



COMUNE DI VERCELLI

PROVINCIA DI VERCELLI

**RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA DI STIMA DI FABBRICATI E TERRENI**

**DI PROPRIETA' AMTECO S.P.A.**

**CON SEDE IN VERCELLI - VIA TRINO N.202**

Il sottoscritto, Inglese Geom. Sigismondo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n° 1812, con studio tecnico in Vercelli, Corso Libert  n.294, nato a Vercelli il 03/05/1958, residente a Pezzana (VC) Via Roma n°34, CF: NGL SSM 58E03 L750N P. Iva 01193080031,   stato incaricato dalla societ  AMTECO SpA con sede in Vercelli Via Trino n.202 proprietaria di diversi beni immobiliari, di procedere alla stesura di una relazione tecnica di perizia di stima attraverso la quale si individuano le propriet  rientranti nel patrimonio della societ , che rappresentano con chiara evidenza un valore economico derivante dal rapporto/raffronto della loro consistenza/destinazione urbanistica/utilizzo, il tutto al fine di accertarne il valore di mercato.

Lo scrivente accettato l'incarico conferitogli, ha predisposto gli opportuni accertamenti ed eseguito le indagini, ricerche di tipo tecniche, atte ad accertare lo stato e la natura degli immobili in patrimonio alla societ , onde poter esprimere un giudizio di stima.

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI CON VALENZA POSITIVA DI TIPO ECONOMICO**

Le unit  immobiliari individuate ed oggetto di analisi, situate in diversi Comuni Italiani si rappresentano per tipologia e luogo come di seguito:

- 1) Edificio Commerciale (fabbricato ex Carrefour) in Novara, Via Carlo Schleifer n°8;
- 2) Unit  Residenziale in Novara, Via Cairoli n.4;
- 3) Area Produttiva/Commerciale inserita nel piano particolareggiato di iniziativa pubblica a sviluppo commerciale in Novara denominato: "PARCO COMMERCIALE E URBANO ATTREZZATO A NOVARA VEVERI";

4) Aree inserite nel piano particolareggiato di iniziativa pubblica a sviluppo commerciale in Novara denominato "PARCO COMMERCIALE E URBANO ATTREZZATO A NOVARA VEVERI" destinate a servizi:

5) Immobile produttivo Sede della Società AMTECO SpA in Vercelli, Via Trino n.202;

6) Terreno produttivo in Monteu Roero (CN)

7) Terreni vari in Santhià (VC) -Tronzano (VC) -Alice Castello (VC) -Statte (TA)

**Punto 1) EDIFICIO COMMERCIALE**

L'immobile in oggetto, risulta ubicato in Novara ed individuato nel parco commerciale denominato "PARCO COMMERCIALE E URBANO ATTREZZATO A NOVARA VEVERI".

Lo strumento urbanistico con la sua attuazione ha determinato la trasformazione dell'edificio (precedentemente sede Carrefour) attraverso un intervento edilizio radicale, in un'immobile costituito da n° 5 punti vendita commerciali di media/alta dimensione e di alta importanza commerciale in funzione dei marchi di vendita presenti.

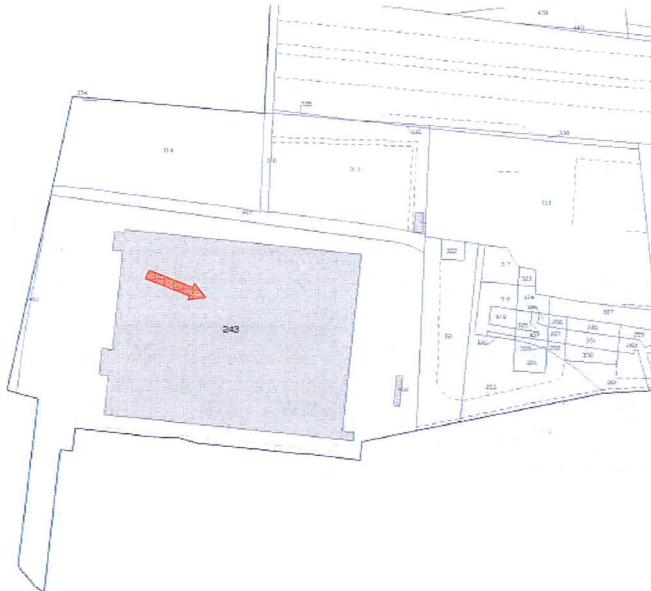
L'immobile sopracitato, catastalmente si rappresenta come segue:

- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.26 rendita €28.961,00;
- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.27 rendita €17.763,20;
- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.28 rendita €20.924,40;
- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.29 rendita €16.462,80;
- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.30 rendita €34.680,60;
- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.35 rendita € 5.752,40;
- N.C.E.U. di Novara Fg. 21 - Part. 243 - Sub.36 rendita € 934,40;

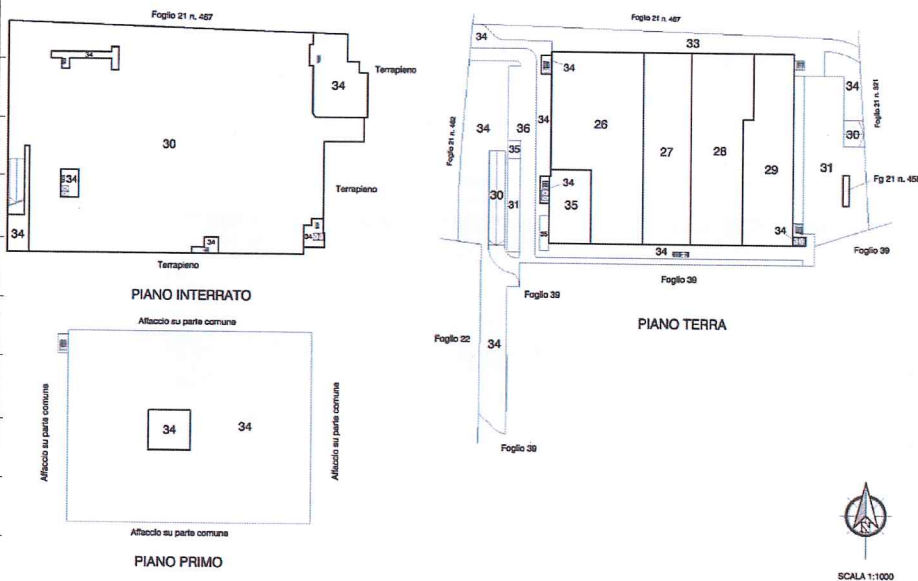
i subalterni citati risultano inoltre correttamente fotografare le singole unità commerciali presenti, come da elaborato grafico

di seguito rappresentato:





Estratto catastrale - Fg. 21 - Part. 243



Estratto Elaborato Planimetrico catastrale

Ai fini valutativi, risulta corretto porre in evidenza che, il presente immobile è stato nell'anno 2017 già oggetto di valutazione peritale, procedura posta in essere dall'istituto di

credito "Banca Popolare di Bari" in data 25.10.2017 a firma dell'Ing. Mario Spada, documentazione che si riporta in estratto nelle parti finalizzate alla determinazione del valore economico determinato per l'immobile.

**BANCA POPOLARE DI BARI**  
Rapporto Preliminare Iniziativa di Realizzazione  
Compagnia Immobiliare "Parco Commerciale Veveri"  
Novara (NO)

Linea Credito  
Banca Popolare di Bari

**Rapporto Preliminare Iniziativa Realizzazione Compendio Immobiliare "Parco Commerciale Veveri"**



Corso della Vittoria 70  
28100 Novara

Pratica XXXI 2017  
Restrizione ipotecaria

Bari, 25 Ottobre 2017

Ing. Mario Spada

**BANCA POPOLARE DI BARI**  
Rapporto Preliminare Iniziativa di Realizzazione  
Compagnia Immobiliare "Parco Commerciale Veveri"  
Novara (NO)

Linea Credito  
Banca Popolare di Bari

**IL VALORE DI MERCATO (VALORE STIMATO) EDIFICI 3-4-5-6-8 (EX-CARREFOUR)**

Tutti le unità immobiliari esistenti (ex fabbricato Carrefour denominato in tabella "Edifici 3-4-5-6-8"), hanno il seguente valore netto stimato in cui si trovano prima dell'inizio dei lavori, nell'anno 2013:

Descrizione	Unità	Superficie	USP	Valore Stimato (anno 2013)	Valore Netto Stimato (anno 2013)
Edificio 3	1	2.174,00	1,00	1.120.000,00	1.120.000,00
Edificio 4	1	2.174,00	1,00	1.120.000,00	1.120.000,00
Edificio 5	1	2.174,00	1,00	1.120.000,00	1.120.000,00
Edificio 6	1	2.174,00	1,00	1.120.000,00	1.120.000,00
Edificio 8	1	2.174,00	1,00	1.120.000,00	1.120.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>5</b>	<b>10.870,00</b>	<b>5,00</b>	<b>5.600.000,00</b>	<b>5.600.000,00</b>

Il valore della sola parte ancora in fase fabbricata Carrefour (edifici 3-4-5-6-8) dell'intero compendio immobiliare, prima dell'inizio dei lavori, è dunque pari a:

**€ 7.720.000,00**  
Dieci Euro Settemilioni Settecentomila/00.

Ing. Mario Spada

COPERTINA FASCICOLO

ESTRATTO PAGINE

**BANCA POPOLARE DI BARI**  
Rapporto Preliminare Iniziativa di Realizzazione  
Compagnia Immobiliare "Parco Commerciale Veveri"  
Novara (NO)

Linea Credito  
Banca Popolare di Bari

**N. COSTO DELL'INTERVENTO EDIFICI 3-4-5-6-8 (EX-CARREFOUR)**

I costi per la realizzazione dell'ex fabbricato Carrefour denominato in tabella "Edifici 3-4-5-6-8", sulla base dell'ultimo progetto di variante presentato tramite SCIA in data 08.08.2017 n. 20177724:

Descrizione	Tipologia	Quantità	USP	Importo	Costo medio unitario (anno 2013)
Edificio 3	Area	2.174,00	1,00	1.120.000,00	510.575,00
Edificio 4	Area	2.174,00	1,00	1.120.000,00	510.575,00
Edificio 5	Area	2.174,00	1,00	1.120.000,00	510.575,00
Edificio 6	Area	2.174,00	1,00	1.120.000,00	510.575,00
Edificio 8	Area	2.174,00	1,00	1.120.000,00	510.575,00
<b>TOTALE</b>	<b>Area</b>	<b>10.870,00</b>	<b>5,00</b>	<b>5.600.000,00</b>	<b>510.575,00</b>

Il costo di costruzione dell'ex fabbricato Carrefour (Edifici 3-4-5-6-8) sulla base del nuovo progetto di variante approvato, è dunque pari a:

**€ 15.120.000,00**  
Dieci Euro Quindici milioni Centoventimila/00.

Ing. Mario Spada

**BANCA POPOLARE DI BARI**  
Rapporto Preliminare Iniziativa di Realizzazione  
Compagnia Immobiliare "Parco Commerciale Veveri"  
Novara (NO)

Linea Credito  
Banca Popolare di Bari

**O. VALORE POTENZIALE EDIFICI 3-4-5-6-8 (EX-CARREFOUR)**

In virtù di quanto finora enunciato, il valore potenziale dell'ex fabbricato Carrefour (edifici 3-4-5-6-8) sulla base del nuovo progetto di variante approvato, a lavori ultimati, è pari a quanto esposto dalla tabella seguente:

Descrizione	Tipologia	Quantità	USP	Importo	Valore potenziale (anno 2013)	Valore Netto Stimato (anno 2013)
Edificio 3	Area	2.174,00	1,00	1.120.000,00	1.120.000,00	1.120.000,00
Edificio 4	Area	2.174,00	1,00	1.120.000,00	1.120.000,00	1.120.000,00
Edificio 5	Area	2.174,00	1,00	1.120.000,00	1.120.000,00	1.120.000,00
Edificio 6	Area	2.174,00	1,00	1.120.000,00	1.120.000,00	1.120.000,00
Edificio 8	Area	2.174,00	1,00	1.120.000,00	1.120.000,00	1.120.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>Area</b>	<b>10.870,00</b>	<b>5,00</b>	<b>5.600.000,00</b>	<b>5.600.000,00</b>	<b>5.600.000,00</b>

Il valore di mercato potenziale dell'ex fabbricato Carrefour (Edifici 3-4-5-6-8), sulla base del nuovo progetto di variante approvato, al netto del valore delle licenze commerciali, è pari a:

**€ 23.700.000,00**  
dieci Euro Ventimilioni Settecentomila/00.

Ing. Mario Spada

ESTRATTO PAGINE

ESTRATTO PAGINE

Riscontrando i dati tecnici di calcolo della stima peritale sopraindicata, è possibile riscontrare che, la valutazione finale è stata attuata considerando tutto l'evolversi del percorso







di trasformazione, infatti economicamente sono stati evidenziati i valori dell'immobile prima della trasformazione (€ 7.720.000,00), i valori dell'intervento (€ 15.120.000,00) concludendo con la determinazione del valore di mercato potenziale attestandolo in €23.700.000,00, valore determinato senza, per altro considerare:

1) l'apporto in positivo sul medesimo delle licenze commerciali rilasciate ed attualmente presenti ed in attività con riscontri commerciali certamente positivi per affluenza di visitatori e qualità dei singoli comparti;

2) la possibilità di una valutazione separata per singole unità commerciali, azione che sicuramente porterebbe a valutazioni superiori in funzione delle realtà commerciali presenti (la presenza delle attività in essere, sono sicuramente un valore aggiunto in positivo);

3) Il riscontro che l'edificio risulta certificato a livello di sostenibilità ambientale secondo lo standard tecnico "Protocollo ITACA Edifici Commerciali Regione Piemonte 21012" con esito pari a 2,3, titolare di specifico attestato finale n°ITPM-COM-RS-0038-2014-NO-COS.

**Punto 2) – UNITA' RESIDENZIALE**

L'unità immobiliare, di tipo residenziale ubicato nel centro storico di Novara, risulta catastalmente rappresentato come segue:

- N.C.E.U. di Novara Fg. 163 - Part. 14004 - Sub.50 (abitazione);
- N.C.E.U. di Novara Fg. 163 - Part. 14004 - Sub.10 (autorimessa);
- N.C.E.U. di Novara Fg. 163 - Part. 14004 - Sub.12 (autorimessa);
- N.C.E.U. di Novara Fg. 163 - Part. 14004 - Sub.17 (autorimessa);

L'immobile è rientrato nel patrimonio immobiliare della società AMTECO S.p.A. attraverso la sua acquisizione in sede di procedura "ASTA IMMOBILIARE" posta in essere dal Tribunale di Novara in attuazione ad una esecuzione immobiliare, con precisione la n°332/2014, procedura che di fatto è stata attuata previa corretta elaborazione peritale sul valore di mercato immobiliare, redatta per conto del tribunale di Novara dall'architetto



Marcello Prone in data 18.01.2016. Dalla lettura della perizia elaborata dall'architetto, si  
riscontra un valore di stima attestata in **€. 360.00,00**.

A riscontro della valutazione economica determinata si rappresenta di seguito i riferimenti  
puntuali dell'analisi peritale richiamata:

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 332 / 2014

CONDOMINIO CAIROLI 4

Contro

**SOCIETA' EFESTO SRL in LIQUIDAZIONE**

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Vito FEBBRARO

**ELABORATO PERITALE**

Esperto incaricato: **Architetto Marcello Prone**  
Iscritto all'Ordine Architetti delle Province di Novara e V.C.O. al n. 1189  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n. 186  
C.F. : PRN MCL 60T02 1819V

Con studio in via Don Gnocchi 3/C, 28040 Varnallo Pombia, (NO)

Tel. e fax 0321 - 957555

e-mail: [archello@libero.it](mailto:archello@libero.it)

e-mail certificata: [marcello.prone@garchiworldpae.it](mailto:marcello.prone@garchiworldpae.it)



**COPERTINA FASCICOLO**

**8.3 Valutazione delle superfici e valore:**

Le superfici sotto riportate, sono desunte da un rilievo metrico parziale effettuato nel giorno del sopralluogo.

**LOTTO UNICO :**

Destinazione	Parametro	Mq. Effettivi	Coeff. Equivalente	Sup. Equivalente
Abit. utilizzabile P.3°	Sup. Lorda	150,00	1,00	150,00
Abit. Non utilizzabile P3°	Sup. Lorda	16,90	0,50	8,45
Balconi e terrazzo P3°-4°	Sup. Lorda	51,55	0,25	12,89
Autorimesse sub. 12/17	Sup. Lorda	33,22	0,60	19,93
Deposito sub. 10	Sup. Lorda	47,30	0,10	4,73
<b>TOT. COMPLESSIVO</b>				<b>196,00</b>

Valore complessivo mq. 196,00 x € 2.500,00 = € 490.000,00

Riduzione per esecuzione opere di completamento  
dell'appartamento di cui al sub. 50

Mq. 150,00 x € 2.500,00 x 35% = € - 131.250,00 =

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO = € 358.750,00**

**ESTRATTO PAGINA VALUTAZIONE**

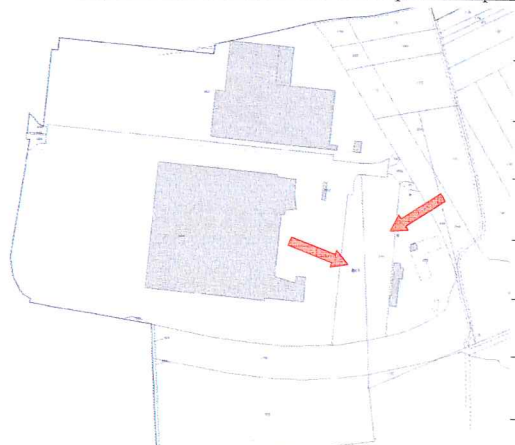
**Punto 3) AREA COMMERCIALE**

L'area in oggetto risulta inserita nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "PARCO COMMERCIALE E URBANO ATTREZZATO A NOVARA VEVERI" UNITA' con destinazione esclusivamente commerciale ed individuata per sviluppi edificatori a carattere privato.

Catastalmente l'area si individua come segue:

- N.C.T. di Novara Fg. 39 - Part. 611 - mq. 2.336,00 (Prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 39 - Part. 649 - mq. 2.809,00 (Prato irriguo);

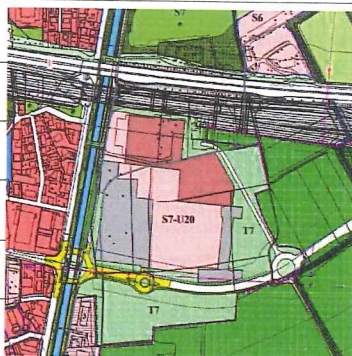
La superficie di riferimento complessiva risulta catastalmente pari a mq 5.145,00.



ESTRATTO CATASTALE

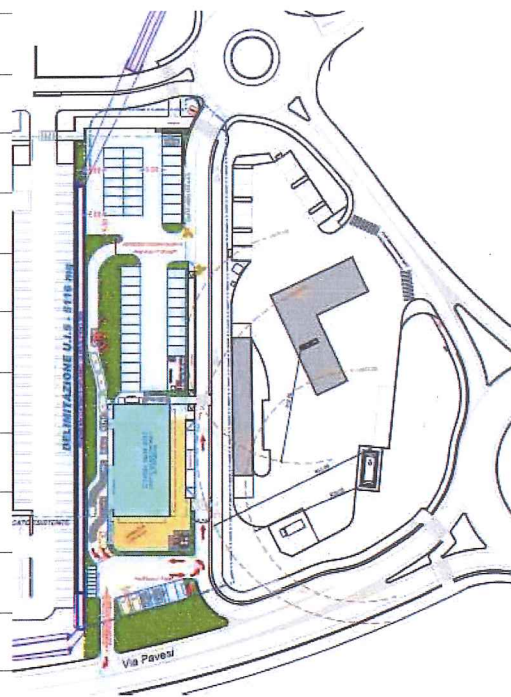


VISTA AEREA



ESTRATTO P.P.





I POTESI INSEDIAMENTO ATTIVITA'



I parametri da utilizzarsi per determinare il valore di mercato dell'area possono essere recuperati dalla documentazione tecnica redatta in occasione del piano particolareggiato, strumento regolarmente attuato e condiviso dall'Amministrazione Comunale di Novara attraverso specifico atto deliberativo di Consiglio Comunale n°81 in data 23.07.2014;

In particolare dal fascicolo del P.P. denominato "Relazione Finanziaria" si riscontrano i seguenti parametri utili per l'individuazione del valore commerciale dell'area:

Valore di base area a sviluppo commerciale € 65,35/mq (pag. 2 della relazione).

Costi specifici per opere di urbanizzazione computati €/mq 34,41 (valore determinato attraverso il rapporto dei costi riguardanti le infrastrutture urbanizzative e la superficie territoriale del piano particolareggiato).

Utilizzando i parametri sopraindicati pari a complessive €/mq 99,76 è possibile adottare un valore a metro/quadrato dell'area pari ad € 100,00.





Considerando la superficie catastale dell'area di mq 5.145.00 si riscontra un valore commerciale pari ad € 514.500,00, valore che si ritiene corretto confermare anche in relazione al riscontro della completa esecuzione delle infrastrutture urbanizzative previste nel P.P. e valutate pari ad €/mq. 34,41.

**Punto 4) AREE INSERITE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA A SVILUPPO COMMERCIALE IN NOVARA DENOMINATO "PARCO COMMERCIALE E URBANO ATTREZZATO A NOVARA VEVERI" DESTINATE A SERVIZI;**

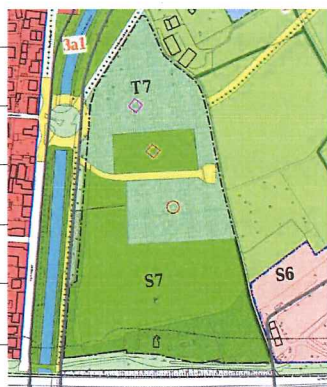
Appartengono al presente comparto tutte le aree di proprietà AMTECO S.p.A. rientranti nello strumento urbanistico di iniziativa pubblica, individuate urbanisticamente come aree private destinate a servizi di uso pubblico, spazi, questi, che risultano nello strumento urbanistico a corollario degli sviluppi commerciali, senza specifiche potenzialità edificatorie.

Si ritiene però corretto, nella descrizione dei sottoelencati beni, evidenziare che, se oggi il valore economico di queste aree non si discosta dai valori medi riscontrabili per le aree agricole, i medesimi in sede di variante e/o chiusura dello strumento urbanistico, possono subire un incremento sostanziale di valore in funzione della rilocalizzazione sulle aree della potenzialità edificatoria a carattere commerciale non utilizzata negli sviluppi attuati, (in particolare è doveroso riscontrare che, a fronte degli sviluppi edificatori eseguiti, risulta esserci ancora una potenzialità di superficie di vendita commerciale pari a mq. 4.000,00)

Catastalmente l'area si individua come segue:

- N.C.T. di Novara Fg. 22 - Part. 1164 - mq. 620,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 39- Part. 170 - mq. 1.190,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 39- Part. 173 - mq. 2.100,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 39- Part. 240 - mq. 1.150,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 95 - mq. 4.350,00 (risaia stab.);

- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 96 - mq. 3.715,00 (risaia stab.);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 97 - mq. 7.630,00 (risaia stab.);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 177- mq. 3.715,00 (risaia stab.);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 225 - mq. 4.350,00 (risaia stab.);
- N.C.T. di Novara Fg. 22- Part. 229 - mq. 1.400,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 40 - mq. 560,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 41 - mq. 420,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 42 - mq. 430,00 (seminativo irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 43 - mq. 1.430,00 (seminativo irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 44 - mq. 2.440,00 (seminativo irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 92 - mq. 5.940,00 (seminativo - prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 93 - mq. 6.410,00 (risaia);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 94 - mq. 6.730,00 (risaia stab.);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 112 - mq. 11.980,00 (risaia stab.);
- N.C.T. di Novara Fg. 39- Part. 651 - mq. 59,00 (prato irriguo);
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 239 - Sub.1:Cat. E/3 - Sub2:Cat. C/3;
- N.C.T. di Novara Fg. 21- Part. 458 -Sub.1 - Sub.2 - Cat.D/1;
- N.C.T. di Novara Fg. 22- Part. 229 - mq. 1.400,00 (prato irriguo);

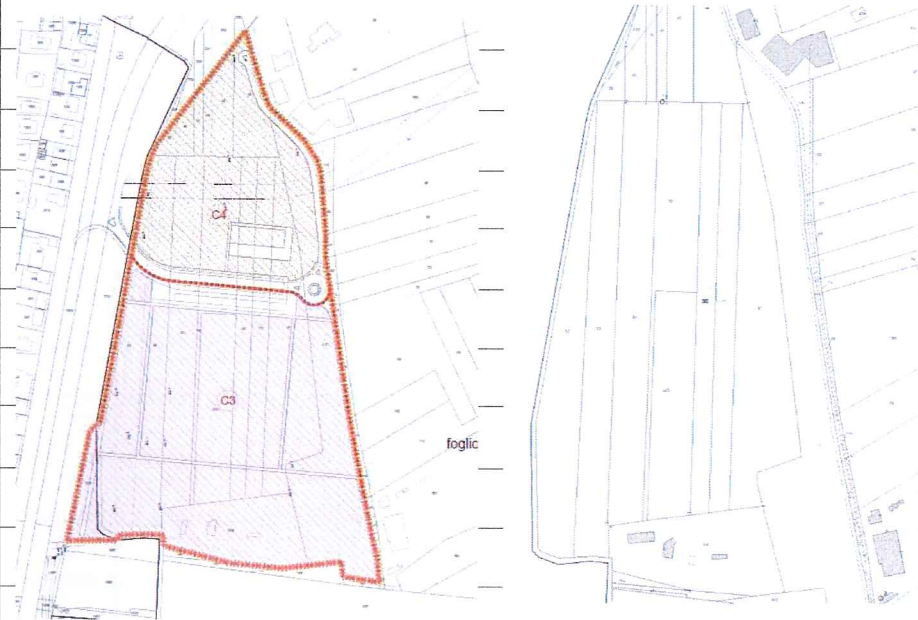


**ATTREZZATURE**

- Amministrative e di interesse sovcomunale
- Attrezzature scolastiche e università
- Attrezzature di interesse comunale
- Parcheggi pubblici esistenti e di progetto
- Verde pubblico
- Verde attrezzato per lo sport
- Verde pubblico e attrezzature di interesse comunale di progetto
- Parchi urbani e comprensoriali
- Parchi urbani attrezzati
- Parco del sistema delle acque



In relazione alla destinazione urbanistica sopraindicata (aree private a servizi con uso pubblico), si ritiene corretto riscontrare ad oggi le aree in oggetto, come beni privi di valore commerciale, ricordando però che in ragione della possibilità di rilocalizzare i metri quadrati di superfici di vendita non utilizzati negli sviluppi attuati, i valori dei medesimi beni, per una superficie pari a mq. 8.000,00 (il doppio della superficie di vendita disponibile) potrebbe modificare il suo valore ed assumere come minimo il parametro a mq. di € 65,35 indicato a pag. 2 della relazione finanziaria del piano particolareggiato, ipotesi che se attuata determina un valore previsionale di € 522.800,00.



SUDDISIVIONE COMPARTI

ESTRATTO CATASTALE Fg.21

SUPERFICIE INTERVENTO Comparto C3-C4 = mq. 99.614,00

**Punto 5) – COMPLESSO PRODUTTIVO**

Il complesso immobiliare sede della società AMTECO S.p.A., ubicato in Vercelli Via Trino.

N°202, catastalmente distinto come segue:

N.C.E.U. di Vercelli - Fg. 65 - Part. 339 - Categoria D7;



N.C.T. di Vercelli - Fg. 65 - Part. 18 - mq. 3.140,00 (seminativo irriguo);



E' stato oggetto di valutazione peritale dal sottoscritto nell'anno 2010 e successivamente aggiornata con successiva analisi tecnica/economica nell'Aprile 2018, attività che alla data del 2018 rappresentava un valore commerciale di € 2.033.000,00, dati che si evincono dalla tabella sottor estrapolata dalla relazione di perizia e sottoriportata. Valore che anche in relazione alla recente sua determinazione si ritiene coerente confermarlo in questa sede.



Attività Produttiva					
Area	Sup.	Uqm	A	10	anni
Box	65,00	mq	D	3.568571429	%
Deposito	979,00	mq	C	96.43142857	%
1.044,00 mq			Crip	300,00	€/mq
			Val. Rip.	289,29	€/mq
			<b>Valore attuale complessivo</b>	<b>302.023,23</b>	<b>€</b>
Officina-Magazzini	1.167,00	mq	Crip	600,00	€/mq
			Val. Rip.	578,59	€/mq
			<b>Valore attuale complessivo</b>	<b>675.212,86</b>	<b>€</b>
Area di sito e cortile	6.155,00	mq	Crip	40,00	€/mq
			Val. Rip.	38,57	€/mq
			<b>Valore attuale complessivo</b>	<b>237.414,18</b>	<b>€</b>
Attività direzionale					
Uffici	600,00	mq	Crip	1320,00	€/mq
			Val. Rip.	1320,00	€/mq
			<b>Valore attuale complessivo</b>	<b>818.400,00</b>	<b>€</b>
<b>Valore Totale immobile</b>			<b>2.033.050,27</b>	<b>€</b>	

VALUTAZIONE - PERIZIA Aprile 2018



VISTA ESTERNA

**Punto 6) – AREE PRODUTTIVE IN MONTEU ROERO**

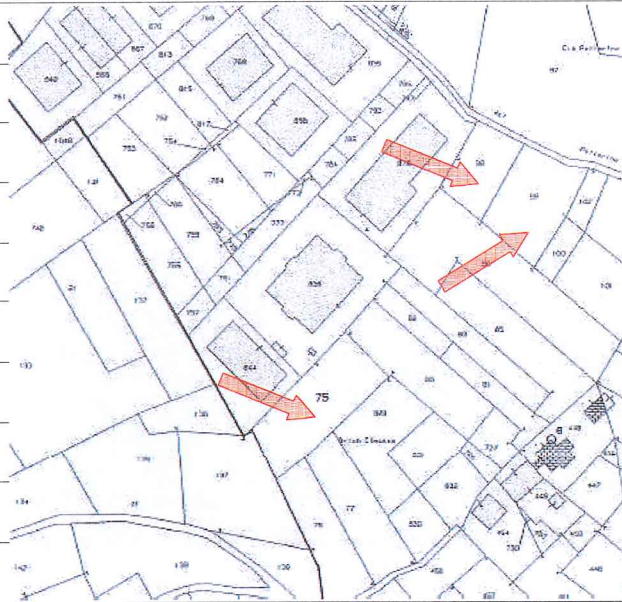
Le aree in oggetto, risultano essere localizzate in Monteu Roero ed inserite urbanisticamente nel comparto produttivo del territorio, comparto che risulta per sua gran parte già sviluppato ed attivo, riscontro questo che pone in luce la reale potenzialità delle aree in oggetto tutt'ora libere da sviluppo e posizionate in fregio al comparto servito da tutte le infrastrutture urbanizzative necessarie per porre in essere un'attività di tipo produttivo, infatti si riscontra la presenza di viabilità idonee, infrastrutture interraste a servizio (rete fognaria, acquedottistica, metanizzazione, forza motrice ecc.).

Le suesposte aree , catastalmente si rappresentano come segue:

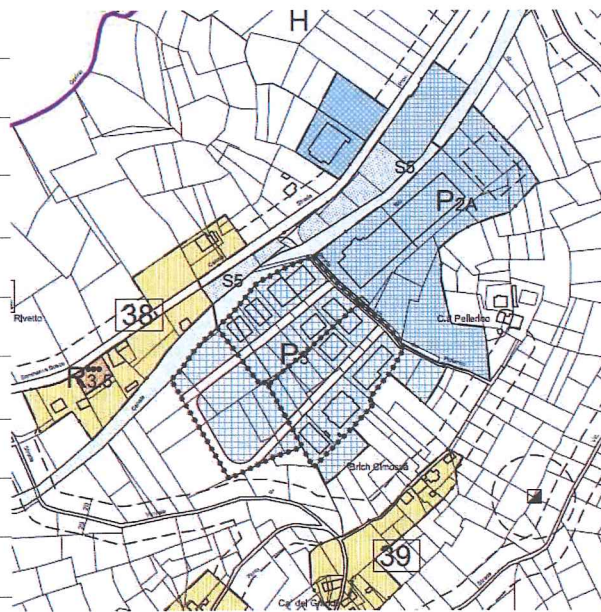
- N.C.T. di Cuneo - Monteu Roero - Fg. 33-Part.75 - Seminativo irriguo - mq. 1.812;
- N.C.T. di Cuneo - Monteu Roero - Fg. 33-Part.98 - Seminativo irriguo - mq. 927;
- N.C.T. di Cuneo - Monteu Roero - Fg. 33-Part.99 - Seminativo arboreo - mq. 1.459;

per una più chiara fotografia dei beni si riportano di seguito l'estratto catastale e l'estratto del Piano regolatore Comunale





ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO P.R.G.C.

Tenuto conto della localizzazione delle aree in oggetto, del loro corretto inserimento nel comparto produttivo del centro abitato, essendo il mercato immobiliare di aree produttive





poco rappresentato in ragione delle limitate contrattazioni dovute sia alle modeste aree disponibili che al periodo di limitata attività di compravendita immobiliare, si ritiene corretto e prudente utilizzare come parametro quanto rappresentato nel bollettino immobiliare della camera di commercio di Vercelli (ritenuto simile per dimensione territoriale e volume dimensionale specifico di aree a medesima destinazione) assumendo di fatto il parametro mediato tra massimo e minimo, dato che porta ad assumere il valore di € 45,00/mq.

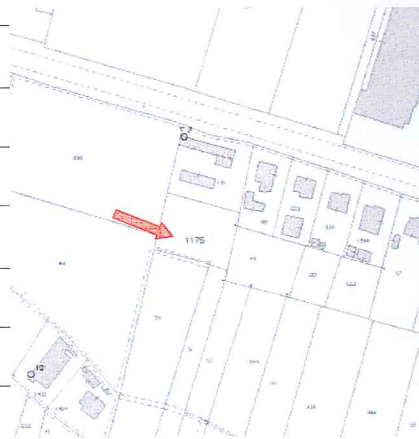
Applicando il parametro a mq di € 45,00 alla superficie complessiva (mq. 4.198,00) dei beni in oggetto, si riscontra un valore immobiliare pari ad **€ 188.910,00**

**Punto 7) - TERRENI VARI IN SANTHIÀ (VC) - TRONZANO (VC) - ALICE CASTELLO (VC) - STATTE (TA)**

I beni rientranti nel presente comparto sempre di proprietà AMTECO S.p.A. sono tutti a destinazione agricola, e risultano rappresentati catastalmente come segue:

**SANTHIA'**

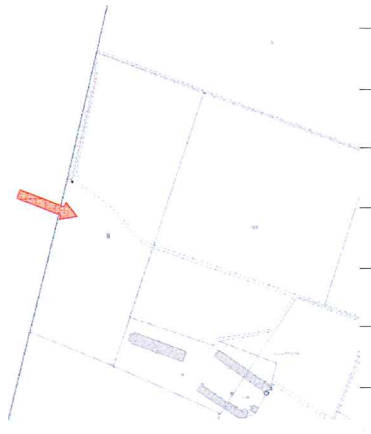
- N.C.T. di Vercelli - Santhià - Fg. 36-Part.1175 - Seminativo irriguo - mq. 1.700,00;



**ESTRATTO CATASTALE**

**TRONZANO**

- N.C.T. di Vercelli - Tronzano - Fg. 1-Part. 9 - Seminativo irriguo - mq. 22.360,00;



ESTRATTO CATASTALE

ALICE CASTELLO

- N.C.T. di Vercelli – Alice Castello - Fg. 17-Part.40 - Seminativo irriguo - mq. 13.470,00;

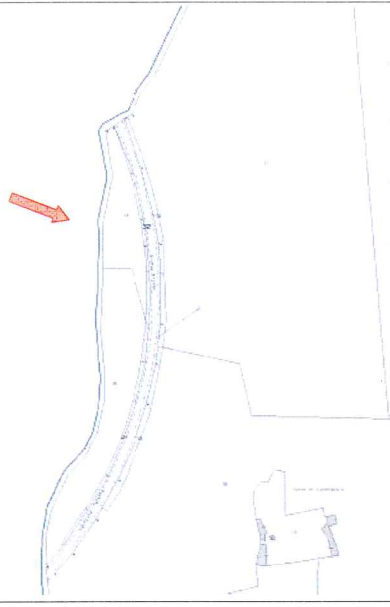


ESTRATTO CATASTALE

STATTE

- N.C.T. di Taranto – Statte - Fg. 14-Part.32 - Pascolo - mq. 279,00; \*
- N.C.T. di Taranto – Statte - Fg. 14-Part.34 - Pascolo - mq. 393,00; \*
- N.C.T. di Taranto – Statte - Fg. 14-Part.36 - Uliveto - mq. 638,00; \*
- N.C.T. di Taranto – Statte - Fg. 14-Part.38 - Pascolo - mq. 521,00; \*





ESTRATTO CATASTALE

- \* Aree poste a ridosso della linea ferroviaria in fascia di rispetto

Per poter determinare il valore medio economico dei suelencati terreni, si ritiene corretto utilizzare il "Listino dei valori immobiliari dei terreni Agricoli anno 2018",

I valori riscontrati in listino ad ettaro risultano essere:

Aree agricole in provincia di Vercelli a seminativo valore variabile da un minimo di €/ha 40.000,00 ad un massimo di €/ha 62.000,00 - media €/ha 51.000,00

Aree agricole in provincia di Taranto a pascolo valore fisso pari ad €/ha 3.000,00

Applicando i parametri economici sopraindicati si riscontrano i seguenti valori complessivi:

Terreni in Prov. di Vercelli "Santhià - Tronzano - Alice Casello

Mq. 37.530,00 pari ad ha 3,753 = € 191.403

Terreni in Prov. di Taranto "Statte"

Mq. 1.552,00 pari ad ha 0,1552 = € 465,60

Valore complessivo € 191.868,60 arrotondato ad **€ 191.868,00**





CONCLUSIONE

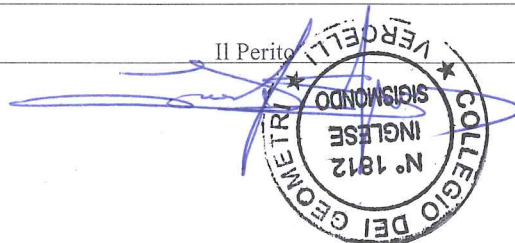
In ragione delle considerazioni sopraesposte, delle relative valutazioni e riscontri peritali già espressi e ritenuti a fronte di analisi, idonei e veritieri alla data odierna, si ritiene coerente riassumere di seguito le valutazioni economiche di mercato dei beni sopraelencati facenti parte del patrimonio immobiliare della società AMTECO S.p.A., come segue:

- 1) Edificio Commerciale (fabbricato ex Carrefour) in Novara,  
Via Carlo Schleifer n°8; € 23.700.000,00
- 2) Unità Residenziale in Novara, Via Cairoli n.4; € 360.000,00
- 3) Area Produttiva/Commerciale inserita nel piano particolareggiato di iniziativa pubblica a sviluppo commerciale in Novara € 514.000,00
- 4) Aree inserite nel piano particolareggiato di iniziativa pubblica a sviluppo commerciale in Novara - destinate a servizi; € =====  
(aree che, con la possibilità di rilocalizzazione di mq 4.000 di sup. commerciale potrà incrementare il valore delle proprietà AMTECO di € 522.800,00)
- 5) Immobili produttivo Sede della Società AMTECO SpA in Vercelli,  
Via Trino n.202; € 2.033.000,00
- 6) Terreno produttivo in Monteu Roero (CN) € 188.910,00
- 7) Terreni vari in Santhià (VC) -Tronzano (VC)  
-Alice Castello (VC) - Statte (TA) € 191.868,00

Dati che complessivamente riscontrano un valore commerciale alla data odierna dei beni descritti, pari ad € 26.987.778,00 (diconsi euro ventiseimilioninovecentoottasettemila= settecentosettantotto/00)

Vercelli, li 17.06.2019

Il Perito



TRIBUNALE DI VERCELLI

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

N. 480/2019

L' anno duemiladiciannove, addì 18 del mese di Giugno, avanti a Me, Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il geometra Inglese Sigismondo, nato a Vercelli il 03/05/1958, residente a Pezzana (VC) Via Roma n°34, (identificazione con C.I. n° AU 1286023 rilasciata dal Comune di Pezzana il 04/04/2014) il quale dichiara di voler asseverare, con giuramento, la suestesa perizia di stima.

Fatti al convenuto gli ammonimenti di rito sulle responsabilità morali e materiali che il giuramento comporta, questi stando in piedi ed alzando la mano destra dichiara:

“GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE MANSIONI COMMESSEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITÀ”

IL PERITO

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
DR.SSA NICOLETTA MAGNO

