrupolosamente nel corso delle stime.

Si tratta di considerare determinati fattori di stima secondo le possibilità e le capacità usuali, cioè predominanti sia nel bene da stimare sia nel comprensorio in cui il bene stesso è situato, ottenendo una stima equilibrata e aderente alla realtà.

La stima è quindi basata sulle normali capacità del bene e sulla conduzione con sistemi e mezzi ordinari, usuali, ovvero non fuori dal comune;

B. crisi economico – finanziaria, allargata a un interesse mondiale con ripercussioni sul settore immobiliare, calo delle compravendite, allungamento dei tempi di vendita degli immobili, prezzi in flessione e incertezze per l'immediato futuro negli investimenti immobiliari.

In ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

SEZIONE H

GIUDIZIO DI COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE

Fattori positivi:

- discreta viabilità;
- disponibilità di ampia area esterna di proprietà esclusiva;
- facilità di conversione della proprietà all'insediamento di differenti attività produttive;
- buona accessibilità.

Fattori negativi:

- scarsa visibilità in quanto la zona è caratterizzata esclusivamente da terreni agricoli;
- distanza dai principali centri di interesse e dalla rete autostradale;
- momento di mercato sfavorevole;
- difficoltà di accesso al credito da parte dei potenziali acquirenti.

SEZIONE I

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA
DEL COMPLESSO INDUSTRIALE

METODO DI STIMA APPLICATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO

In considerazione della mancanza di specifici beni comparabili al cespite immobiliare oggetto di analisi per i quali siano noti prezzi di compravendita certi e recenti, ho ritenuto opportuno adottare, quale criterio di stima, il [metodo del costo di riproduzione deprezzato](#).

Tale procedimento prevede quanto segue:

- » determinazione del costo di costruzione a nuovo dell'opera.

Al fine della suddetta determinazione, ho utilizzato quale riferimento i dati riportati nel bollettino dei prezzi informativi delle opere edili di Asti e nel Prezzario per i lavori e le opere pubbliche della Regione Piemonte.

Per la contestualizzazione di tali prezzi alla zona nella quale è inserito il cespite immobiliare oggetto di stima, ho effettuato un'analisi delle suddette risultanze con imprenditori edili locali specializzati nel settore delle costruzioni industriali e produttive;

- » determinazione delle incidenze delle macro voci di costo, della vita utile e della vetustà dell'immobile, al fine di ottenere il puro costo di costruzione deprezzato.

Per quanto concerne le finiture e gli impianti, ai fini di considerare le costanti opere di manutenzione e adeguamento effettuate, ho ritenuto congruo esporre una vita media inferiore a quella effettivamente trascorsa;

- » determinazione delle spese accessorie quali oneri concessori, oneri professionali e utile imprenditoriale.

Tali oneri sono stati determinati applicando delle percentuali di incidenza medie sul costo di costruzione;

- » determinazione del valore dell'area.

Al fine di determinare tale valore ho provveduto ad effettuare una ricerca di mercato mediante l'ausilio dei supporti informatici e il contatto con professionisti di zona, individuando un valore unitario per la superficie fondiaria pari a € 40,00 circa.

Note del consulente:

- ai fini di determinare il valore della potenzialità edificatoria residua prevista dal vigente strumento urbanistico in misura pari a mq. 5.280 di Superficie Utile Lorda ho considerato di ripartire l'intera superficie fondiaria pari a mq. 32.500 nel modo che segue:

- ◊ superficie fondiaria pari a mq. 20.000 attribuita a fabbricati esistenti dei quali mq. 15.465 scoperti.

Tale superficie è stata considerata ai fini valutativi con l'applicazione del presente metodo di stima;

- ◊ superficie fondiaria pari a mq. 12.500 considerati quali lotto libero edificabile con potenzialità edificatoria pari a mq. 5.280 di Superficie Utile Lorda.

Tale superficie è stata considerata ai fini valutativi con l'applicazione del metodo di stima della trasformazione descritto nei paragrafi che seguono.

- Sul tetto dei capannoni è presente un impianto fotovoltaico che non è valutato in sede di stima in quanto bene non di proprietà della Società.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE EFFETTIVA LORDA		
destinazione	piano	superficie effettiva lorda mq.
segheria	terra	2997,00
lavorazione legname		507,00
tettoia		260,00
deposito		360,00
palazzina uffici e abitazioni	terra, primo e secondo	596,05
area scoperta – considerata pertinenziale al complesso industriale esistente	terra	15.465,00
totale superficie effettiva lorda		20.185.05

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
destinazione	superficie effettiva lorda mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie commerciale mq.
segheria	2.997,00	1,00	2.997,00
lavorazione legname	507,00	1,00	507,00
tettoia	260,00	0,25	65,00
deposito	360,00	1,00	360,00
palazzina uffici e abitazioni	596,05	1,20	715,26
area scoperta – considerata pertinenziale al complesso industriale esistente	15.465,00	0,05	773,25
totale superficie commerciale			5.417,51

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE
MEDIANTE L'APPLICAZIONE DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

descrizione	superficie effettiva lorda mq.	€/mq.	valore di costo €
segheria	2.997,00	300,00	899.100,00
lavorazione legname	507,00	350,00	177.450,00
tettoia	260,00	200,00	52.000,00
deposito	360,00	350,00	126.000,00
palazzina uffici e abitazioni	596,05	750,00	447.037,50
area scoperta – considerata pertinenziale al complesso industriale esistente	15.465,00	30,00	463.950,00
Cc = Totale Costo di Costruzione			2.165.537,50

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

descrizione	incidenza	costo €	vita	vetust	deprezzamento	costo
			utile	à		
			n	t	Cc*t/n	
strutture	70%	1.515.876,25	80	34	644.247,41	871.628,84
finiture	15%	324.830,63	30	20	216.553,75	108.276,88
impianti	15%	324.830,63	30	20	216.553,75	108.276,88
Cc deprezzato = Totale Costo di costruzione deprezzato						1.088.182,59

descrizione	incidenza	Valore €	Valore totale €
oneri concessori	5%	108.276,88	
oneri professionali	6%	129.932,25	
utile di imprenditore	10%	216.553,75	
Ca = Totale Costi Accessori			454.762,88

descrizione	valore €
area – superficie pari a mq. 20.000 considerato quale lotto di pertinenza del complesso industriale (40€/mq)	800.000,00
Vt = Totale Valore area edificabile	800.000,00

Valore di Costo Complessivo €: Cc deprezzato + Ca + Vt	2.342.945,47
--	--------------

Valore venale di mercato alla data odierna – arrotondato	€ 2.345.000,00
---	-----------------------

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA
DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA RESIDUA**

METODO DI STIMA APPLICATO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO

Al fine di determinare il valore attuale di mercato della potenzialità edificatoria residua, sulla base dell'attuale inquadramento urbanistico della proprietà che prevede la possibilità di realizzare una Superficie Utile Lorda pari a mq. 5.280, applicando il concetto **Highest and Best Use – HBU**, ossia l'utilizzo più redditizio che si può ottenere dal bene tra due ipotesi di alienazione/trasformazione, ho esposto il valore della proprietà in considerazione delle suddette previsioni urbanistiche.

Su tali basi ho ritenuto opportuno procedere alla quantificazione economica del bene mediante l'applicazione del **metodo di trasformazione**.

Tale metodo consente di determinare il valore della proprietà suscettibile di trasformazione mediante la differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi della trasformazione medesima, comprensivi del profitto che spetta all'imprenditore, in ragione del rischio di mercato.

- Note relative alla determinazione del valore unitario del prodotto edilizio ottenibile:
Al fine di determinare il valore di mercato ad opere ultimate della proprietà oggetto della presente consulenza, applico il [metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach](#), ipotizzando di realizzare due unità produttive ciascuna della Superficie Utile Lorda pari a mq. 2.600 circa.

Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sui seguenti fondamenti:

- a. individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject;
- b. individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili – comparables, dei quali devono essere noti il prezzo / valore.

Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore.

Nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quelle realizzabili sull'area edificabile ottenuta dalla demolizione del complesso industriale esistente.

Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà ad opere ultimate, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli realizzabili per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza.

A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata è stata determinata in misura variabile fra il 13% e il 14% circa, sulla base di quanto riportato nel Rapporto sul mercato immobiliare terzo trimestre 2014 – Nomisma, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame.

Sulla base di tale analisi di mercato ho determinato un valore unitario arrotondato pari a €/mq. 550,00 che, applicato alla Superficie Utile Lorda pari a mq. 5.280, conduce ad un valore complessivo della proprietà ad opere ultimate pari a € 2.900.000,00 circa.

- Note relative alla determinazione dei costi di trasformazione:
ai fini della determinazione del costo di costruzione per lo sfruttamento della potenzialità edificatoria prevista, ho effettuato un'indagine di mercato in zona mirata alla determinazione dei costi medi; da tale analisi è emerso che il costo di costruzione unitario applicabile è pari a €/mq. 350,00 circa che conduce ad un costo di costruzione complessivo pari a € 1.850.000,00 circa;
- 1. l'importo delle spese tecniche e generali è stato determinato applicando una percentuale pari al 5% sul costo effettivo delle opere, determinando un importo pari a € 95.000,00;
- 2. gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e il contributo sul costo di costruzione sono stati determinati applicando una percentuale pari al 6% sul costo effettivo delle opere, determinando un importo pari a € 110.000,00 arrotondati;
- 3. le spese per la commercializzazione sono state calcolate applicando una percentuale pari al 1,5% sul valore complessivo della proprietà ad opere ultimate,

determinando un importo pari a € 45.000,00.



DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA
MEDIANTE L'APPLICAZIONE DEL METODO DI TRASFORMAZIONE

ASSUNZIONI		
P	prezzo di acquisto del bene – dato ricorsivo corrispondente al valore determinato utilizzato per la determinazione degli oneri passivi	509.000,00
a	percentuale di finanziamento ipotizzata per lo sviluppo dell'operazione	60%
b	tasso di mutuo ipotizzato	4,50%
c	orizzonte temporale di riferimento espresso in mesi	24

DATI GENERALI		
V	valore di mercato fine lavori del complesso immobiliare realizzabile	2.900.000,00
M		
KI	costo connesso alla stipula del contratto	50.000,00
KK	costo delle opere edili relative al complesso immobiliare produttivo realizzabile	1.850.000,00

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

ST	spese tecniche e generali	95.000,00
KU	oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione	110.000,00
KV	spese per la commercializzazione – provvigioni e pubblicità	45.000,00
OP	oneri passivi	86.000,00
Totale costi		2.236.000,00

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI SCONTO		
tb	tasso di rendimento dei BTP con scadenza a trentasei mesi	0,77%
ti	tasso di inflazione atteso	0,50%
tr	tasso di rischio immobiliare – compreso fra 1% e 3%	3,00%
pi	tasso di incremento per la specificità dell'iniziativa – compreso fra 0% e 5%	3,23%
r	Saggio di sconto – corrispondente al tasso di rendimento dei BTP con scadenza a trentasei mesi al netto del tasso di inflazione atteso incrementato del tasso di rischio immobiliare e del tasso dovuto alla specificità dell'iniziativa	6,50%

SVILUPPO DEI FLUSSI DI CASSA E DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI MERCATO ALLA DATA ODIERNA

I flussi di cassa di seguito riportati sono ipotizzati in relazione alla possibile operazione di sviluppo della proprietà esame e all'attuale fase del mercato immobiliare; l'orizzonte temporale dei flussi – passivi e attivi – considerati, è ipotizzato con inizio alla data della presente consulenza.

periodo espresso in mesi	flussi				flusso netto attualizzato €
	passivi		attivi		
	%	importo €	%	importo €	
0	10%	223.600,00			- 223.600,00
6	30%	670.800,00			- 650.007,32
12	30%	670.800,00	20%	580.000,00	- 85.258,22
18	30%	670.800,00	40%	1.160.000,00	445.104,55
24			40%	1.160.000,00	1.022.724,77
totali	100%	2.236.000,00	100%	2.900.000,00	509.000,00

valore venale di mercato della proprietà alla data odierna – arrotondato	€ 510.000,00
---	---------------------

VERIFICA DELLE RISULTANZE OTTENUTE		
profitto ordinario lordo €	155.000,00	corrispondente al 6% circa dei costi sostenuti
superficie fondiaria area mq.	12.500,00	corrispondente ad un valore unitario pari a €/mq. 41,00 circa
rapporto complementare che indica l'incidenza del valore dell'area con riferimento al valore della proprietà trasformata		18,00 % circa

SEZIONE L

AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE

- Ho proceduto alla verifica delle caratteristiche dei beni valutati nella presente analisi in base alla documentazione fornita dalla società committente e in base al sopralluogo effettuato in sito;
- Tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche dei beni stimati saranno fornite dallo sottoscrittore al solo scopo di consentire l'identificazione dei beni in esame.
- I valori espressi non comprendono l'IVA;
- La sottoscrittore non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale dei cespiti immobili, inclusi la conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendi, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti nel corso del sopralluogo effettuato.

UTILIZZO DEI RISULTATI DELL'INCARICO DA PARTE DEL CLIENTE

Soltanto il committente può utilizzare i risultati dell'incarico; il committente non potrà

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

RISERVATEZZA

- Il Perito si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità.

In tal caso verrà avvertito prontamente il committente con comunicazione scritta, così che egli possa tutelarsi in maniera adeguata;

- Il Perito si obbliga a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196 e s.m.i.;
- le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
 1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
 2. siano, nel momento in cui vengono fornite al perito, già pubbliche;
 3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il committente.

Il perito ha inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel proprio elenco di referenze;

- il possesso della Consulenza Tecnica Multimediale, in originale o in copia, non dà il diritto di renderla pubblica; nessuna parte della Consulenza può essere divulgata a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto del Perito.

LIMITAZIONE DELLA RESPONSABILITÀ PER IL CASO DI FORZA MAGGIORE

Né il committente, né lo Studio di Consulenze sono responsabili di eventuali ritardi nel deposito della Consulenza Tecnica o mancanze nella stessa, verificatesi nel corso di svolgimento dell'incarico, dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale del Foro di Vercelli

INDIPENDENZA DELLE PARTI

Il Perito e il committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro.

Nello svolgimento delle attività previste dall'incarico, il Perito si è riservato il diritto di utilizzare consulenti esterni.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

ATTENDIBILITÀ DELLE INFORMAZIONI FORNITE DAL CLIENTE

Tutte le informazioni e i dati forniti dal cliente o dai suoi consulenti, sui quali il perito ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ha citato nella Consulenza, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

Il Perito non ha assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

ASSEGNAZIONE DELLA PROPRIETÀ DEI DOCUMENTI

Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte dal perito rimarranno di sua proprietà e saranno dal medesimo conservate per un periodo di almeno cinque anni.

Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, il committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.

STANDARD PROFESSIONALI

Il Perito ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

SEZIONE M

FASCICOLO 01A – ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica.
- B. Visura Camerale
- C. Visure Catastali
- D. Estratto di Mappa e Planimetrie Catastali
- E. Documentazione ipocatastale (dal n. 01 al n. 08)
- F. Costituzione di diritto di superficie
- G. Atto di costituzione di servitù elettrodotto
- H. Contratto di Locazione ...omissis...
- I. Contratto di Comodato ...omissis...
- L. Certificato di destinazione urbanistica
- M. Estratto P.R.G.C. e N.T.A.

FASCICOLO 01B - ALLEGATI

N. Titoli Abilitativi (dal n. 01 al n. 19)

Vercelli, 11 Febbraio 2015



Il Consulente Tecnico
Architetto Simona Picco



E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente consulenza, nonché ogni riferimento ai nomi e alle somme in essa contenute senza il consenso scritto dell' Architetto Simona Picco

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