

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

*Studio Ing. RENI*

**Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie**

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA  
BENI IMMOBILIARI**

Committente:

[REDACTED]

Oggetto:

**UNITA' IMMOBILIARI site in  
TORINO - CORSO EMILIA e CORSO VERCELLI**

referibili alla società:

[REDACTED]

**rif. progressivo n° 18-R**

Torino, li 31/12/2012

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)</p> <p>tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## INDICE

PREMESSE .....	3
INTRODUZIONE .....	3
AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLO STUDIO DI VALUTAZIONE.....	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
OGGETTO DELLA STIMA .....	5
DESCRIZIONE .....	5
TITOLARITA' .....	6
PROVENIENZA.....	6
DATI AMMINISTRATIVI ED URBANISTICI .....	6
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO .....	7
DESTINAZIONI VIETATE .....	7
DATI CATASTALI.....	7
STATO DI FATTO .....	8
SOPRALLUOGO .....	8
DATA DELLE STIME .....	8
CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI .....	8
TABELLA 1 – IDENTIFICATIVI CATASTALI, TIPOLOGIA, SIGLE, SUPERFICI COMMERCIALI, NOMINATIVO CONDUTTORE, PREZZI DI LISTINO .....	9
NOTE METODOLOGICHE E PRINCIPI DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	10
GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO .....	11
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	11
CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILIARI .....	12
NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE.....	13
PRIMA IPOTESI DI STIMA .....	14
SECONDA IPOTESI DI STIMA.....	15
IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	17
ALLEGATI - Corso EMILIA (TORINO).....	18

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## PREMESSE

I sottoscritti:

- dott. arch. geom. Guido FUGIGLANDO con studio in Torino, Via Duino n° 128, tel. 011/316.06.98 – fax 011/314.30.28, e-mail fugiglando@mclink.it, iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n° 5057, all'Ordine degli Architetti di Torino al n° 1884 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino;
- dott. ing. Roberto RENI con studio in Moncalieri (TO), Via Mascagni n° 7, tel. e fax 011/606.92.78, e-mail quaservice@yahoo.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Torino al n° 9441K;

sono stati incaricati dall'arch. [REDACTED] nella sua qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] di procedere alla stima del valore di mercato degli immobili infra indicati.

Sulla base di tutti i dati e della documentazione fornita dalla società committente e dei documenti ricercati, dei sopralluoghi effettuati, delle notizie ricavate, della personale conoscenza del mercato immobiliare, i sottoscritti sono in grado di rassegnare la seguente relazione.

## INTRODUZIONE

In base alle esigenze individuate di una consulenza tecnica per procedimenti di tipo legale, in considerazione dell'opportunità di una rapida ed efficace gestione delle procedure aziendali attualmente in corso e condivise dalla Direzione, e dell'iter che l'azienda intende intraprendere presso il Tribunale di Torino, i sottoscritti periti hanno ricevuto in data 19-06-2012 l'incarico da parte dei legali rappresentanti [REDACTED] (di seguito per semplicità identificata anche come [REDACTED] o come "Committente") per la redazione - a fini concordatari - di relazioni di stima sull'oscillazione dei valori più probabili, per i beni immobiliari indicati dalla Committente, riferibili all'Impresa stessa od a società da essa partecipate.

Nel corso dell'espletamento dell'incarico, è emersa l'esigenza degli Attestatori di indicare, anziché l'oscillazione dei valori più probabili tra un minimo ed un massimo, una stima in due scenari alternativi, e più precisamente:

- immediato realizzo mediante vendita in tempi ristretti, senza una adeguata promozione, tenendo conto dell'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare;
- vendita nell'ambito di un periodo temporale massimo di cinque anni, con adeguata opera di commercializzazione e attuando scelte operative tra vendite in blocco o vendite frazionate, in grado di ottimizzare il risultato, nella previsione di un superamento della crisi economica e di un'uscita dallo stato attuale di crisi del mercato immobiliare.

I sottoscritti hanno quindi proceduto ad eseguire le attività ritenute necessarie allo scopo, tenuto conto dei tempi concessi.

Viste le tempistiche limitate, le stime sono state eseguite sulla base della documentazione fornita dai rappresentanti aziendali della Committente, i quali hanno dichiarato sotto la loro personale responsabilità, che tutte le informazioni, i dati e le indicazioni fornite ai periti - a supporto delle stime - così come le esclusioni formulate (espresse nelle relazioni peritali e nei relativi allegati, trasmessi e liberamente analizzati dai rappresentanti dell'Impresa) sono veritieri, completi per quanto possibile,

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

fedeli alla realtà ed alla documentazione aziendale, e che non sono stati taciuti od omessi elementi a conoscenza dei rappresentanti stessi, che possano incidere sulle valutazioni.

Pur non sussistendo, in base all'incarico ricevuto, l'obbligo di sopralluogo da parte dei periti, gli scriventi hanno comunque ritenuto indispensabile o quanto meno opportuno procedere al sopralluogo degli enti immobiliari in esame.

Non hanno formato oggetto dell'incarico la verifica delle ipoteche e formalità pregiudizievoli ed altri oneri gravanti sui beni oggetto di stima, né ogni altra tipologia di atti, vincoli, oneri, limitazioni o restrizioni del possesso o nella compra-vendita, oltre ad ogni altra condizione (nota o sconosciuta ai periti) che pregiudichi o limiti in qualsivoglia maniera la libera ed immediata disponibilità dei beni stessi ai fini delle procedure citate.

Non ha inoltre formato oggetto dell'incarico la verifica della regolarità urbanistica ed amministrativa degli enti immobiliari oggetto della relazione. I rappresentanti aziendali si sono tuttavia impegnati a segnalare ai periti eventuali situazioni di criticità od ostative alla vendita, ed in particolare l'esistenza di pratiche in corso o in sospeso o comunque necessarie per garantire la piena commerciabilità sul libero mercato dei beni in oggetto. Sono quindi esclusi dalle valutazioni eventuali aggravii di costi e/o ulteriori oneri connessi ad opere da realizzare e/o pratiche tecniche/urbanistiche/amministrative ancora da svolgere per ottemperare alle normative di legge o regolamentari applicabili.

La presente stima, seppure eseguita con la miglior professionalità e rapidità possibile, costituisce un'indicazione sui più probabili valori dei beni nei due scenari sopra delineati, considerati nell'ipotesi come pienamente nelle disponibilità dell'azienda e liberi da vincoli e quantificata, come da incarico ricevuto, senza tener conto delle passività (importi connessi a mutui, leasing, etc... e dei debiti gravanti sui beni stessi). Considerando i fini per cui è stata richiesta, essa è stata redatta in un'ottica prudenziale, ma non costituisce tuttavia asseverazione della certezza dei valori attribuiti.

I sottoscritti periti hanno dunque proceduto all'espletamento dell'incarico, le cui conclusioni sono contenute nella presente documentazione e nei suoi allegati.

#### **AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLO STUDIO DI VALUTAZIONE**

I risultati esposti nella presente relazione si basano sui presupposti e sui limiti di seguito indicati, di cui si informano ed avvertono espressamente sin d'ora tutti i fruitori dello studio, onde permetterne un uso appropriato ed un utilizzo consono alle intenzioni dei redattori.

I sottoscritti hanno agito in qualità di consulenti indipendenti e le conclusioni di valore alle quali sono pervenuti non sono state in alcun modo condizionate dall'onorario che verrà richiesto. Tutti i dati e le informazioni fornite ai sottoscritti sono stati assunti come attendibili.

Gli scriventi sono stati esonerati dall'espletamento di specifici accertamenti su misurazioni della reale consistenza, regolarità urbanistica, eventuali diritti di terzi, servitù od altri vincoli esistenti sui beni oggetto delle valutazioni peritali.

Le valutazioni peritali prescindono da ogni altro aspetto, diretto od indiretto, non facente parte dell'incarico di valutazione di stima a corpo (e non a misura) in oggetto.

Se non indicato altrimenti nelle relazioni di stima, si è presunto che i titoli di proprietà siano validi ed efficaci, esercitabili e trasferibili senza alcun vincolo e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui, né sconfinamento.

La presente stima può essere utilizzata esclusivamente per le finalità in essa indicate e non è valida per nessun'altra finalità.

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il possesso della presente relazione, in originale od in copia, non dà diritto di renderla pubblica. Nessuna parte della relazione (in particolare né le conclusioni, né la firma o l'identità dei redattori che l'hanno sottoscritta, né la loro iscrizione ad Ordini e/o Albi professionali) può essere divulgata a Terzi, attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari od altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto dei sottoscritti.

I sottoscritti rimangono sollevati da ogni responsabilità, incluso onorari legali, danni o spese che possono derivare dall'uso improprio della stima da parte del committente o di altri.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

I sottoscritti accedevano agli enti immobiliari infra specificati ed esperivano l'ispezione dei medesimi. Successivamente, al fine di acquisire gli elementi occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, svolgevano le seguenti operazioni:

- richiedevano all'Agenzia del Territorio di Torino i certificati catastali storici e l'estratto di mappa,
- effettuavano le visure ipotecarie (pur escluse dall'incarico ricevuto), su espressa richiesta dei rappresentanti dell'Impresa, al solo fine di agevolare il compito degli altri professionisti incaricati dell'analisi delle passività e degli oneri gravanti sui beni oggetto di stima.

### **OGGETTO DELLA STIMA**

Formano oggetto della presente i seguenti enti immobiliari:

- In Torino, Corso Emilia 8/B  
- al piano interrato: locale ad uso commerciale.
- In Torino, Corso Vercelli 10/B  
- al piano interrato: un posto auto coperto.
- In Torino, Corso Emilia 6/A  
- al piano terreno nel cortile: n. 7 posti auto scoperti.

### **DESCRIZIONE**

In Torino, Corso Emilia numeri civici 6, 6/A, 6/C, 8, 8/B angolo corso Vercelli numeri civici 10, 10/A e 10/B, nello stabile elevato a sei piani fuori terra oltre ad un vano con annesso terrazzo posto al piano soprastante (settimo piano fuori terra) ed un piano seminterrato, con annesso cortile di pertinenza; entrostante a terreno della superficie catastale di mq 3.901, distinto in Catasto Terreni al Foglio 1184 numero 190, e più precisamente:

a) con accesso al numero civico 8/B di Corso Emilia:

- al piano interrato locale ad uso commerciale con annessi locale tecnico, magazzino e servizi; distinto in parte con tratteggio blu scuro e con il numero 22 ed in parte con tratteggio grigio (il locale tecnico, il filtro ed il servizio) nella pianta del suddetto piano nella planimetria allegata al regolamento di condominio, e meglio individuato con perimetro colorato in rosso sulla pianta del suddetto piano nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto di provenienza;

b) con accesso carraio dal numero civico 10/B di corso Vercelli:

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- nel piano interrato un posto auto distinto con il numero 37 nella pianta del suddetto piano nella planimetria allegata al regolamento di condominio;

c) con accesso carraio dal numero civico 6/A di Corso Emilia:

- al piano terreno nel cortile quattro posti auto formanti un corpo unico distinti con i numeri 34, 35, 36 e 37 sulla pianta del suddetto piano nella planimetria allegata al regolamento di condominio;

d) al piano terreno nel cortile tre posti auto formanti un corpo unico distinti con i numeri 41, 42 e 43 sulla pianta del suddetto piano nella planimetria allegata al regolamento di condominio.

Agli enti immobiliari in oggetto compete l'uso esclusivo dell'area di scarico delimitata dalle lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-A sulla pianta del piano terreno allegata al regolamento di condominio.

Detta area è meglio perimetrata in tinta azzurra nella planimetria del piano terreno allegata alla presente relazione.

**TITOLARITA'**

I beni immobiliari oggetto di stima sono attualmente intestati alla società [REDACTED]

**PROVENIENZA**

Gli enti immobiliari in esame sono pervenuti alla [REDACTED] per edificazione su terreno acquistato con atto a rogito dr.ssa Francesca CILLUFFO, notaio in Torino, in data 18 maggio 2005 repertorio 18530/7781, registrato a Torino.

**DATI AMMINISTRATIVI ED URBANISTICI**

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i locali in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1/9/1967 in base a licenza edilizia numero 1467 del 22/10/1928, e permesso numero 1110 del 10/6/1929;

- permesso numero 1190 del 10/6/1929 per prolungamento del fabbricato;
- per la sopraelevazione del suddetto fabbricato venne rilasciato permesso edilizio numero 951 in data 6/5/1938;
- per la realizzazione di opere interne è stata presentata al Comune di Torino comunicazione ai sensi dell'articolo 26 della Legge 47/85 in data 22/1/1988;
- per la realizzazione di opere senza le prescritte autorizzazioni è stata rilasciata dal Comune di Torino concessione edilizia in sanatoria numero 868/2000 in data 17/8/2000;
- per la totale ristrutturazione dell'immobile oggetto del presente atto, nonché per il parziale cambio di destinazione d'uso è stata presentata al Comune di Torino, denuncia di inizio attività protocollo numero 2003-9-4999 in data 14/4/2003, successivamente variata con denuncia di inizio attività protocollo numero 2004-9-11782 in data 30/7/2004 e protocollo numero 2005-9-716 in data 14/1/2005.

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il regolamento di condominio è stato depositato con il verbale redatto dal notaio Giancarlo ADAMI di Torino, in data 2/5/2005, repertorio 37509, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 11/5/2005 ai numeri 20376/12392.

Esiste inoltre un regolamento di comprensorio depositato con verbale a rogito notaio Francesca CILLUFFO in data 25/6/2002, repertorio numero 14489/5196, registrato a Torino il 12/7/2002 al numero 4180, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 12/7/2002 ai numeri 31065/20687.

## **DESTINAZIONI VIETATE**

A norma del regolamento di condominio, nel locale commerciale sito al piano interrato sono espressamente vietate le seguenti destinazioni d'uso: attività di produzione e commercio di alimentari, di vendita e somministrazione di cibi e bevande, di sede di partiti politici o organizzazioni religiose.

Sono inoltre vietate le seguenti destinazioni: sanatorio, cliniche mediche o chirurgiche, gabinetti di cura, dispensari o ambulatori di qualunque specie, scuole di musica canto o ballo e sedi di associazioni politiche e bagni pubblici; in genere resta vietato qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità e la sicurezza dei condomini e che sia contrario all'igiene o al decoro dell'edificio.

## **DATI CATASTALI**

I dati catastali delle unità immobiliari oggetto di stima sono stati inizialmente comunicati dai legali rappresentanti della Committente.

A seguito delle visure catastali effettuate dagli scriventi, risultano i seguenti:

- Locale commerciale  
- Foglio 171 numero 685 subalterno 69 (ex subalterni 12 già 10 già 4; 3; 7 già 4; 8 già 4; 9 già 4), Corso Emilia n. 6, piano S1, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita catastale euro 10.600,00;
- Posto auto al piano interrato  
- Foglio 171 numero 685 subalterno 32 (ex subalterni 12 già 10 già 4; 3; 7 già 4; 8 già 4; 9 già 4), Corso Vercelli s.n.c. interno 37, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, metri quadrati 11, rendita catastale euro 53,97;
- Posto auto numero 34  
- Foglio 171 numero 685 subalterno 71 (ex subalterni 12 già 10 già 4; 3; 7 già 4; 8 già 4; 9 già 4), Corso Emilia s.n.c. interno 34, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 10, rendita catastale euro 41,83;
- Posto auto numero 35  
- Foglio 171 numero 685 subalterno 72 (ex subalterni 12 già 10 già 4; 3; 7 già 4; 8 già 4; 9 già 4), Corso Emilia s.n.c. interno 35, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 10, rendita catastale euro 41,83;
- Posto auto numero 36  
- Foglio 171 numero 685 subalterno 73 (ex subalterni 12 già 10 già 4; 3; 7 già 4; 8 già 4; 9 già 4), Corso Emilia s.n.c. interno 36, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 10, rendita catastale euro 41,83;

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Posto auto numero 37  
- Foglio 171 numero 685 subalterno 74 (ex subalterni 12 già 10 già 4; 3; 7 già 4; 8 già 4; 9 già 4), Corso Emilia s.n.c. interno 37, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 10, rendita catastale euro 41,83;
- Posto auto numero 41  
- Foglio 171 numero 685 subalterno 78 (ex subalterni 12 già 10 già 4; 3; 7 già 4; 8 già 4; 9 già 4), Corso Emilia s.n.c. interno 41, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 10, rendita catastale euro 41,83;
- Posto auto numero 42  
- Foglio 171 numero 685 subalterno 79 (ex subalterni 12 già 10 già 4; 3; 7 già 4; 8 già 4; 9 già 4), Corso Emilia s.n.c. interno 42, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 10, rendita catastale euro 41,83;
- Posto auto numero 43  
- Foglio 171 numero 685 subalterno 80 (ex subalterni 12 già 10 già 4; 3; 7 già 4; 8 già 4; 9 già 4), Corso Emilia s.n.c. interno 43, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 10, rendita catastale euro 41,83.

### **STATO DI FATTO**

Gli enti immobiliari in oggetto, al momento del sopralluogo, risultavano (anche sulla base alle dichiarazioni dei rappresentanti dell'Impresa) essere stati oggetto di ristrutturazione nell'anno 2005.

### **SOPRALLUOGO**

I sottoscritti periti hanno provveduto in data 03 agosto 2012 ad eseguire i sopralluoghi in loco, assistiti dal personale incaricato in merito dalla Committente [REDACTED] [REDACTED] prendendo visione dei beni in oggetto.

Sono stati inoltre esaminati i dati e la documentazione messa a disposizione dai rappresentanti aziendali, identificati essenzialmente nelle persone dell'arch. [REDACTED] oltre che dai rappresentanti incontrati dai periti in loco.

### **DATA DELLE STIME**

La presente relazione e le stime in essa riportate sono connesse alle consistenze comunicate dall'Impresa, come riportate negli allegati, e sono state riferite alla data del **30 settembre 2012**.

### **CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI**

Gli enti immobiliari sono siti parte al piano interrato (magazzino con area commerciale, posto auto coperto), parte in superficie (posti auto).

Le unità immobiliari oggetto di sopralluogo sono state le seguenti:

- magazzino/area commerciale per la vendita al minuto, accessibili dal piano stradale mediante apposita scalinata metallica; i locali dedicati alla vendita sono dotati di aperture finestrate nella parte superiore alta della parete perimetrale, inoltre i locali sono dotati di sistema di condizionamento e ricambio aria a ventilazione forzata e distribuzione mediante canalizzazioni



<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

metalliche a soffitto; il sistema di illuminazione è realizzato tramite lampade a neon, sospese a soffitto, la pavimentazione è realizzata mediante listelloni di legno;

- posti auto (rif. sigle n°. 34-35-36-37-41-42-43) ad accesso agevole, siti in superficie sul piazzale restrostante l'immobile adiacente a quello ove ha sede il locale commerciale) realizzati su apposita area pavimentata con sanpietrini e delimitata da recinzione, con accesso ed uscita tramite cancelli carrai limitati da sistemi a sbarre azionabili a distanza; si segnala anche la presenza di un sorvegliante, in apposita guardiania all'ingresso del parcheggio;
- un posto auto risulta essere situato nel parcheggio coperto, al primo piano interrato.

Quanto consegnato dai rappresentanti aziendali è stato preso debitamente in esame ed è allegato – ove di pertinenza - alla presente relazione.

contesto economico-sociale	In merito al contesto economico-sociale della zona ove hanno sede i beni immobili in oggetto, si può dichiarare che trattasi di zona residenziale (parte ex produttiva) completamente sviluppata.
contesto ambientale	In merito al contesto ambientale della zona ove hanno sede i beni immobili in oggetto, si può dichiarare che sussiste una prevalenza di edifici a destinazione residenziale.
servizi e collegamenti	In merito ai servizi e collegamenti attivi nella zona ove hanno sede i beni immobiliari in oggetto, si può dichiarare che la zona è servita dai mezzi pubblici.
viabilità	La viabilità nei pressi dei beni immobili in oggetto risulta essere buona.

In base alla documentazione esaminata (fornita dai rappresentanti dell'Impresa), le informazioni concernenti i beni immobili oggetto della presente valutazione sono riepilogati nelle seguenti tabelle.

**TABELLA 1 – IDENTIFICATIVI CATASTALI, TIPOLOGIA, SIGLE, SUPERFICI COMMERCIALI, NOMINATIVO CONDUTTORE, PREZZI DI LISTINO**

Nelle seguenti tabelle sono riportati la ragione sociale del conduttore, le tipologie edilizie, il piano, gli identificativi catastali indicati dai rappresentanti della Committente, che contraddistinguono le diverse unità immobiliari.

Indirizzo	Ragione sociale conduttore	Tipologia	piano	Dati catastali					
				F.	n°	sub	cat.	cl.	mq
C.so Emilia 6	██████████	Magazzino	S1	171	685	69	D/8		
C.so Vercelli	██████████	posto auto	S1	171	685	32	C/6	2	11
C.so Vercelli	██████████	posto auto	T	171	685	71	C/6	1	10

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

C.so Emilia/C.so Vercelli	██████████	posto auto	T	171	685	72	C/6	1	10
C.so Emilia/C.so Vercelli	██████████	posto auto	T	171	685	73	C/6	1	10
C.so Emilia/C.so Vercelli	██████████	posto auto	T	171	685	74	C/6	1	10
C.so Emilia/C.so Vercelli	██████████	posto auto	T	171	685	78	C/6	1	10
C.so Emilia/C.so Vercelli	██████████	posto auto	T	171	685	79	C/6	1	10
C.so Emilia/C.so Vercelli	██████████	posto auto	T	171	685	80	C/6	1	10

Nella seguente tabella sono state indicate dai sottoscritti le superfici commerciali e la percentuale del canone di locazione (calcolata rispetto al valore indicato dall'Impresa)

<p><b>Sup. comm. stimata</b> [mq] <b>1.055</b></p>	<p><b>Percentuale del canone di locazione</b> <b>rispetto al valore dichiarato dall'Impresa</b> <b>8 [%]</b></p>
------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### NOTE METODOLOGICHE E PRINCIPI DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

- L'individuazione, la suddivisione, la numerazione, lo stato di fatto, la quantificazione delle consistenze e delle superfici commerciali degli enti immobiliari oggetto di stima sono state desunte dalla documentazione tecnica e dagli elaborati grafici messi a disposizione dai rappresentanti aziendali.
- Si sottolinea che la superficie commerciale (che è una superficie "convenzionale" o "virtuale") è stata fornita dalla Committente. Essa è stata determinata applicando coefficienti di ragguglio alle superfici accessorie (locali tecnici, pertinenze, eventuali aree scoperte etc.).
- Si precisa che le valutazioni infra indicate, pur essendo state elaborate dagli scriventi mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, sono da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi, dai valori unitari adottati e dalle consistenze in termini di superfici, sono stati confrontati con i valori rilevabili sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche similari, e sono stati ritenuti congrui.
- Le valutazioni peritali sono state condotte nell'ipotesi che tutte le certificazioni, dichiarazioni, attestazioni di conformità e buona regola dell'arte (previste dalle normative vigenti) siano presenti o comunque che la loro messa a norma non comporti maggiori oneri economici né ritardi per la procedura.
- In ogni caso ogni ulteriore costo ed onere anche ove connesso ad eventuali adeguamenti, concessioni ed autorizzazioni (ove si rendesse necessario) non è compreso nelle valutazioni di stima ed andrà considerato a parte, di volta in volta.

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO

<p>Giudizio sullo stato di conservazione e manutenzione generale</p>	<p>In definitiva - a giudizio degli scriventi - in base alle evidenze di sopralluogo, tenuto conto dell'epoca di realizzazione ed in considerazione del livello delle finiture interne, esterne e di quelle degli spazi comuni, sulla base delle caratteristiche «intrinseche ed estrinseche» dei beni immobiliari presi in esame, al momento del sopralluogo, per quanto è stato possibile visionare, si può in definitiva affermare che lo stato di conservazione e manutenzione generale delle unità immobiliari oggetto di stima sono da considerarsi abbastanza buoni (in relazione a quanto espresso nella presente relazione).</p>
----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre 2011, sono le seguenti:

Tipologia	Valore Mercato [€/mq]	
	Min	Max
magazzino	1.300,00	1.750,00
posto auto	1.450,00	1.750,00

Nota Bene: le quotazioni desunte dall'archivio Agenzia del Territorio fanno riferimento a quotazioni di beni immobiliari comparabili, siti nella zona, oggetto di transazioni avvenute nel semestre precedente ed aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di valutazione. In caso di mancanza di tali dati, sono stati utilizzati i valori ricavati da indagini di mercato.

Più in generale, le quotazioni / i valori di cui alla suddetta tabella variano (anche nel breve periodo) in base all'andamento del mercato immobiliare e delle tendenze degli investitori; le valutazioni tengono conto inoltre della distanza dalle principali vie di comunicazione, della tipologia, della morfologia e dell'accessibilità dei siti

Tenuto conto:

- dell'attuale andamento del mercato e della domanda/offerta di immobili aventi pari destinazione in zona;
- della possibilità di affittanza e dell'attuale appetibilità dell'immobile sul mercato;
- dell'analisi dei prezzi del mercato immobiliare attualmente praticati in zona;
- delle caratteristiche dei beni immobili in oggetto (consistenza, dimensioni, pertinenze a corredo del bene stesso);
- dello stato di conservazione attuale dei locali e dei fabbricati;

a seguito dell'analisi dei dati rilevati mediante ricerche ed approfondimenti condotti, con metodologie differenti, che spaziano:

- dal reperimento di quotazioni presso operatori professionali del mercato immobiliare della zona in oggetto o dalle ricerche documentali effettuate direttamente presso le agenzie immobiliari;

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- dall'analisi delle statistiche relative alle quotazioni medie (generalmente con riferimento a "borsini" o valori medi continuamente verificati e aggiornati), derivanti da studi condotti ad esempio dall'Agenzia del Territorio, formalizzati mediante rapporti e note sugli andamenti del mercato immobiliare, basati sulle pubblicazioni di:
  - rapporti statistici;
  - rapporti immobiliari;
  - note semestrali congiunturali (riferite a tutto il territorio nazionale);
  - note territoriali semestrali (riferite a singoli contesti provinciali e comunali);
  - rapporti sulle nuove costruzioni;
  - rapporti sui mutui ipotecari destinati all'acquisto di immobili;
  - volumi di compravendita immobiliare a livello nazionale, integrate con dettaglio provinciale e comunale.

si possono ragionevolmente assumere (sulla base delle suddette considerazioni) i parametri di riferimento per le quotazioni dei beni immobiliari oggetto di stima, riportati nel prosieguo della presente relazione.

## **CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILIARI**

### Principi di valutazione dei beni

I principi di valutazione dei beni in oggetto sono stati basati sulle seguenti considerazioni:

- il metodo adottato dai periti è stato quello ispirato all'individuazione del valore di mercato dei beni; questo rappresenta quindi il pensiero degli estimatori, e cioè la loro previsione su quale sia il più probabile prezzo di mercato (valore di mercato = prezzo di mercato ritenuto più probabile). Il valore di mercato deve tener conto del "mercato", ossia della domanda e dell'offerta in una situazione di libera compra-vendita in condizioni di ordinarietà. Sono state dunque eseguite le necessarie indagini per determinare il prezzo di mercato, tramite ricerche dei dati oggettivi che devono stare alla base di ogni valutazione, indipendentemente da quelle che sono le opinioni degli estimatori.
- sono stati analizzati i listini applicati dall'Impresa e da essa comunicati;
- è stata inoltre eseguita una valutazione del mercato immobiliare della zona (vedasi in merito le premesse e l'introduzione alla presente perizia);
- i sottoscritti hanno poi applicato il metodo di stima adottato ai beni in oggetto, compiendo una serie di operazioni secondo il loro modo di vedere e la loro esperienza.
- la linea deontologica ed il codice di comportamento precisano i requisiti ai quali devono rispondere i valutatori nell'espletamento dell'incarico affidato, per quanto concerne l'integrità, l'imparzialità e la riservatezza.
- per tutti gli altri aspetti, si veda anche quanto riportato nel documento generale introduttivo alle singole perizie di stima, facente parte integrante ed inscindibile del presente documento, oltre che gli allegati.

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il metodo di stima utilizzato ha previsto un confronto comparativo fra i beni immobiliari oggetto della presente stima rispetto ai beni immobiliari con essi confrontabili, sulla base delle indagini effettuate nel libero mercato immobiliare in zona.

Per definire la valutazione dei beni in oggetto si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche:

- visibilità ;
- disponibilità di parcheggio;
- ubicazione del sito;
- accessibilità dell'area;
- distanze dalle principali vie di comunicazione;
- epoca di costruzione, stato di manutenzione delle strutture, attuali destinazioni d'uso, caratteristiche costruttive del sito;
- commerciabilità effettiva, tenuto conto anche del taglio dimensionale;
- accertamento della eventuale vivacità del mercato immobiliare di zona (analisi della sua dinamicità o staticità) in riferimento ai beni oggetto di stima;

che influiscono sulla possibilità di individuare un acquirente idoneo, anche alla luce del momento economico-finanziario non facile da interpretare.

Va dunque sottolineato come, in un momento congiunturale particolarmente affannoso ed incerto come quello attuale, l'appetibilità degli immobili oggetto della presente relazione di stima è influenzata da numerosi fattori che incidono sul valore teorico.

Le stime espresse dai sottoscritti tengono conto, oltre che di tutte le caratteristiche meglio specificate nella relazione introduttiva generale, alla quale espressamente si rimanda, delle potenziali difficoltà insite nella vendita dei beni oggetto di valutazione, sulla base di una negoziazione in cui il venditore è costretto a vendere, entro un ragionevole periodo di tempo, per trovare un compratore.

Sono stati dunque applicati dai sottoscritti - ai fini della stima - dei valori unitari stimati, ritenuti adeguati alla tipologia di unità immobiliari in esame, che considerano e comprendono tutti i fattori di apprezzamento e di deprezzamento riportati nella presente relazione, e che conducono alla stima del più probabile valore di mercato, in due distinte ipotesi:

- immediato realizzo mediante vendita in tempi ristretti, senza una adeguata promozione, tenendo conto dell'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare;
- vendita nell'ambito di un periodo temporale massimo di cinque anni, con adeguata opera di commercializzazione e attuando scelte operative tra vendite in blocco o vendite frazionate, in grado di ottimizzare il risultato, nella previsione di un superamento della crisi economica e di un'uscita dallo stato attuale di crisi del mercato immobiliare.

La stima del valore più probabile di immediato realizzo è indicata nella tabella che segue come "VALORE MINIMO", mentre la stima del più probabile valore di vendita, nell'ottica concordataria, in un arco temporale maggiormente esteso (da quattro a cinque anni), è indicata nella tabella che segue come "VALORE MASSIMO".

#### **NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE**

La valutazione del valore più probabile degli enti immobiliari in oggetto è stata definita, sulla base delle ipotesi precedentemente formulate, nella seguente tabella riepilogativa.

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

La valutazione non tiene conto delle eventuali passività esistenti ed è riferita all'ipotesi che i beni immobiliari rientrino nella piena proprietà e disponibilità dell'Impresa, con riferimento allo stato di fatto in cui si trovano.

Nella seguente tabella sono riportati la tipologia edilizia, il piano, il costo di costruzione, il prezzo di listino applicato dalla società, (come trasmessi dai rappresentanti aziendali), le percentuali di abbattimento minime e massime come sopra definite e le conclusioni dei sottoscritti.

Tipologia	piano	Costo costruzione [€]	Prezzo listino [€]
Negozio	S1	1.156.464,37	1.850.000,00
posto auto	S1	12.656,55	
posto auto	T	7.910,34	
posto auto	T	7.910,34	
posto auto	T	7.910,34	
posto auto	T	7.910,34	
posto auto	T	7.910,34	
posto auto	T	7.910,34	
posto auto	T	7.910,34	
posto auto	T	7.910,34	
TOTALI [€]		1.224.493,30	

### **PRIMA IPOTESI DI STIMA**

I sottoscritti hanno eseguito nella seguente tabella una prima ipotesi di stima del valore degli enti immobiliari in oggetto, applicando alle consistenze delle unità immobiliari in esame i valori unitari di mercato (minimo e massimo) stimati dai sottoscritti, derivati sulla base delle informazioni reperite sia sul libero mercato per enti immobiliari paragonabili a quelli in esame, sia da dati derivanti da fonti emerografiche reperibili nella letteratura tecnica.

descrizione	U.M.	quantità	Stima valore unitario minimo [€/caduno]	Stima valore unitario massimo [€/caduno]	Totale stima valore minimo più probabile	Totale stima valore massimo più probabile
					[€]	[€]
posto auto scoperto (PT)	n°	7	10.000,00	11.000,00	70.000,00	77.000,00
posto auto	n°	1	20.000,00	22.000,00	20.000,00	22.000,00

dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28 E-mail: fugiglando@mclink.it	<b>Studio Ing. RENI</b> <b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

coperto (S1)						
negozio	<b>mq</b>	1.055	1.300,00	1.550,00	1.371.500,00	1.635.250,00
<b>TOTALI PRIMA IPOTESI DI STIMA</b>					<b>Totale stima valore minimo più probabile</b>	<b>Totale stima valore massimo più probabile</b>
<b>[€]</b>					<b>[€]</b>	<b>[€]</b>
					<b>1.461.500,00</b>	<b>1.734.250,00</b>
Nota bene: i suddetti valori sono stati elaborati tenendo conto che il canone di locazione é ottimo, tuttavia (nel caso in cui l'attuale conduttore dovesse recedere dal contratto) non vi sarebbe certezza di poter ottenere il medesimo reddito.						

### **SECONDA IPOTESI DI STIMA**

I sottoscritti nella seguente tabella hanno eseguito un'ipotesi di stima del valore degli enti immobiliari in oggetto in funzione della capitalizzazione dell'attuale canone di locazione, come segue:

Canone di locazione annuo [€]	Saggio di capitalizzazione	stima valore in funz. Saggio capitalizzazione canone locazione
[€/anno]	[%]	[€]
146.279,76	8,00%	1.828.497,00
	8,50%	1.720.938,35
	9,00%	1.625.330,67
	9,50%	1.539.786,95
	10,00%	1.462.797,60
I rappresentanti aziendali hanno dichiarato un contratto di locazione che prevede un canone concordato mensile pari a € 12.189,98 ed un canone annuo pari a € 146.279,76		

Il parcheggio in oggetto ha una valenza economica solo ed esclusivamente nei confronti del negozio / show room aziendale che attualmente lo utilizza.

Tuttavia, nel caso in cui l'attuale conduttore decidesse di cessare l'attività che attualmente esercita o di trasferirla in altro loco, e/o comunque nel caso in cui si venissero a creare i presupposti in base ai quali non vi fosse più interesse ad utilizzare i locali in oggetto, verrebbe meno la certezza del reddito derivante dal canone di locazione di detto ente immobiliare.

In altre parole, il canone attualmente ritratto costituisce un ottimo rendimento, ma non vi é alcuna certezza che detto rendimento possa proseguire per un lungo periodo o comunque che possa essere reiterato in egual misura con altri potenziali futuri locatari.

<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Da un punto di vista estimativo, occorre quindi capitalizzare il reddito lordo ad un saggio che tenga conto dei suddetti fattori di incertezza, per cui i sottoscritti ritengono di applicare i seguenti saggi di rendimento:

- stima di valore di immediato realizzo o comunque nel breve periodo: saggio = 10 %;
- stima di valore nel medio/lungo periodo (4 - 5 anni): saggio = 8 %

<b>TOTALI SECONDA IPOTESI DI STIMA</b>	
<b>Totale stima valore minimo più probabile</b>	<b>Totale stima valore massimo più probabile</b>
<b>[€]</b>	<b>[€]</b>
<b>1.462.797,60</b>	<b>1.828.497,00</b>

A questo punto, eseguendo la media aritmetica fra le ipotesi precedentemente formulate, si ottiene quanto segue.

Totale prima ipotesi di stima	1.461.500,00	1.734.250,00
[€]		
Totale seconda ipotesi di stima	1.462.797,60	1.828.497,00
[€]		
Totale [€]	<b>1.462.148,80</b>	<b>1.781.373,50</b>
	<b>Totale media (con arrotondamento) di stima del valore minimo più probabile</b>	<b>Totale media (con arrotondamento) di stima del valore massimo più probabile</b>
	<b>[€]</b>	<b>[€]</b>
	<b>1.462.000,00</b>	<b>1.781.000,00</b>

#### **NOTE VINCOLANTI PER LE SUDETTE IPOTESI DI STIMA**

L'ipotesi di stima dei periti, per sinteticità di rappresentazione, esula dalla realtà amministrativa e finanziaria della società proprietaria degli enti immobiliari in esame. Sono inoltre esclusi dalle stime e quindi da conteggiarsi a parte, tutti gli oneri (quali leasing, mutui, urbanizzazioni ove ancora da completare o da versare al Comune, commercializzazione, etc...); sono inoltre esclusi dalle stime gli oneri connessi ad eventuali vincoli, oneri per ipoteche o per la cancellazione di trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, azioni giudiziarie, etc...

In merito agli enti immobiliari in esame, si chiarisce che la presente valutazione:

➤ è riferita a beni nello stato di fatto in cui si trovano, assunti – in ipotesi, ai fini della presente





<p>dott. arch. geom. GUIDO FUGIGLANDO</p> <p>libero professionista - consulente tecnico del giudice via Duino n° 128 - 10127 Torino</p> <p>Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28</p> <p>E-mail: fugiglando@mclink.it</p>	<p><b>Studio Ing. RENI</b></p> <p><b>Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie</b> via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)</p> <p>tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Torino, li 31/12/2012

I professionisti

arch. Guido Fugiglando

ing. Roberto Reni

**ALLEGATI - Corso EMILIA (TORINO)**

- 1) Vista aerea da Google Maps.
- 2) Documentazione fotografica.
- 3) Estratto mappa Catasto Terreni.
- 4) Visura Catasto Terreni.
- 5) Planimetria piano terreno.
- 6) Planimetria piano seminterrato.
- 7) Planimetria catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 32.
- 8) Planimetria catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 69.
- 9) Planimetria catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 71.
- 10) Planimetria catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 72.
- 11) Planimetria catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 73.
- 12) Planimetria catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 74.
- 13) Planimetria catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 78.
- 14) Planimetria catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 79.
- 15) Planimetria catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 80.
- 16) Visura catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 32.
- 17) Visura catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 69.
- 18) Visura catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 71.
- 19) Visura catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 72.
- 20) Visura catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 73.
- 21) Visura catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 74.
- 22) Visura catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 78.

dott. arch. geom. GUIDO  
FUGIGLANDO

libero professionista - consulente tecnico del giudice  
via Duino n° 128 - 10127 Torino

Tel. (+39)011/316.06.98 - Fax (+39)011/314.30.28

E-mail: fugiglando@mclink.it

*Studio Ing. RENI*

**Consulenze Tecniche - Sicurezza – Perizie**

via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)

tel. cell. 380-42.54.618

e-mail: quaservice@yahoo.it

- 23) Visura catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 79.
- 24) Visura catastale Foglio 171 numero 685 subalterno 80.
- 25) Elenco immobili.
- 26) Contratto di affitto.
- 27) Atto di provenienza.
- 28) Regolamento di condominio.
- 29) Ipoteca volontaria di € 13.000.000,00 iscritta in data 19-03-2003 ai numeri 11769/2563 a favore [REDACTED] con sede in Torino
- 30) Ipoteca giudiziale di € 200.000,00 iscritta in data 01/08/2012 ai numeri 25661/3398 a favore [REDACTED] con sede in San Francesco al Campo (TO)