



TRIBUNALE DI ASTI



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 2/2023



G.D. Dott. CARENA Andrea
Curatore Avv. GRAMAGLIA Dario



Oggetto:
RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA
- BENI IMMOBILI -



Perito Estimatore

Geom. GIUBELLINO Sergio

12051 – Alba (CN) – Corso Piave n. 146/b – Tel. e fax 0173/285641
e-mail: giubellino@dottagiubellino.it – PEC: sergio.giubellino@geopec.it



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



Il sottoscritto Geometra Giubellino Sergio, nato ad Alba il 03/12/1971, regolarmente iscritto al n. 2278 dell'Albo Professionale tenuto dal Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo, con studio in Alba, Corso Piave n. 146/b, in seguito all'istanza di nomina presentata in data 09/03/2023 dal curatore, Avv. Gramaglia Dario, riceveva incarico, in data 15/03/2023, di Perito Estimatore nella liquidazione giudiziale in epigrafe, con mandato di procedere all'accertamento ed alla stima del patrimonio immobiliare in capo alla ditta

PREMESSE

L'incarico conferitomi prevede l'espletamento dei seguenti incarichi professionali:

- * accertare l'esatta individuazione e consistenza degli immobili in oggetto;
- * provvedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili stessi;
- * provvedere alla formazione di singoli lotti al fine di procedere ad una futura vendita tramite procedura competitiva.

L'elenco dei beni immobili contenuto nella citata istanza di nomina ricomprende:

- 1) terreni e porzione di fabbricato di proprietà per la quota indivisa di 1/2 cadauno dei sig.ri
rispettivamente ubicati nei comuni di San Paolo Solbrito e
Monginevro (Regione Alte Alpi – Francia);
- 2) terreni e fabbricato di proprietà della società _____ ubicati nei comuni di Cantarana
(AT), Ferrere (AT) e Villafranca d'Asti (AT);
- 3) porzione di fabbricato di proprietà esclusiva (1/1) del sig. _____ ubicato nel
comune di Villafranca d'Asti (AT);
- 4) porzioni di fabbricato di proprietà della sig.ra _____ con diritto di abitazione a favore
del sig. _____ ubicato nel comune di Villafranca d'Asti;
- 5) porzione di fabbricato in comune di Villafranca d'Asti di proprietà della sig.ra _____ ;
- 6) terreni e porzioni di fabbricati di proprietà di _____ (per quota indivisa di 3/24) e
(per quota indivisa di 6/24) ubicati nei comuni di Cantarana (AT), Dusino
San Michele (AT) e Villafranca d'Asti (AT);
- 7) terreno di proprietà di _____ (per quota indivisa di 15/96) e
(per quota indivisa di 30/96) ubicato nel comune di Villafranca d'Asti (AT).

La presente perizia riguarda unicamente gli immobili elencati al punto 1) del sopra citato elenco. A riguardo dei restanti immobili si segnala che:

- gli immobili elencati ai punti n. 2) e 3) sono di proprietà rispettivamente della società oggetto della procedura di liquidazione giudiziale e di uno dei due soci illimitatamente responsabili;



l'assenza di condizioni ostative alla procedura di vendita consente di procedere con separata perizia interessante unicamente detti immobili;

- le porzioni di fabbricato individuate ai punti 4) e 5) sono state oggetto di atto notarile (rogito Notaio La Placa di Torino in data 14/10/2022 rep. 6045/4621) con il quale ha trasferito a titolo di "contratto di mantenimento" a favore della Sig.ra la piena proprietà delle predette porzioni immobiliari; ritenendo il Curatore che trattasi di atto a titolo gratuito e soggetto ad azione revocatoria (in quanto compiuto nei sei mesi anteriori l'apertura della liquidazione giudiziale) è in corso la richiesta al Giudice Delegato dell'autorizzazione ad agire in giudizio con nomina di un legale della procedura; nel caso di azione in giudizio, e fatto salvo il buon esito della stessa a favore della procedura della liquidazione giudiziale, il sottoscritto perito si riserva di integrare una ulteriore perizia avente per oggetto detti immobili;
- i terreni e le porzioni di fabbricato individuate ai punti 6) e 7) risultano essere oggetto di proposta di mediazione (promossa dai comproprietari delle restanti quote di proprietà non in capo ai sig.ri con Domanda di Mediazione in data 30/05/2023 RGM 145/2023) per assolvere la condizione di procedibilità della domanda di scioglimento/divisione degli immobili in oggetto; a seguito dell'esito di detta procedura di mediazione il sottoscritto perito si riserva di integrare una ulteriore perizia avente per oggetto i soli immobili assegnati in divisione ai sig.ri |

PRIMA PARTE DELL'INCARICO: ACCERTARE L'ESATTA INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI INDIVIDUATI AL PUNTO N.1 DELL'ELENCO DI CUI ALLE PREMESSE

Gli immobili in oggetto sono un appezzamento di terreno in Comune di San Paolo Solbrito (AT) ed una unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato condominiale sito in Comune di Monginevro (Regione Alte Alpi – Francia).

Stante la diversa tipologia di immobile e posizione geografica gli stessi vengono divisi in due distinti lotti come di seguito descritti.

LOTTO N. 1 appezzamento di terreno sito in Comune di San Paolo Solbrito;

LOTTO N. 2 unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato condominiale sito in Comune di Monginevro (Regione Alte Alpi – Francia).

LOTTO N. 1 Appezzamento di terreno in Comune di San Paolo Solbrito (AT)

1.1) Ubicazione e descrizione dell'immobile

Trattasi di terreno agricolo incolto adibito a bosco ubicato in Comune di Sanpaolo Solbrito (AT) ad Est del concentrico comunale, più precisamente al limite Est del territorio comunale a confine con il comune di Roatto, in un avvallamento naturale



denominato Val Serena posto tra le frazioni Roreto del Comune di San Paolo Solbrito (AT) e la frazione Bricco Rossi del Comune di Roatto (AT).

Il terreno presenta le seguenti caratteristiche

- * giacitura verso Est/Nord/Est;
- * forma trapezoidale con le basi sui lati Sud/Nord;
- * superficie di mq. 16.380 (pari a 3,40 giornate piemontesi);
- * trae accesso sul lato Ovest dalla strada interpodereale Val Serena, diramazione della strada Valle Pincana;
- * confina ad Ovest con la strada interpodereale stessa, a Nord ed a Sud con altri appezzamenti agricoli di altre proprietà e ad Est con il rio posto al piede della vallata;
- * l'appezzamento di terreno risulta incolto ed adibito a Bosco.

1.2) Individuazione catastale dell'immobile

L'immobile risulta catastalmente individuato dalle di seguito elencate particelle tutte poste all'interno del territorio comunale di San Paolo Solbrito (AT):

- * Foglio n. 12, Mappale n. 241, Categoria Bosco Ceduo, classe Unica Superficie mq. 7.410, Reddito Dominicale € 5,74, Reddito Agrario € 3,44
- * Foglio n. 12, Mappale n. 242, Categoria Bosco Ceduo, classe Unica Superficie mq. 5.240, Reddito Dominicale € 4,06, Reddito Agrario € 23,44
- * Foglio n. 12, Mappale n. 243, Categoria Bosco Ceduo, classe Unica Superficie mq. 3.730, Reddito Dominicale € 2,89, Reddito Agrario € 1,73

Catastalmente l'immobile risulta essere intestato in capo ai signori

....., proprietari per la quota di 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni. Tale intestazione deriva dalla volturazione dell'atto di compravendita rogito notaio L. Cattaneo di Montafia (AT) stipulato in data 18/12/1996 repertorio numero 3974, registrato ad Asti (AT) in data 23/12/1996 al numero 3909.

1.3) Verifiche ipotecarie

A seguito di verifiche presso il competente Ufficio Provinciale territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare lo scrivente di seguito elenca tutte le formalità ipotecarie riguardanti l'immobile in oggetto.

- * Trascrizione a favore del 11/01/1997 – Registro Particolare n. 310 – Registro Generale n. 343 – Atto di compravendita Notaio Cattaneo repertorio n. 3974 del 18/12/1996;
- * Trascrizione contro del 24/03/2023 – Registro Particolare n. 2219 – Registro Generale n. 2695 – Atto Giudiziario del Tribunale di Asti repertorio n. 2/2023 del 26/01/2023 – Decreto di apertura di liquidazione del patrimonio.



1.3) Individuazione urbanistica dell'immobile

Al fine della determinazione dell'esatta individuazione urbanistica dell'appezzamento di terreno in oggetto è stato richiesto al Comune di San Paolo Solbrito un Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il certificato è stato rilasciato dal Comune di San Paolo Solbrito in data 06/06/2024 e costituisce allegato alla presente perizia. Di seguito viene elencato quanto riportato nel citato certificato:

- * l'intero appezzamento di terreno ricade nell'area del vigente P.R.G.C. denominata "Area destinata all'attività agricola" e normata dagli articoli n. 30, 31 e 32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione;
- * il vigente P.R.G.C. prevede l'apposizione del vincolo paesistico (ex Legge 431/1985) di "Area Boscata" interessante l'intero appezzamento di terreno;
- * l'intero lotto ricade nelle aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici normato dalla Legge Regionale n.45/1989 e s.m.i.;
- * in riferimento alla classificazione della pericolosità idrogeologica, l'intero appezzamento di terreno ricade in "Classe III"; le norme specifiche inerenti alla pericolosità idrogeologica sono riportate all'articolo n. 17 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

1.4) Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta libero e nella piena disponibilità degli attuali proprietari.

Trattandosi di terreno agricolo, al fine di garantire la corrispondenza della consistenza immobiliare descritta in precedenza (mq. 16.380) con lo stato di fatto in loco occorre verificare la corrispondenza dei confini di proprietà, deducibile dalla rappresentazione cartografica catastale, e l'effettivo stato dei possessi praticati in loco.

Il modico valore dell'immobile e l'oggettiva difficoltà delle operazioni in campagna (state la presenza di una fitta vegetazione) rendono, sia dal punto di vista della convenienza economica e sia dal punto di vista delle difficoltà operative, non praticabile la strada di una verifica analitica dei confini (tramite complessi rilievi topografici) al fine della determinazione della loro congruenza con gli attuali possessi in atto.

Si è provveduto, in ogni caso, ad una verifica di carattere speditivo della congruità tra i possessi in atto ed i confini di proprietà tramite una sovrapposizione grafica tra la rappresentazione ortofotografica del terreno e la rappresentazione della cartografia catastale; entrambe le rappresentazioni del terreno sono state ricavate da archivi (Servizi WMS) forniti dalla Regione Piemonte e sono state elaborate su software GIS seguendo le specifiche del Settore Cartografico Regionale. Le risultanze di tale sovrapposizione evidenziano una sostanziale conformità tra i confini di proprietà ed i possessi praticati in loco escludendo, di fatto, situazioni critiche tali da dover determinare la necessità di più specifici e puntuali rilievi topografici atti a determinare in maniera analitica e definitiva l'esatta posizione dei confini.



LOTTO N. 2 Unità immobiliare sita in Comune di Monginevro (FRANCIA)*2.1) Ubicazione e descrizione dell'immobile*

Il presente lotto è composto da una unità immobiliare a destinazione abitativa facente parte di maggiore edificio condominiale denominato "Les Anges" e ubicato in Comune di Monginevro (Regione Alte Alpi – Francia) in Rue del Chalmettes al n. 251.

L'edificio condominiale presenta le seguenti caratteristiche:

- * è posizionato sul versante esposto a Nord della vallata ove è ubicato il centro abitato di Monginevro e presenta una pianta rettangolare disposta in direzione Nord/Sud;
- * rispetto al piano di ingresso l'edificio presenta due piani sottostanti (il primo ospitante alcune unità abitative ed il secondo ospitante una attività commerciale, le cantine ed i locali a servizio degli impianti tecnologici) e da un minimo di uno ad un massimo di tre piani soprastanti ospitanti diverse unità abitative;
- * la costruzione dell'immobile risale ai primi anni settanta dello scorso secolo;
- * la struttura portante è in cemento armato;
- * le finiture delle pareti esterne sono realizzate in parte in intonaco tinteggiato ed in parte in rivestimento di materiale ligneo;
- * i serramenti esterni sono in legno;
- * l'edificio è dotato dei principali impianti, quali: ascensore, riscaldamento centralizzato, acqua calda centralizzata;
- * le pavimentazioni delle parti comuni sono realizzate in moquette ai piani abitativi ed ai piani destinati a servizi e pertinenze in battuto di calcestruzzo;
- * anche se il complesso condominiale non è dotato di autorimesse e/o posti auto privati esistono nelle immediate vicinanze numerosi parcheggi pubblici di adeguate dimensioni a servizio, oltre che condominio ospitante l'unità immobiliare in oggetto, anche dei restanti complessi posti immediatamente a valle ed a monte del medesimo;
- * l'edificio condominiale è dotato di un accesso diretto alle piste da sci posizionato sul lato Est del complesso.

L'unità immobiliare in oggetto presenta le seguenti caratteristiche:

- * è posta al primo piano (rispetto all'ingresso principale dell'edificio) sulla facciata Ovest dell'immobile;
- * le unità abitative facenti parte dell'edificio condominiale sono individuate da una numerazione interna; l'abitazione in oggetto è la numero 41;
- * presenta una pianta trapezoidale esposta verso Sud/Ovest;
- * l'abitazione è un monolocale con servizi ed è composta da un ingresso dal corridoio comune di collegamento al vano scala ed ascensore, un servizio igienico (completo di water, lavabo e vasca da bagno), un piccolo ripostiglio, un unico ambiente ad uso soggiorno con annesso angolo cottura ed un terrazzo coperto; per il calcolo delle



superfici utili (nette calpestabili) e commerciali (al lordo delle murature perimetrali) si fa riferimento all'allegata planimetria;

- * la superficie utile della porzione abitativa è pari a mq. 29,53 ed è pienamente conforme a quanto certificato in data 15/05/2001 dall'Architetto Gilles Blanchard di Saint Chaffrey (certificazione allegata all'atto notarile di acquisto della proprietà in ossequio ai disposti delle Leggi Francesi 65-557 del 10/07/1965 e n. 96-1107 del 18/12/1996, Legge Loy Carrez), le superfici utili della cantina e del terrazzo sono rispettivamente pari a mq. 4,43 e mq. 6,09;
- * la superficie commerciale dell'unità è stata determinata in mq. 35,55 (vedi dettaglio di calcolo sulla planimetria allegata);
- * l'unità abitativa presenta due pertinenze: la prima è posta in un locale di proprietà condominiale al piano terreno ove è presente una armadiatura a parete in uso ai condomini contenente diversi "skibox" (individuati dalla stessa numerazione degli alloggi) atti a ospitare le attrezzature sortive, la seconda è la cantina individuata dal numero sette ed è posta al secondo piano sottostante l'ingresso principale;
- * l'unità, nonostante non sia mai stata oggetto di interventi manutentivi di carattere straordinario si presenta in uno stato di conservazione ampiamente sufficiente;
- * l'unità immobiliare viene valutata completa di tutti gli arredi presenti al momento del sopralluogo e riscontrabili sulla documentazione fotografica.

2.2) Individuazione della proprietà dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere di proprietà dei signori

per la quota di 1/2 cadauno in regime di separazione dei beni. Tale intestazione deriva da atto di compravendita rogito notaio Alain Achin di Briancon (regione Alte Alpi – Francia) stipulato in data 18/05/2001 repertorio numero 541.

L'edificio condominiale è dotato di regolamento di condominio depositato a mezzo di atto notaio Chavanne di Briancon (regione Alte Alpi – Francia) in data 14/02/1977; sulla base di detto regolamento alla unità immobiliare in oggetto sono stati assegnati i seguenti millesimi di proprietà sulle parti comuni:

- * per quanto riguarda l'abitazione al piano primo 17,40 millesimi;
- * per quanto riguarda la cantina al secondo piano sottostrada 1,50 millesimi.

2.3) Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta essere libero e nella piena disponibilità degli attuali proprietari.

2.4) Documentazione amministrativa per il trasferimento di proprietà

La presente perizia contiene solamente quei dati liberamente reperibili sui siti istituzionali francesi e/o sull'atto notarile di acquisto della proprietà.



Si segnala pertanto che l'edificio condominiale è rappresentato a Catasto nella "Regione delle Alte Alpi", in Comune di Monginevro, Sezione "C", Lieudit "Le Clot", numero 1132, che presenta una superficie di mq.923. Si allega stralcio della mappa catastale.

Al fine della determinazione della superficie commerciale dell'immobile e della verifica della superficie del medesimo indicata sull'atto notarile di acquisto della proprietà (ai sensi della Legge Loy Carrez) è stata redatta dal sottoscritto una planimetria di dettaglio sia dell'unità abitativa e sia della cantina pertinenziale; tale planimetria risulta allegata alla presente perizia.

La restante documentazione sarà predisposta dal Notaio rogante scelto dall'aggiudicatario del presente immobile; l'aggiudicatario dovrà inoltre sostenere l'onorario e le spese sia per la predisposizione della documentazione mancante e sia per la stipula del rogito notarile definitivo di trasferimento della proprietà.

A migliore chiarimento di quanto sopra descritto si precisa che dal 1/11/2007, le diverse diagnosi tecniche immobiliari obbligatorie in caso di vendita di un immobile in Francia, sono raccolte in un fascicolo unico chiamato "Dossier di Diagnosi Tecnica" (D.D.T.). Questo dossier deve essere, obbligatoriamente allegato a qualsiasi promessa di vendita e rogito di un immobile. Necessita essere redatto da un professionista le cui competenze siano state certificate da un organismo accreditato e che abbia sottoscritto un'assicurazione che copra le proprie responsabilità; tali condizioni escludono la possibilità da parte del sottoscritto tecnico professionista di procedere alla redazione del predetto fascicolo tecnico.

Con l'intento di tutelare l'acquirente, il "D.D.T." contiene una perizia sulla presenza di materiali o prodotti che contengono dell'amianto, sul rischio di esposizione al piombo, sulla presenza di termiti, sui rischi naturali e tecnologici, sulla prestazione energetica, sulla verifica dell'impianto elettrico e dell'impianto di adduzione del gas.

Alcune delle dichiarazioni costituenti il fascicolo sopra descritto (quali: le informazioni urbanistiche, la determinazione della superficie (legge Loy Carrez), la dichiarazione di assenza di piombo, amianto e termiti) sono già riportate nell'atto notarile di acquisto della proprietà e pertanto, considerando sia il fatto che l'immobile non ha subito modifiche da parte degli attuali proprietari nel periodo di tempo che va dal 2001 ad oggi) e sia il fatto che alcune delle dichiarazioni del fascicolo, in assenza di modifiche, non hanno una scadenza temporale, si ritiene che le stesse siano ancora attualmente valide.

**SECONDA PARTE DELL'INCARICO: PROVVEDERE ALLA STIMA
DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

IMMOBILI INDIVIDUATI AL PUNTO N.1 DELL'ELENCO DI CUI ALLE PREMESSE

LOTTO N. 1 Appezzamento di terreno in Comune di San Paolo Solbrito (AT)



Vista la natura del bene, la scarsa presenza e, soprattutto, la scarsa richiesta di immobili simili sul mercato immobiliare si ritiene che il miglior metodo che consenta la determinazione del più probabile valore di mercato sia quello basato sul semplice giudizio di stima di un tecnico estimatore esperto.

Il più probabile valore di mercato del bene verrà pertanto calcolato applicando alla superficie dell'appezzamento in valore unitario a Ettaro (mq. 10.000) che dovrà tenere nella dovuta considerazione tutte le caratteristiche dell'immobile espresse al punto 1.1) della presente perizia, e, in particolare, la coltura in atto, l'estensione dell'appezzamento, la sua esposizione e la comodità di accesso dalle strade pubbliche.

Considerate la metodologia di stima adottata, le attuali condizioni di mercato per beni simili e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si attribuisce quale valore unitario ad ettaro l'importo di € 4.000,00.

Il più probabile valore di mercato viene pertanto determinato quale prodotto tra la superficie dell'immobile pari ad Ettari 1,638, corrispondenti a mq. 16.380, ed il valore unitario di €/Ettaro 4.000,00; sviluppando i calcoli si ottiene: Ettari 1,638 * €/Ettaro 4.000,00 = € 6.552,00.

Pertanto, applicando un modesto arrotondamento per difetto, **il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di San Paolo Solbrito ed individuato a Catasto al Foglio n.12, mappali n. 241, 242 e 243 viene determinato in un importo definitivo pari ad € 6.500,00 (diconsi Euro seimilacinquecento/00).**

LOTTO N. 2 Unità immobiliare sita in Comune di Monginevro (FRANCIA)

La scelta del metodo di stima per l'immobile in oggetto è dettata principalmente dall'oggettiva difficoltà di determinare con certezza sia le dinamiche del mercato immobiliare della zona e sia dei valori unitari a metroquadrato attendibili; si ritiene che il metodo più attendibile sia quello di consultare, tramite operatori del settore, la presenza sul mercato di immobili simili per caratteristiche architettoniche ed ubicazione a quello in oggetto.

Il centro abitato di Monginevro si sviluppa lungo l'asse Est/Ovest tracciato dalla Strada Nazionale N94 che dal confine verso l'Italia porta all'omonimo tunnel transalpino; il nucleo edificato principale, per quasi la totalità della sua consistenza, si sviluppa a Nord del tracciato della strada principale, garantendosi una gradevole esposizione a Sud; il complesso ospitante l'unità immobiliare in oggetto e poche altri edifici residenziali a carattere condominiale sono invece siti sul versante posto a Sud del tracciato stradale e pertanto, nonostante usufruiscano di un più comodo accesso alle piste da sci, presentano una esposizione peggiore, si evidenzia inoltre una minore appetibilità della zona a causa della maggiore lontananza rispetto alle attività commerciali ed ai centri di aggregazione presenti nel centro abitato.

Monitorando i dati dei borsini immobiliari e le offerte di immobili presenti sui portali immobiliari online si possono trarre le seguenti conclusioni:

- * il valore medio degli immobili in zona è in costante crescita dal 2019 ad oggi;



- * la totalità degli annunci immobiliari riguarda immobili posizionati all'interno del centro abitato posto a Nord della strada principale;
- * il prezzo medio di vendita per alloggi simili per epoca costruttiva, stato di conservazione, dimensione e caratteristiche architettoniche è pari a circa € 4.500,00;
- * trattandosi di offerte immobiliari occorre prevedere una oggettiva inferiorità del valore del venduto dovuta alle normali trattative immobiliari; si può approssimare che per il calcolo dell'effettivo prezzo di vendita in media può considerarsi equa una riduzione del valore della proposta immobiliare pari a circa il 15-20%;
- * in ultimo occorre considerare il fatto che tutte le offerte immobiliari utilizzate per il calcolo di un valore medio di vendita sono posizionate nei pressi del centro abitato principale e pertanto occorre tenere conto anche di un deprezzamento dovuto alla posizione dell'immobile più periferica; tale deprezzamento può essere valutato in un 10-15%.

La determinazione del valore unitario a metroquadrato viene come di seguito calcolata: prezzo medio delle proposte immobiliari relative ad immobili simili a quello in oggetto pari ad € 4.500,00, * riduzione per adeguamento del valore della proposta immobiliare all'effettivo prezzo di vendita pari al 17,5% * riduzione dovuta alla posizione dell'immobile pari al 12,5% = € 3.248,44; pertanto il prezzo medio unitario applicabile all'immobile in oggetto viene determinato in arrotondamento per un importo definitivo pari ad €/mq. 3.250,00.

Nella planimetria dell'immobile, costituente l'Allegato n. 5 alla presente perizia, è stato sviluppato il calcolo della superficie commerciale ottenuto aggiungendo alla superficie lorda dell'unità abitativa una quota parte pari al 30% della superficie lorda del terrazzo coperto ed una quota parte pari al 25% della superficie lorda della cantina pertinenziale; la superficie commerciale totale dell'unità immobiliare è stata determinata in una entità pari a mq. 35,55.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia viene pertanto determinato quale prodotto tra la superficie lorda commerciale dell'immobile pari a mq. 35,55 ed il valore unitario di €/mq. 3.250,00; sviluppando i calcoli si ottiene: mq. 35,55 * €/mq. 3.250,00 = € 115.537,50.

Pertanto, applicando un modesto arrotondamento per difetto, **il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Francia, Regione Alte Alpi, Comune di Monginevro, Rue des Chalmettes n. 251, Condominio "Les Anges" unità abitativa n. 41 al piano primo (rispetto all'ingresso principale) e cantina pertinenziale n. 7 al secondo piano sottostrada (rispetto all'ingresso principale) viene determinato in un importo definitivo pari ad € 115.000,00 (diconsi Euro centoquindicimila/00).**

**TERZA PARTE DELL'INCARICO: PROVVEDERE ALLA
FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI**

IMMOBILI INDIVIDUATI AL PUNTO N.1 DELL'ELENCO DI CUI ALLE PREMESSE



Considerata la assoluta differenza sia della natura dei singoli beni e sia della loro posizione geografica appare evidente che la formazione del piano di vendita presenti una unica possibile proposta formulabile che prevede di confermare la suddivisione in lotti proposta nella parte descrittiva della presente perizia.

Pertanto la formazione dei lotti, al fine di procedere ad una futura vendita tramite procedura competitiva, viene come di seguito determinata:

* LOTTO N. 1: appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di San Paolo Solbrito ed individuato a Catasto al Foglio n.12, mappali n. 241, 242 e 243 € 6.500,00

* LOTTO N. 2: unità immobiliare ad uso abitativo sita in Francia, Regione Alte Alpi, Comune di Monginevro, Rue des Chalmettes n.251, Condominio "Les Anges" unità abitativa n. 41 al piano primo (rispetto all'ingresso principale) e cantina pertinenziale n. 7 al secondo piano sottostrada (rispetto all'ingresso principale) € 115.000,00

Quanto sopra in esecuzione dell'incarico conferitomi per quanto attiene al punto A): stima dei beni mobili oggetto d'inventario propedeutica alla successiva procedura competitiva di vendita.

Alba, li 07/06/2024

Il tecnico redattore

