
Studio Tecnico BLANDI geom. Tommaso

Via S.Croce n° 12 - 12100 CUNEO -CN-

Tel e Fax 0171/69.68.90 - P.IVA 02553480043 - C.F.:BLNTMS64A07D205O - e-mail: studioblandi@tin.it

collegio dei geometri di cuneo n° 1970 - associazione esperti valutatori n° 1362

Tribunale di Cuneo

PERIZIA TECNICA DI STIMA

***LIQUIDAZIONE GENERALE
N. 01/2006***

AL COMMISSARIO LIQUIDATORE DELLA

Dott. Marco Luca DEMARCHI

PERIZIA DI STIMA

LIQUIDAZIONE GENERALE

[REDACTED]

[REDACTED]

sul più probabile valore di mercato di:

A) presidio residenziale ed assistenziale

**ubicato nel Comune di Albaretto Della Torre
in Regione S. Bernardo.**

**B) terreni agricoli siti nei Comuni
di Albaretto Della Torre e di Arguello
di proprietà della [REDACTED]**

Art. 1 - Premesse

Il Sig. Commissario liquidatore Dott. Marco Luca DEMARCHI, conferiva allo scrivente BLANDI geom. Tommaso nato a Cuneo il 07-01-1964 - C.F. BLN TMS 64A07 D2050, l'incarico di predisporre una: DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI ED ALLA VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DELLA [REDACTED] SITI AD ALBARETTO DELLA TORRE – REGIONE S. BERNARDO e ad ARGUARELLO.

Il sottoscritto dopo aver effettuato nella località le indagini peritali di carattere generale, presso l'ufficio Tecnico Comunale, sentiti i professionisti del posto, dopo aver effettuato personali rilievi ed indagini di mercato, nonché proceduto alle constatazioni e misurazioni occorrenti, consultava gli atti catastali del C.T., presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cuneo, estraendo dai registri e dalle planimetrie quanto necessario per l'accertamento della consistenza immobiliare e con sopralluoghi nella proprietà oggetto di stima eseguiva accertamenti, constatazioni, fotografie e rilievi per l'espletamento del mandato affidatogli.

A) PRESIDIO RESIDENZIALE ed ASSISTENZIALE

Art. 2 - Inquadramento urbanistico

All'interno dello strumento urbanistico del Comune di Albaretto della Torre, la struttura residenziale ed assistenziale occupa l'intera porzione del comparto R.A. destinato appunto ad edilizia residenziale ed assistenziale, area per verde, gioco e parcheggi pubblici in progetto, ed in parte ad area agricola.

Vi potrebbe essere un'eventuale opportunità di modificare la destinazione d'uso del fabbricato, in turistico-ricettivo, richiedendo una variante parziale, (ARTICOLO 13), al PRG stesso.

Art. 3 - Dati catastali

La porzione di fabbricato agibile è allibrata presso il catasto fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Cuneo al foglio 7, particella 28, Subalterno 1, Categoria D/4, Rendita Euro 37.928,59, del Comune di Albaretto Della Torre – mentre la restante porzione, in corso di costruzione, è allibrata presso il catasto fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Cuneo al foglio 7, particella 28, Subalterno 2, Categoria F/4 – il tutto intestati a: [REDACTED]

Art. 4 – Descrizione dell’immobile

L’immobile, oggetto della corrente descrizione, in parte terminata ed in parte da completare, è un’imponente costruzione a destinazione residenziale assistenziale, e che ha ospitato per un breve periodo alcuni ospiti.

Essa è inserita sulla sommità di una collina, prospiciente su strada provinciale di bassa percorrenza, immersa nel verde e nella quiete ed è quindi estrappolata dal traffico e dal rumore.

Da tutti i locali dell’edificio, grazie alla posizione aperta e dominante, si gode un ottimo panorama ed un ottimo grado di illuminazione naturale.

L’insieme edilizio è costituito da un lungo corpo di fabbrica principale orientato sull’asse nord/ovest-sud/est, e da tre corpi di fabbrica, di dimensioni inferiori, posti perpendicolarmente al fabbricato principale.

Il fabbricato consta di tre piani di cui uno seminterrato oltre ad un sottotetto. In particolare, considerando l’andamento declive del terreno, si presenta composta da due piani fuori terra sul

prospetto principale, ove è collocato l'ingresso della struttura, e da tre piani sui restanti lati. Un cortile adibito in parte a parcheggio posto attorno all'edificio. Oltre a un'area verde, costituita a prato e da alberi.

Tutti i prospetti si presentano in mediocre stato di conservazione, essendoci solo intonaco e priva di tinteggiatura. I serramenti, presenti nella parte finita, sono di buona fattura e costituiti in alluminio color "testa di moro", completi di persiane a listelli in alluminio color "testa di moro".

L'ingresso alla struttura avviene dal prospetto principale, attraverso una grande bussola vetrata e corredata da porta scorrevole con apertura automatica dotata di fotocellule.

Ai vari piani si accede mediante tre blocchi di scale: A – B e C, di cui solo quelle A e B sono fruibili ed utilizzabili. Vi è installato all'interno del vano scala -A- un ascensore, completo di cabina e locale motore, mentre accanto agli altri vani scala vi è la predisposizione strutturale per l'inserimento futuro degli impianti di risalita.

Più specificatamente, ai vari piani, vi sono i seguenti locali:

PIANO SEMINTERRATO:

<u>PIANO</u> <u>SEMINTERRATO</u>	SIGLA	LOCALE
	1	CORRIDOIO

PAVIMENTO: *monocottura bicolore 30*30 con posa diagonale a scacchiera e piccola*

*parte in monocottura 30*30 color grigio e pesca.*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

ATTREZZATURA FISSA: *corrimani perimetrali*

SICUREZZE: *idranti UNI 45 e vari estintori*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	4	CAMERA MORTUARIA

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color beige*
 RIVESTIMENTO: *piastrelle 20*25*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	5	BAGNI COMUNI

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color grigia*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color beige*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 per la parte dell'antilocale ed in cartongesso per le docce ed i wc.)*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	6	DEPOSITO MATERIALI+WC

DEPOSITO

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color azzurra*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*
 SICUREZZE: *rivelatori antincendio*

BAGNO

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color grigia*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color beige*
 SOFFITTO: *cartongesso*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	7	STIRERIA+WC

STIRERIA

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color verde acqua*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

BAGNO

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color grigia*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color beige*
 SOFFITTO: *cartongesso*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	8	LAVANDERIA

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color verde acqua*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color beige*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*
 ATTREZZATURA FISSA: *caditoia centrale per scolo acque*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	9	VANO ASCENSORE

Predisposizione vano ascensore, privo sia di ascensore che di porta sul piano.

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	10	RIPOSTIGLIO

PAVIMENTO: *ceramica 30*30*
 RIVESTIMENTO: *intonaco*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	11	PALESTRA

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color grigio scuro*
 RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	12	SPOGLIATOIO UOMINI

SPOGLIATOIO

PAVIMENTO: *impasto unico 30*30 color grigio*
 RIVESTIMENTO: *intonaco + ceramica 20*25 color beige*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*
 ATTREZZATURA FISSA: *caditoia centrale per scolo acque*

BAGNI

PAVIMENTO: *ceramica 30*30*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25*
 SOFFITTO: *cartongesso*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	13/A	REFETTORIO

PAVIMENTO: *monocottura 25*25 posato in diagonale a scacchi color terra*

RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta (infiltrazioni con muro adiacente la cucina)*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

ATTREZZATURA FISSA: *corrimani perimetrali*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	13/B	REFETTORIO

PAVIMENTO: *monocottura 25*25 posato in diagonale a scacchi color terra*

RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta (infiltrazioni con muro adiacente locale 12)*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

ATTREZZATURA FISSA: *corrimani perimetrali*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	14	CUCINA

PAVIMENTO: *impasto unico 25*25 color grigio*

RIVESTIMENTO: *ceramica 12*25 color bianco*

SOFFITTO: *controsoffittatura in lamiera 60*60*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	15/A	STOVIGLIE SPORCHE

PAVIMENTO: *gres impasto unico 25*25 color grigio*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color bianco*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in lamiera 60*60*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	15/B	LAVAGGIO STOVIGLIE

PAVIMENTO: *gres impasto unico 25*25 color grigio*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color beige*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in lamiera 60*60*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	16	DISPENSA

PAVIMENTO: *gres impasto unico 25*25 color grigio*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color bianco*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in lamiera 60*60*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	17	CORRIDOIO CUCINA

PAVIMENTO: *monocottura 12,5*25 color mattone*
 RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*
 ATTREZZATURA FISSA: *corrimani perimetrali*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	18	VANO MONTACARICHI

Predisposizione vano montacarichi, privo sia di macchina che di porta sul piano.

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	19	VANO MONTALETTIGHE

Predisposizione vano montalettighe, privo sia di macchina che di porta sul piano.

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	20	CELLA FRIGO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color beige chiaro*

RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	21	CELLA FRIGO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color beige chiaro*

RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	22	DEPOSITO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color beige chiaro*
 RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	23	CANTINA (deposito)

PAVIMENTO: *monocottura 30*30*
 RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*
 ATTREZZATURA FISSA: *scaffali costituiti in muratura e tavelle*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	24	OFFICINA

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color beige*
 RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta*
 SOFFITTO: *solaio non intonacato*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	25	SPOGLIATOIO CUCINE

SPOGLIATOIO

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color beige*
 RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

BAGNI. DOCCE

PAVIMENTO: *ceramica 30*30*
RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25*
SOFFITTO: *cartongesso*

PIANO <u>SEMINTERRATO</u>	SIGLA	LOCALE
	26	CAPPELLA

PAVIMENTO: *monocottura 32*32 e 16*16*
RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta*
SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

PIANO <u>SEMINTERRATO</u>	SIGLA	LOCALE
	27	SOGGIORNO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 bicolore avorio e salmone*
RIVESTIMENTO: *intonaco*
SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*
ATTREZZATURA FISSA: *corrimano perimetrale + ripostiglio*

PIANO <u>SEMINTERRATO</u>	SIGLA	LOCALE
	28	SPOGLIATOIO DONNE

SPOGLIATOIO e BAGNI

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color verde scuro*
RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25*
SOFFITTO: *cartongesso*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	30	VANO ASCENSORE

Predisposizione vano ascensore, privo sia di ascensore che di porta sul piano.

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	31	FORESTERIA

FORESTERIA

- PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color rosa*
 RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

BAGNO

- PAVIMENTO: *ceramica 30*30*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25*
 SOFFITTO: *cartongesso*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	32	FORESTERIA

FORESTERIA

- PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color grigio*
 RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

BAGNO

- PAVIMENTO: *ceramica 30*30*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25*
 SOFFITTO: *cartongesso*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	33	BAGNI COMUNI

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color grigie*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color avorio*
 SOFFITTO: *cartongesso*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	34	UFFICIO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color turchese*
 RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	35	AUTORIMESSA

PAVIMENTO: *monocottura 12,5*25 color terra e beige*
 RIVESTIMENTO: *intonaco*
 SOFFITTO: *solaio non intonacato*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	36	INTERCAPEDINE

PAVIMENTO: *monocottura 19*19 color terra*
 RIVESTIMENTO: *intonaco*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in doghe di lamiera a scuretto chiuso*
 ATTREZZATURA FISSA: *impianto antincendio e acqua potabile*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	37	CENTRALE TERMICA

PAVIMENTO: *battuto in cemento*

RIVESTIMENTO: *intonaco*

SOFFITTO: *intonaco*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	37/B	CORRIDOIO

PAVIMENTO: *monocottura bicolore 30*30 color azzurro e avorio.*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	A	VANO SCALA PRINCIPALE

PAVIMENTO: *piastrelle in clinker color marroncino*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	B	VANO SCALA

PAVIMENTO: *piastrelle in clinker color marroncino*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	C	VANO SCALA

PAVIMENTO: *rampe inclinate in c.a. ancora da completare*

RIVESTIMENTO: *muratura grezza*

PIANO	SIGLA	LOCALE
SEMINTERRATO	D e E	USCITE DI SICUREZZA

STRUTTURA: *scale esterne realizzate in ferro*

PIANO TERRENO:

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	1	BUSSOLA D'INGRESSO

TAMPONAMENTO: *Alluminio e vetro + porta principale ad apertura automatica*

PAVIMENTO: *monocottura bicolore 32*32 color beige e marrone*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

SOFFITTO: *intonaco e tinta*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	2	SALA ATTESA E RECEPTION

PAVIMENTO: *monocottura bicolore 32*32 color beige e marrone*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

ATTREZZATURA FISSA: *impianto antincendio, corrimano perimetrale*

STRUTTURA: *tre vistose crepe verticali*

<u>PIANO TERRENO</u>	SIGLA	LOCALE
	3	VANO MONTACARICHI

Predisposizione vano montacarichi, privo sia di macchina che di porta sul piano.

<u>PIANO TERRENO</u>	SIGLA	LOCALE
	4	VANO MONTALETTIGHE

Predisposizione vano montalettighe, privo sia di macchina che di porta sul piano.

<u>PIANO TERRENO</u>	SIGLA	LOCALE
	5	RIPOSTIGLIO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color rosa*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*
 NOTE: *porta rottta*

<u>PIANO TERRENO</u>	SIGLA	LOCALE
	6	SALA POLIVALENTE

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color grigia*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	7	UFFICI

UFFICIO

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color grigia*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

BAGNO

PAVIMENTO: *ceramica marmorizzata 32*32*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25*
 SOFFITTO: *cartongesso*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	8	BAGNI COMUNI

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color beige*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color avorio*
 SOFFITTO: *cartongesso*
 NOTE: *porta bagno rottta*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	9	DEPOSITO CARROZZINE

AMBULATORIO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color rosato*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

BAGNO

PAVIMENTO: *ceramica marmorizzata 30*30*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color rosa e bianco*
 SOFFITTO: *cartongesso*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	10	AMBULATORIO

AMBULATORIO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color turchese*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

BAGNO

PAVIMENTO: *ceramica marmorizzata 30*30*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color rosa e bianco*
 SOFFITTO: *cartongesso*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	11	CORRIDOIO

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color grigio e verde*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*
 ATTREZZATURA FISSA: *corrimano perimetrale*
 NOTE: *porta antipanico rottta + crepe sul giunto strutturale*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	12-13-14-15-16-17-19-20-21 e 22	CAMERE

CAMERA

PAVIMENTO: *monocottura 30*30*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

BAGNO

PAVIMENTO: *ceramica marmorizzata 30*30*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25*
 SOFFITTO: *cartongesso*
 NOTE: *CAMERA 21: pavimento gonfiato*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	18	TERRAZZA

PAVIMENTO: *gres 12,5*25*

NOTE: *scala esterna in cemento*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	23	BIANCHERIA SPORCA

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color grigio*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	24	BIANCHERIA PULITA

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color grigio*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	25	VANO ASCENSORE

Predisposizione vano ascensore, privo sia di ascensore che di porta sul piano.

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	26	SALA DA PRANZO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color azzurrino*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (imbarcato)*
 NOTE: *porta a due battenti rotta; rigonfiamento su due file di piastrelle; un radiatore scollegato; angolo cottura.*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	27	SOGGIORNO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color grigio*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (imbarcato)*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	28	BAGNO ASSISTITO

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color beige*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*
 NOTE: *vasca attrezzata per disabili (SER-BA); maniglioni perimetrali; porta interna rotta*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	29	BAGNI COMUNI

PAVIMENTO: *ceramica 30*30*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25*
 SOFFITTO: *cartongesso*
 NOTE: *porta bagno rottamata*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	30	PERSONALE ED ASSISTENTI

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color grigio*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	31	TERRAZZA coperta

PAVIMENTO: *gres 20*20*
 RIVESTIMENTO: *intonaco*
 SOFFITTO: *cemento armato intonacato*
 NOTE: *ringhiera parte in muratura e parte in pvc bianco*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	32	LOCALE AL GREZZO

PAVIMENTO: *soletta in cemento armato*
 RIVESTIMENTO: *muratura perimetrale*
 SOFFITTO: *cemento armato al grezzo*
 NOTE: *struttura in cemento armato per futuro ampliamento*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	33	TERRAZZA coperta

PAVIMENTO: *monocottura 19*19*
 RIVESTIMENTO: *intonaco*
 SOFFITTO: *cemento armato + isolante spess. 3 cm.*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	A	VANO SCALA

PAVIMENTO: *piastrelle in clinker 24*33 color marroncino*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 RINGHIERA: *in muratura e corrimani in pvc ad altezza inferiore alla normativa*
 NOTE: *ascensore*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	B	VANO SCALA

PAVIMENTO: *piastrelle in clinker 24*33 color marroncino*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 RINGHIERA: *in muratura e corrimani in pvc ad altezza inferiore alla normativa*

PIANO TERRENO	SIGLA	LOCALE
	D e E	USCITE DI SICUREZZA

STRUTTURA: *scale esterne realizzate in ferro*

PIANO PRIMO:

PIANO PRIMO	SIGLA	LOCALE
	1	SOGGIORNO

PAVIMENTO: *monocottura bicolore 32*32 color beige e marrone*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

ATTREZZATURE FISSE: *maniglioni perimetrali*

NOTE: *accesso diretto sulla terrazza che funge da copertura della bussola d'ingresso; due porte con maniglione antipanico rotte.*

PIANO PRIMO	SIGLA	LOCALE
	2	TERRAZZA

PAVIMENTO: *monocottura 25*25 color marrone*

RINGHIERA: PVC

PIANO PRIMO	SIGLA	LOCALE
	3	VANO MONTACARICHI

Predisposizione vano montacarichi, privo sia di macchina che di porta sul piano.

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	4	VANO MONTALETTIGHE

Predisposizione vano montalettighe, privo sia di macchina che di porta sul piano.

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	6	CORRIDOIO

PAVIMENTO: *monocottura bicolore 30*30 color bianco e marrone*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	5	SALA POLIVALENTE

SALA POLIVALENTE

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color grigio*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

NOTE: *senza porta interna*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	7	DEPOSITO CARROZZINE

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color pesca*

RIVESTIMENTO: *intonaco + tinta*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

NOTE: *senza porta interna*

BAGNO

PAVIMENTO: *ceramica 32*32 color rosato*

RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color beige*

SOFFITTO: *cartongesso*

NOTE: *porta rossa; fessura verticale su spigolo esterno dx.*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	8	BAGNI COMUNI

PAVIMENTO: *ceramica 32*32 color rosata*

RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color beige*

SOFFITTO: *cartongesso*

NOTE: *porta interna senza maniglia; fessura verticale su spigolo esterno dx.*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	9	UFFICIO

UFFICIO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color grigio*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

BAGNO

PAVIMENTO: *ceramica 32*32 color rosato*

RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color beige*

SOFFITTO: *cartongesso*

NOTE: *maniglia porta interna rossa.*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	10	UFFICIO

UFFICIO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color verde acqua*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

BAGNO

PAVIMENTO: *ceramica 32*32 color rosato*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color beige*
 SOFFITTO: *cartongesso*
 NOTE: *maniglia porta interna rossa*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	11-12-13-14-15-16-18-19-20 e 22	CAMERE

CAMERA

PAVIMENTO: *monocottura 30*30*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

BAGNO

PAVIMENTO: *ceramica marmorizzata 30*30*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25*
 SOFFITTO: *cartongesso*
 NOTE: *CAMERA 11-16-18-19: crepe lungo i pilastri; CAMERA 13-14: crepe lungo i pilastri del bagno*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	21	CORRIDOIO

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color grigio e verde*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*
 ATTREZZATURA FISSA: *corrimano perimetrale*
 NOTE: *crepa sul giunto strutturale; comunicante con uscita di sicurezza avendo la ringhiera non a norma.*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	23	VANO ASCENSORE

Predisposizione vano ascensore, privo sia di ascensore che di porta sul piano.

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	24	BIANCHERIA SPORCA

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color giallo e bianco*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	25	BIANCHERIA PULITA

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color giallo e bianco*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	26	SALA DA PRANZO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 a scacchi color verde e beige*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*
 NOTE: *porta interna senza coprifilo*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	27	SOGGIORNO

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color verde acqua*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (imbarcato)*
 NOTE: *senza porta interna*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	28	BAGNO ASSISTITO

PAVIMENTO: *ceramica 30*30 color beige*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color beige*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60*
 NOTE: *vasca attrezzata per disabili (SER-BA); maniglioni perimetrali.*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	29	BAGNI COMUNI

PAVIMENTO: *ceramica 32*32 color rosato*
 RIVESTIMENTO: *ceramica 20*25 color beige*
 SOFFITTO: *cartongesso*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	30	PERSONALE ED ASSISTENTI

PAVIMENTO: *monocottura 30*30 color beige*
 RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*
 SOFFITTO: *controsoffittatura in minerval 60*60 (in parte da ripristinare)*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	51	TERRAZZA coperta

PAVIMENTO: *monocottura 19*19*
 RIVESTIMENTO: *intonaco*
 SOFFITTO: *struttura in legno con copertura in policarbonato*
 NOTE: *ringhiera parte in muratura e parte in pvc bianco; alcune infiltrazioni dal tetto; collegata alla scala di sicurezza avente una ringhiera non a norma.*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	52	LOCALE AL GREZZO

PAVIMENTO: *soletta in cemento armato*
 RIVESTIMENTO: *muratura perimetrale*
 SOFFITTO: *cemento armato al grezzo*
 NOTE: *struttura in cemento armato per futuro ampliamento con travi REP + travetti e pignatte in bioclimate della ditta MAER.*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	50	TERRAZZA coperta

PAVIMENTO: *monocottura 19*19*
 RIVESTIMENTO: *intonaco*
 SOFFITTO: *struttura in legno con copertura in policarbonato*
 NOTE: *ringhiera parte in muratura e parte in pvc bianco; copertura in parte demolita; collegata alla scala di sicurezza avente una ringhiera non a norma.*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	A	VANO SCALA

PAVIMENTO: *piastrelle in clinker 24*33 color marroncino*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

RINGHIERA: *in muratura e corrimani in pvc*

NOTE: *ascensore*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	B	VANO SCALA

PAVIMENTO: *piastrelle in clinker 24*33 color marroncino*

RIVESTIMENTO: *tinteggiatura*

RINGHIERA: *in muratura e corrimani in pvc ad altezza inferiore alla normativa*

<u>PIANO PRIMO</u>	SIGLA	LOCALE
	D e E	USCITE DI SICUREZZA

STRUTTURA: *scale esterne realizzate in ferro*

PIANO SOTTOTETTO:

<u>PIANO SOTTOTETTO</u>	SIGLA	LOCALE
	1	SOTTOTETTO

PAVIMENTO: *battuto in cemento*

SOFFITTO: *orditura principale e secondaria in legno, copertura in tegole di laterizio tipo "monocoppo" color rosso terra.*

ATTREZZATURE FISSE: *4 impianti U.T.A. (unità trattamento aria); sbarco ascensore; idrante; velux.*

NOTE: *la scala di accesso presenta delle fessurazioni lungo il muro perimetrale; copertura del vano scala costituita in putrelle e tabelloni che causa bassissima pendenza vi sono evidenti perdite ed infiltrazioni. cesso diretto sulla terrazza che funge da copertura della bussola d'ingresso; due porte con maniglione antipanico rotte.*

AREA ESTERNA:

Area esterna completamente cintata con base in blocchetti di cemento, per una parte sormontata da cappello in mattone di clinker, e recinzione in lamiera plastificata bianca. La struttura è dotata di due accessi: uno pedonale con rampa inclinata per favorire l'accesso ai disabili ed uno carraio. L'area esterna all'interno della recinzione è completamente sistemata con autobloccanti bicolore grigio e rosso, con intercalate alcune aree a verde. Nella recinzione, sul lato del cortile, vi sono due portoni che accedono direttamente nelle aree verdi di proprietà della struttura. L'area esterna è illuminata da lampioncini ed è decorata da numerose aiuole e fioriere. Lungo la strada comunale è stato realizzato un muro a secco controterra, in blocchi di cemento prefabbricati. Esternamente vi si trovano le varie utenze: box dell'enel (attualmente senza contatore) con accanto i quadri sezionatori dell'energia elettrica della struttura. Nell'area verde di proprietà, esterna alla recinzione la struttura è dotata di cabina elettrica di trasformazione, costituita in cemento armato.

LA STRUTTURA e GLI IMPIANTI:

La struttura portante, che risulta collaudata, è costituita in cemento armato, avente i solai in c.a. misti formati da travi REP, pignatte e travetti in "bioclima" della ditta "MAER". I tamponamenti, così come i tramezzi interni sono costituiti da mattoni di tipo "bioclima" della ditta "MAER".

L'impianto di riscaldamento è costituito da due centrali termiche funzionanti a gas-metano e che alimentano i pavimenti radianti ed alcuni radiatori. L'acqua calda è garantita da una caldaia e da un serbatoio di accumulo d'acqua.

L'impianto elettrico è garantito da una cabina dell'ENEL ubicata nel terreno di proprietà della struttura. L'impianto elettrico all'interno della struttura è sezionato per ogni piano, oltre per singole utenze specifiche.

L'acqua potabile è garantita dall'acquedotto comunale.

E' installato, presso la struttura, all'interno del vano scala principale un impianto ascensore, che dal piano interrato va al piano sottotetto.

L'impianto antincendio è dotato di alcune colonne per attacco motopompa dei VVF e di numerosi idranti UNI 45.

Esiste un impianto di rilevazione fumi, per prevenire eventuali incendi.

L'aerazione naturale è integrato, in alcuni locali carenti e/o assenti, da impianto di trattamento dell'aria.

Il fabbricato è collegato alla linea telefonica.

La struttura è dotata di parere di conformità dei Vigili del Fuoco prot. 4221/35418 del 21-11-2000.

Tutti gli impianti sovra descritti, hanno i certificati di cui alla L. n. 46/90. Considerando l'inattività della struttura, che perdura da alcuni anni, occorre verificare se ancora totalmente funzionanti e/o rispondenti alle normative vigenti.

La parte terminata è stata resa agibile dal Comune di Albaretto della Torre il 19-12-2000.

Art. 5 - Osservazioni sulla metodologia estimativa

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico), l'altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati *storici* che da esso si possono rilevare.

All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato *storico* da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

In merito all'attendibilità del dato scaturito immediatamente dall'accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il *giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita* identificato nel più probabile prezzo di mercato.

Infine si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergono dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni degli UTE, perizie extragiudiziali giurate ecc....

Le indagini da svolgere sono rivolte ad acquisire termini di paragone elaborabili quali redditi lordi, netti, saggi di capitalizzazione, costi di costruzione ecc.

Art. 6 - Stima sintetica

Nel procedimento estimativo sintetico occorre innanzitutto individuare le quotazioni che il mercato immobiliare offre per immobili di caratteristiche similari nella zona di riferimento. Le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di cui oggettivamente occorre tener conto sono quelle contenute nei precedenti capitoli descrittivi di inquadramento della zona e dell'immobile del quale trattasi.

Per quanto riguarda la ricerca dei valori unitari di riferimento si parte da una fonte attendibile quale la nota rivista specializzata del "Consulente Immobiliare" e, per maggior conforto, la si raffronta con quelle riportate dalla pubblicazione dei dati di mercato edita semestralmente dal Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze.

Al proposito quindi, di ricercare i prezzi unitari validi al raffronto, dal "Consulente Immobiliare" (quotazioni medie semestre autunno 2006) si rileva una quotazione per mq lordo annuo relativo alla compravendita di abitazioni libere, di recente costruzione nella zona periferica di Alba, e che è paragonabile alla città di Albaretto della Torre, pari a €/mq. 1.200,00.=

In considerazione dell'età dell'immobile (circa dieci anni), si ritiene di applicare un coefficiente di età pari a 0,85 (quotazione media rilevata dal Consulente Immobiliare).

Da non tralasciare ancora la notevole incidenza che viene ad acquisire la destinazione urbanistica a servizi che ovviamente limita l'appetibilità dell'immobile ed il concetto di utilità marginale nell'ambito dell'enorme consistenza che va a stimarsi. E' inevitabile che a calmierare il prezzo a mq intervenga altresì tale aspetto, non può ritenersi pareggiabile il valore a mq lordo assoluto con il valore di mercato da riferirsi ad una superficie sovraordinaria quale i mq che vengono considerati.

Un'ipotesi di trasformazione edilizia della struttura è quella di realizzarla in un complesso ricettivo-turistico. Per ottenere il cambio di destinazione d'uso, occorre che il Comune approvi una variante al PRG e che quindi vengano sostenuti dei lavori di adattamento, oltre al pagamento di oneri di urbanizzazione.

Occorre soppesare altresì, l'ingente costo di trasformazione e/o di frazionamento in lotti di minore dimensione, quindi di maggiore appetibilità e rapido riscontro sul mercato immobiliare, per eludere il forte rischio di immobilità in quanto occorre riconoscere la ridotta appetibilità di unità immobiliari così grandi che godono di una domanda estremamente limitata con conseguente alto rischio di sfitto. Il giudizio di valore infatti deve essere redatto sulla base del libero mercato.

A fronte di queste ultime considerazioni è congruo ritenere una svalutazione di quotazione che si

attesta attorno al 15% del valore.

In considerazione di tutto quanto premesso risulta applicabile un valore ordinario di:

€/mq 1.200,00 * 0,85 * 0,85 = **€/mq. 867,00**. per la superficie commerciale.

Calcolo della Superficie:

La superficie linda commerciale è stata calcolata a mezzo di misurazione diretta dell'immobile:

(Nello specifico si evidenzia che per la parte "al grezzo" è stato utilizzato il coefficiente parziale pari = 0,50).

PIANO/LOCALE	A) SUPERFICIE COMMERCIALE della PARTE TERMINATA	B) SUPERFICIE COMMERCIALE della PARTE "AL GREZZO"
	Mq.	Mq.
SEMINTERRATO	2.155,00 x 0,90 = 1.939,50	
TERRENO	988,00	615,00 x 0,50 = 307,50
Balconi	23 x 0,50 = 11,50	23 x 0,25 = 5,75
Terrazze	419 x 0,35 = 146,65	152 x 0,175 = 26,60
PRIMO	974,00	615,00 x 0,50 = 307,50
Balconi	23 x 0,50 = 11,50	23 x 0,25 = 5,75
Terrazze	193 x 0,35 = 67,55	152 x 0,175 = 26,60
SOTTOTETTO	1.536 x 0,20 = 307,20	
CABINA ENEL	22,96 x 0,50 = 11,48	
<i>TOTALE</i>	<i>6.333,96 mq.</i>	<i>4.457,38 mq.</i>
TOTALE	4.457,38 mq.	679,70 mq.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	5.137,08 mq.
---------------------------------------------------------------	---------------------

Pertanto:

- **Quotazione unitaria di base per utilizzo residenziale ed assistenziale =**

€/mq. 867,00

Superficie commerciale complessiva Mq 5.137,00

Ne consegue,

$$\text{mq. } 5.137,00 * \text{€/mq. } 867,00 = \text{€. } \mathbf{4.453.779,00}$$

- **Quotazione area cortilizia cintata e sistemata con autobloccanti**

Superficie totale = mq. 2.700,00

Valore unitario €/mq. 20,65

Ne consegue,

$$\text{mq. } 2.700,00 * \text{€/mq. } 20,65 = \text{€. } \mathbf{55.755,00}$$

- **Quotazione area verde esterna destinata a parco**

Superficie totale = mq. 8.875,00

Valore unitario (€/G.ta P.se = €. 10.000,00 mq./3.810 mq.) = 2,62 €/mq.

Ne consegue,

$$\text{mq. } 8.875,00 * \text{€/mq. } 2,62 = \text{€. } \mathbf{23.252,50}$$

Pertanto:

$$\text{€. } 3.467.475,00 \text{ (edificio)} + \text{€. } 55.755,00 \text{ (cortile)} + \text{€. } 23.252,50 \text{ (parco)} =$$

$$\text{€. } \mathbf{4.532.786,50} \text{ (*Valore Globale Edificio*)}$$

arrotondabile a €. 4.533.000,00

La capitalizzazione dei redditi consente di pervenire alla valutazione di un bene con riferimento ai redditi che il bene medesimo è suscettibile di dispiegare.

L'immobile oggetto della presente stima (per la sola parte agibile) è ipotizzabile che possa esser locato ad un prezzo annuo di Euro 44,00 a mq.

La formula della capitalizzazione dei redditi è la seguente:

$$V = a / r$$

dove:

V = valore di mercato dell'immobile

a = annualità di reddito

r = saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione "r"

Non essendo frequente la possibilità di determinare attraverso l'indagine diretta di mercato, il saggio di capitalizzazione "r", sovente si deve procedere ad un'analisi delle circostanze che lo influenzano onde determinarlo con logica motivazione.

L'estimatore deve quindi determinarlo indirettamente, non soltanto indagando sul mercato, ma principalmente analizzando le diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente.

In un certo qual modo è lecito affermare che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti attraverso la seguente oscillazione:

$$r \text{ minimo} = 2,00\% \quad r \text{ massimo} = 6,00\%$$

Con la predetta approssimazione, si ritiene possibile ammettere che i 400 centesimi di punto di variazione tra il saggio minimo e massimo siano determinati da un certo numero di "influenze ascendenti o discendenti" che agiscono, ciascuna con segno positivo (ascendenti) o negativo (discendenti), sul saggio medio.

Attribuendo un certo numero di centesimi di punto a ciascuna delle influenze che l'esperienza del mercato generalmente indica, e riportando l'elencazione di dette influenze, si verifica per ogni caso specifico di stima l'esistenza di quelle tra le dette influenze che si riscontrano relativamente ai redditi, al mercato e al bene oggetto di stima. Partendo quindi dal saggio medio, stimabile per investimenti urbani nel $4,00\% = (2,00 + 6,00)/2$, si dovranno operare le detrazioni e le aggiunte derivanti dalle specifiche "influenze" riscontrate.

Per i capitali immobiliari urbani, per i quali è possibile prevedere un reddito netto futuro e continuativo, si considera un certo numero di specifiche "influenze" sul saggio di capitalizzazione. Logicamente l'elencazione di tali influenze e l'indicazione della rispettiva incidenza quantitativa sul saggio devono considerarsi, come già detto, largamente approssimate, dovendo essere integrate dalle contingenti indicazioni del mercato.

La teoria che giustifica l'interesse come "premio del rischio" interviene direttamente nella formazione del saggio di capitalizzazione sul mercato e nella sua determinazione estimativa attraverso la constatabile proporzionalità diretta tra saggio e rischio. Considerando che l'investimento immobiliare urbano (case di abitazione, uffici e studi commerciali, negozi o botteghe, alberghi, scuole, edifici a destinazione particolare o speciale, ville, ecc.) non presenta rischi tecnici dei redditi, le influenze sul saggio di capitalizzazione si manifestano in dipendenza dei rischi economici dei redditi e dei rischi tecnici ed economici dei capitali in merito al bene estimando. Le specifiche influenze sul saggio, definendo con A quelle ascendenti e con D quelle discendenti, sono le seguenti:

Influenze ascendenti:

- A1** - Interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria a scadenza non immediata, non determinabili nella stima dei redditi futuri. Precario grado di finimento, stato di inefficienza dei servizi, soluzioni tecnologiche superate e situazioni strutturali e statiche non sicure.
- A2** - Alee di inesigibilità conseguenti al tipo settoriale dell'insediamento, di ipotetica determinazione nella stima dei redditi futuri.
- A3** - Probabilità di perequazioni fiscali con conseguenti maggiori oneri fiscali ipotizzabili. Prossimità di scadenza del regime di esenzione temporanea.
- A4** - Previsione di probabili espropri.
- A5** - Previsione di peggioramenti ambientali (per effetto di presumibili nuove costruzioni latistanti, per future localizzazioni industriali finitime, ecc.)
- A6** - Esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili
- A7** - Notevole "età" dell'edificio.
- A8** - Esistenza di esenzioni o di particolari agevolazioni sull'imposta di registro.
- A9** - Difficoltà di locazione con conseguenti alee di sfitto non determinabili nella stima dei redditi futuri. Questa circostanza, derivante dall'abbondanza di capitali (e quindi, indirettamente, anche dai rischi economici dei redditi), porta ad un minore apprezzamento dell'immobile, e, quindi, ad un aumento del saggio.
- A10** - Particolari redditività superordinate, di durata non esattamente prevedibile, assunte, nonostante la loro extraordinarietà, come entità da capitalizzare.
- A11** - Esistenza, per breve tempo ulteriore, di esenzioni fiscali.
- A12** - Ubicazioni periferiche o in quartieri popolari. La produzione edilizia potrà, infatti, nelle città, rivolgersi prevalentemente ad aree periferiche, essendo i centri urbani già da tempo saturi; si genera quindi concorrenzialità, sul mercato, risultandone, per il prevedibile aumento dell'offerta, o diminuzioni dei prezzi di mercato o rallentamento delle operazioni di compravendita. Contemporaneamente, il mercato locativo rimarrà invece sempre vivace, essendo sollecitato dalla massa di inurbati e dall'espansione demografica.
- A13** - Particolari negative caratteristiche intrinseche (situazioni ambientali poco igieniche, scarsa luminosità, prospettiva su spazi interni, mancanze di idoneità insediativa) che hanno maggiori riflessi negativi sul prezzo di mercato che non sul prezzo d'uso.
- A14** - Ubicazione dell'immobile da stimare in piccoli centri urbani (nei quali il mercato è certamente meno vivace).
- A15** - Quota poco elevata da piano strada (in edifici forniti di ascensori). Il saggio infatti tende ad aumentare dall'ultimo piano sino al primo dei piani destinati ad abitazione.
- A16** - Tendenza alla litigiosità condominiale provocata da particolari ambienti sociali o dall'eccessivo frazionamento.
- A17** - Dimensioni subordinarie degli spazi scoperti (terrazze o balconi di dimensioni minori di 1/5 - 1/6 delle superfici utili coperte).
- A18** - Possibilità di dilazioni del prezzo in tempo notevolmente lungo per la concessione di mutui bancari.

Influenze discendenti

- D1** - Destinazioni particolari che conferiscono maggiore sicurezza di locazione (ad esempio, scuole, alberghi, edifici per lo

spettacolo o industriali, negozi e botteghe).

D2 - Utilizzazioni particolari non richiedenti eccessivi oneri di manutenzione e per le quali quindi le incertezze connesse alle quote per spese di manutenzione, che si detraggono dai redditi lordi, sono minime (ad esempio, garage, depositi, studi, ecc.).

D3 - Previsione di realizzazioni infrastrutturali o di attrezzature sociali (strade, fogne, scuole, mercati, ecc.) capaci di conferire nel futuro una migliore qualificazione ambientale.

D4 - Propensione al risparmio, evidenziata anche dai conseguenti aumenti dei valori dei titoli di Stato.

D5 - Costi di produzione in aumento.

D6 - Tendenza al ribasso del saggio del profitto nel settore produttivo dell'industria edilizia, constatabile anche dal ribasso delle azioni o obbligazioni delle società immobiliari.

D7 - Particolari pregi architettonici o artistici dell'edificio o della singola unità. Evoluto grado di finimento.

D8 - Dimensioni maggiori in relazione ai moduli ordinari (per le abitazioni superficie utile = $S > 80 - 140$ mq, per le botteghe $S > 18 - 25$ mq).

D9 - Altezza sovra ordinaria degli ambienti (per le abitazioni $h > 3,3$, m, per le botteghe $h > 3,60$ m, per gli uffici $h > 3,00$ m ecc.).

D10 - Soluzioni composite unifamiliari. Spazi ed accessori disponibili (ville con gi_____ , parchi, case di villeggiatura, ecc.).

D11 - Politica urbanistica o circostanze economiche locali agenti nel senso limitativo dell'espansione e della produzione edilizia. A queste situazioni consegue un aumento del prezzo di mercato non proporzionale all'aumento del prezzo d'uso.

D12 - Esistenza o presumibili permanenze per l'unità immobiliare oggetto di stima del regime vincolistico delle locazioni. In questa circostanza, per la scarsa redditività attuale, dovranno capitalizzarsi i redditi "vincolati" (senza procedere alle "aggiunte" al valore capitale) ad un saggio minore a compenso dei benefici futuri prevedibili, sia pure in un'epoca non determinabile, conseguenti allo sblocco delle locazioni.

D13 - Previsioni di migliori infrastrutturali o ambientali nella zona.

D14 - Suscettività economica e legale di trasformazioni future, anche se in epoche non esattamente prevedibili (spazi finiti destinabili ad ulteriori edificazioni, lastrici sopraelevabili, ecc.).

D15 - Ubicazioni centrali o in zone o località dotate di particolare idoneità insediativa.

D16 - Destinazione o ordinaria destinabilità ad usi commerciali (negozi, botteghe, ammezzati per studi professionali, ecc.) per unità immobiliari site in zone urbane centrali. La produzione di unità immobiliari di questo tipo, e quindi la loro offerta sul mercato, sarà sempre inferiore a quella delle unità residenziali; oltre che per effetti collegabili alla "rarità" dei capitali, la domanda di beni siffatti prevarrà quindi sempre sull'offerta con conseguente "commerciabilità" più sicura.

D17 - Disponibilità di spazi circostanti, pubblici o privati, utilizzabili per parcheggi. Vicinanza ad attrezzature collettive necessarie alla vita (scuole, mercati, stazioni ferroviarie relativamente agli edifici industriali, ecc.). Facilità di collegamenti.

D18 - Tendenza prevedibile alla svalutazione della moneta.

Influenze ascendenti		Influenze descendenti	
A1	0,20%	D1	- 0,10%
A2	0,40%	D2	
A3		D3	
A4		D4	
A5		D5	- 0,05%
A6		D6	
A7		D7	
A8		D8	
A9		D9	
A10		D10	
A11		D11	
A12		D12	
A13		D13	
A14	0,20%	D14	
A15		D15	
A16		D16	
A17		D17	- 0,05%
A18		D18	
totale		0,80%	
			totale
			- 0,20%

Ciò premesso per l'unità immobiliare stimanda il saggio di capitalizzazione risulta individuato in:

$$(2,00 + 6,00) / 2 + 0,80 - 0,20$$

Saggio di capitalizzazione "r" = 4,60%

Appurato un canone attuale di €. 44,00 a mq. moltiplicando tale quotazione per la Superficie di mq. 4.457,38 mq. si otterrà un canone annuo di **Euro 196.124,72**.

Dalla capitalizzazione al 4,60% di tale redditività si può affermare un valore medio di mercato per l'immobile pari a,

€. 4.263.580,86 (Valore Globale Edificio)

arrotondabile a €. 4.264.000,00

Art. 8 – Valore di mercato

Mediando, infine, i valori determinati a mezzo delle stime sintetica ed analitica si perverrà al più probabile **valore di mercato**,

€. 4.533.000,00 (stima sintetica) + €. 4.264.000,00 (stima analitica) =

€. 8.797.000,00/2 = €. 4.398.500,00

arrotondabili a

Euro 4.400.000,00

B) TERRENI

Art. 9 - Inquadramento urbanistico

All'interno degli strumenti urbanistici dei Comuni di Albaretto della Torre e di Arguello, i terreni sono tutti inseriti in area agricola.

Art. 10 - Dati catastali

I terreni posti nel Comune Albaretto Della Torre sono allibrati presso il catasto terreno dell'Ufficio del Territorio di Cuneo al:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.DOMINICALE	R.AGRARIO
3	73	Prato	2	22.20	5,73	4,01
3	143	Bosco ceduo	2	36.78	3,80	1,71
4	41	Bosco ceduo	2	58.40	6,03	2,71
4	80	Seminativo	3	87.40	20,31	29,34
4	81	Bosco misto		25.51	1,45	0,53
4	90	Seminativo	4	19.99	2,06	6,19
6	13	Bosco ceduo	2	39.88	4,12	1,85
6	14	Incolt prod	2	67.00	1,04	0,69
6	24	Seminativo	4	40.48	4,18	12,54
6	47	Incolt prod	2	50.23	0,78	0,52
6	154	Prato	2	13.43	3,47	2,43
7	385	Seminativo	3	04.60	1,07	1,54
7	386	Seminativo	3	00.60	0,14	0,20

I terreni posti nel Comune Arguello sono alibrati presso il catasto terreno dell'Ufficio del Territorio di Cuneo al:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.DOMINICALE	R.AGRARIO
2	10	Prato	3	2.14.58	38,79	33,25
2	11	Bosco ceduo	2	1.84.32	15,23	6,66
2	127	Seminativo	4	94.00	9,71	29,13

il tutto intestato a:

Art. 11 - Descrizione dell'immobile

I terreni oggetto di perizia sono ubicati in zone periferiche e di difficile, ed in alcuni casi addirittura impossibile, raggiungimento con gli automezzi.,

Non presentano particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e normalmente con vegetazione spontanea e senza valore.

Non vi è alcun valore di trasformazione prevedibile ed immaginabile ai fini urbanistici, proprio per la perifericità delle loro ubicazioni.

Art. 12 - Osservazioni sulla metodologia estimativa

La scelta per la determinazione del valore di stima è quello del "valore di mercato" per il quale un bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile.

Art. 13 - Scelta del procedimento di stima

La scelta del procedimento di stima è quella per "confronto diretto", infatti prevede la conoscenza di dati attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili simili, applicando le rettifiche del caso in relazione alle caratteristiche morfologiche del cespote, alla redditività ed agli eventuali vincoli.

Art. 14 – Valore di mercato

A seguito di indagini svolte sul luogo, presso agenzie immobiliari e da compravendite da poco concluse, si può ragionevolmente valutare i suddetti terreni in base alla qualità:

- a) BOSCO CEDUO 1.371,60 €/G.ta Piemontese
- b) SEMINATIVO 3.619,50 €/G.ta Piemontese
- c) PRATO 1.981,20 €/G.ta Piemontese
- d) INCOLTO 952,50 €/G.ta Piemontese
- e) TERRENO IN FORTE DECLIVIO 1.100,00 €/G.ta Piemontese

COMUNE DI ALBARETTO DELLA TORRE:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	IMPORTO €/mq.	TOTALE €.
3	73	Prato	2	22.20	0,52	1.154,40
3	143	Bosco ceduo	2	36.78	0,36	1.324,08
4	41	Bosco ceduo	2	58.40	0,36	2.102,40
4	80	Seminativo	3	87.40	0,95	8.303,00
4	81	Bosco misto		25.51	0,36	918,36
4	90	Seminativo	4	19.99	0,95	1.899,05
6	13	Bosco ceduo	2	39.88	0,36	1.435,68
6	14	Incolt prod	2	67.00	0,25	1.675,00
6	24	Seminativo	4	40.48	0,95	3.845,60
6	47	Incolt prod	2	50.23	0,25	1.255,75
6	154	Prato	2	13.43	0,52	698,36
7	385	Seminativo	3	04.60	0,95	437,00
7	386	Seminativo	3	00.60	0,95	57,00
TOTALE						25.105,68

COMUNE DI ARGUELLO:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	IMPORTO €/mq.	TOTALE €.
2	10	Prato	3	2.14.58	0,28	6.008,24
2	11	Bosco ceduo	2	1.84.32	0,28	5.160,96
2	127	Seminativo	4	94.00	0,28	2.632,00
TOTALE						13.801,20

Sommando i valori dei terreni del Comune di Albaretto della Torre e di Arguello, si determina un importo totale di **€. 38.906,88**.

arrotondabili a

Euro 39.000,00

I terreni risultano attualmente privi di contratti di affitto, ma occorre considerare l'eventuale diritto di prelazione che i confinanti, avendo i requisiti, possono esercitare su ciascun cespite.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Sommando il valore di mercato del **PRESIDIO RESIDENZIALE ED ASSISTENZIALE** e dei **TERRENI**, si giunge ad un totale di

€. 4.439.000,00

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

Cuneo, 3 aprile 2007

Allegati:

- Concessione Edilizia n. 3/96;
- Voltura concessione n. 06/98;
- 1^a Variante in corso d'opera n.11/1998;
- 2^a Variante in corso d'opera n. 1/2000;
- 3^a Variante in corso d'opera n. 2/2002;
- Abitabilità del 19-12-2000;
- Denuncia cemento armato;
- Collaudo statico del Cemento Armato;
- Parere di conformità dei VVF;
- Dichiarazione di rispondenza delle strutture alle prescrizioni di sicurezza;
- Parere igienico-sanitario;
- Autorizzazione sanitaria;
- Estratto del P.R.G.C.;
- C.D.U. dei terreni di Albaretto della Torre;
- C.D.U. dei terreni di Arguello;
- certificati catastali;
- estratto di mappa terreni di Arguello;
- estratto di mappa terreni di Albaretto della Torre;
- Documentazione fotografica;
- rilievo planimetrico della struttura (planimetria generale, p.seminterrato, p.terreno, p.primo, p.sottotetto, cabina enel).

Il Tecnico incaricato
