

<p>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</p>	<p>Studio Ing. RENI IR Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To) tel. cell. 380-42.54.618 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
--	--

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
BENI IMMOBILIARI**

Committente:


Oggetto:
UFFICI in TROFARELLO(TO) VIA DELLA CONCERTIA N° 4
riferibili alla società 

rif. progressivo n°. 07/R, 13R,

Torino, li 31/12/2012

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

INDICE

PREMESSE.....	3
INTRODUZIONE	3
AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLO STUDIO DI VALUTAZIONE.....	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
OGGETTO DELLA STIMA.....	5
TITOLARITA'	6
DATI CATASTALI.....	6
PROVENIENZA.....	6
DATI AMMINISTRATIVI ED URBANISTICI.....	6
CONVENZIONE.....	6
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.....	7
SOPRALLUOGHI	7
DATA DELLE STIME	7
STATO DI FATTO	7
CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI.....	7
NOTE METODOLOGICHE E PRINCIPI DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI	8
GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO.....	9
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	9
CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILIARI.....	11
NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE.....	12
NOTE VINCOLANTI PER LE SUDETTE IPOTESI DI STIMA.....	14
IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	14
ALLEGATI - sito di TROFARELLO (To).....	15

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

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] con sede in Torino, Corso Matteotti 47, [redacted], partita I.V.A. [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,

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: fugigliando@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

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 a sopralluoghi dei diversi enti immobiliari oggetto di valutazione, procedendo a seconda dei casi ad ispezioni complete od ispezioni a campione.

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 - per mancanza di tempo- 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.

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

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

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

- In Trofarello (TO), nel complesso edilizio avente accessi pedonali da Via della Conceria n.ri 2/C et 2/D (per il "Lotto E") e da Via della Conceria n. 4 (per il "Lotto G") ed un unico accesso carraio da Via Garibaldi senza numero civico, costituito da due fabbricati residenziali convenzionalmente denominati "Lotto E" e "Lotto G", elevati rispettivamente ad otto ed a cinque piani fuori terra, oltre ad un piano interrato (unico per entrambi i fabbricati) destinato a cantine, locali comuni ed autorimesse private, e più precisamente:

- Ufficio distinto con la sigla "0B" (subalterno 52) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano terreno, costituito da unico locale con bagno ed antibagno.
- Ufficio distinto con la sigla "0D" (subalterno 53) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano terreno, costituito da unico locale con bagno ed antibagno.
- Ufficio distinto con la sigla "0C" (subalterno 54) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano terreno, costituito da unico locale con bagno ed antibagno.
- Ufficio distinto con la sigla "1G" (subalterno 56) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano primo, costituito da unico locale con bagno, antibagno e ripostiglio;
- Ufficio distinto con la sigla "1H" (subalterno 57) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano primo, costituito da unico locale con bagno e antibagno.
- Ufficio distinto con la sigla "1F" (subalterno 58) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano primo, costituito da unico locale con bagno e antibagno. co.
- Ufficio distinto con la sigla "1E" (subalterno 59) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano primo, costituito da unico locale con bagno e antibagno.

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@mcmlink.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

TITOLARITA'

I beni immobiliari oggetto di stima sono di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] Corso Matteotti 47, codice fiscale [REDACTED]

DATI CATASTALI

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

A seguito delle visure effettuate dagli scriventi presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, gli identificativi catastali risultano i seguenti:

- Foglio 4 numero 1123 subalterno 52, Via della Conceria 4, piano T-S1, categoria A/10, classe unica, vani 4, rendita catastale euro 1.415,09
- Foglio 4 numero 1123 subalterno 53, Via della Conceria 4, piano T-S1, categoria A/10, classe unica, vani 4, rendita catastale euro 1.415,09
- Foglio 4 numero 1123 subalterno 54, Via della Conceria 4, piano T-S1, categoria A/10, classe unica, vani 4, rendita catastale euro 1.415,09
- Foglio 4 numero 1123 subalterno 56, Via della Conceria 4, piano 1°-S1, categoria A/10, classe unica, vani 4,5, rendita catastale euro 1.591,98
- Foglio 4 numero 1123 subalterno 57, Via della Conceria 4, piano 1°-S1, categoria A/10, classe unica, vani 4, rendita catastale euro 1.415,09
- Foglio 4 numero 1123 subalterno 58, Via della Conceria 4, piano 1°-S1, categoria A/10, classe unica, vani 4, rendita catastale euro 1.415,09
- Foglio 4 numero 1123 subalterno 59, Via della Conceria 4, piano 1°-S1, categoria A/10, classe unica, vani 4, rendita catastale euro 1.415,09

PROVENIENZA

Gli enti immobiliari in esame sono pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito notaio Flavia Pesce Mattioli in data 5/4/2001, repertorio n. 39609, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino il 18/4/2001 al numero 3339 e di atto a rogito notaio Flavia Pesce Mattioli in data 5/12/2000 repertorio 39294, registrato a Torino il 13/12/2000 al numero 7449, portante fusione mediante incorporazione della "[REDACTED]" nella "[REDACTED]" e per successiva edificazione.

DATI AMMINISTRATIVI ED URBANISTICI

Gli enti immobiliari in esame sono stati edificati in virtù di concessione edilizia n. 120/01 in data 8/2/2002.

CONVENZIONE

L'area su cui è stato edificato il complesso immobiliare in oggetto è compresa in zona denominata "Area Bpr1" oggetto di Piano Particolareggiato di conversione di Programma Integrato di Intervento, con contestuale Variante al P.R.G.C., per la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale e terziario-commerciale.

Con atto a rogito notaio Flavia Pesce Mattioli in data 14/11/1996, repertorio 34829, registrato a Torino il 28/11/1996 al numero 30233, è stata stipulata con il Comune di Trofarello una convenzione edilizia

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

(successivamente integrata e modificata con atti a rogito notaio Flavia Pesce Mattioli in data 20/7/1999, repertorio 37760, ed in data 18/11/1999, repertorio 38099) per l'attuazione e la regolamentazione della parte del suddetto Piano Particolareggiato relativa, fra l'altro, al complesso immobiliare in oggetto, ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 179/92 e degli artt. 17 e 40 della Legge Regionale n. 56/77, nonché per la cessione e locazione di alloggi ai sensi degli artt. 7 et 8 della Legge n. 10/77.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio dello stabile in cui sono ubicate le unità immobiliari in esame è stato depositato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Flavia Pesce Mattioli in data 24/11/2003, repertorio 41851, e dal notaio Felice Rossi in data 25/11/2003, repertorio 48217, registrato presso l'Agenzia della Entrate di Torino 1 - Atti Privati in data 12/12/2003 al numero 3664.

SOPRALLUOGHI

I sottoscritti periti hanno provveduto ad eseguire i sopralluoghi in loco, assistiti dal personale incaricato in merito dalla Committente [redacted] e-mail [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' [redacted] oltre che dai rappresentanti incontrati dai periti in loco.

DATA DELLE STIME

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

STATO DI FATTO

Gli enti immobiliari in oggetto, al momento del sopralluogo, risultavano avere il seguente stato di fatto (in base alle dichiarazioni dei rappresentanti aziendali ed alla documentazione fornita dall'Impresa):

- per i beni in Trofarello (To), unità immobiliari per le quali i rappresentanti aziendali hanno dichiarato uno stato di finizione pari al 70%.

CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI

I lavori di costruzione dell'edificio sono stati ultimati nel 2003.

In particolare il sopralluogo ha riguardato i seguenti beni immobiliari:

- Ufficio distinto con la sigla "0B" (subalterno 52) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano terreno. Risultano mancanti i pavimenti, la caldaia, i rivestimenti dei bagni, le porte interne, il video-citofono, gli accessori dei bagni. L'impianto elettrico risulta completo.
- Ufficio distinto con la sigla "0D" (subalterno 53) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano terreno. Risultano mancanti i pavimenti, fili frutti e corpi-presa dell'impianto elettrico, la caldaia, i rivestimenti dei bagni, le porte interne, il video-citofono, gli accessori dei bagni.

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

- Ufficio distinto con la sigla "0C" (subalterno 54) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano terreno. Risultano mancanti i pavimenti, i fili, i frutti ed i copri-presa dell'impianto elettrico, la caldaia, i rivestimenti dei bagni, le porte interne, il video-citofono, gli accessori dei bagni.
- Ufficio distinto con la sigla "1G" (subalterno 56) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano primo. Risultano mancanti i pavimenti, fili frutti e corpi-presa dell'impianto elettrico, la caldaia, i rivestimenti dei bagni, le porte interne, il video-citofono, gli accessori dei bagni.
- Ufficio distinto con la sigla "1H" (subalterno 57) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano primo. Risultano mancanti i pavimenti, fili frutti e corpi-presa dell'impianto elettrico, la caldaia, i rivestimenti dei bagni, le porte interne, il video-citofono, gli accessori dei bagni.
- Ufficio distinto con la sigla "1F" (subalterno 58) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano primo. Risultano mancanti i fili, i frutti ed i copri-presa dell'impianto elettrico.
- Ufficio distinto con la sigla "1E" (subalterno 59) sito in Trofarello (To), via della Conceria n° 4 (Lotto G), sito al piano primo. Risultano mancanti i pavimenti, fili frutti e corpi-presa dell'impianto elettrico, la caldaia, i rivestimenti dei bagni, le porte interne, il video-citofono, gli accessori dei bagni.

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

NOTE METODOLOGICHE E PRINCIPI DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

- 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, dagli elaborati grafici e dai computi 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.

<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@mcmlink.it</p>	<p>Studio Ing. RENI</p> <p>Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)</p> <p>tel. cell. 380-42.54.618</p> <p>e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
--	--

- 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.

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 dei beni sono desumibili dalle considerazioni espresse di sottoscritti al capitolo "contesto di zona, servizi, stato dei beni" (in relazione a quanto espresso nella presente relazione).</p>
--	---

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nella zona in oggetto, per il primo semestre 2012, per la tipologia "Uffici" - a seconda delle zoen - sono le seguenti:

Fascia/zona:	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centrale/TRA VIA TORINO, VIA TRIESTE E VIA DUCA DEGLI ABRUZZI (STRADA DI PODIO)	NORMALE	910,00	1.300,00	L	5	6,3	L
Semicentrale/AD OVEST DI STR.DI CROSE,CIMITERO,V.ROCCHETTA;A NORD DELLE VIE TRIESTE E DUCA ABRUZZI;TRA V.TORINO, TOGLIATTI, XXIV MAGGIO	NORMALE	1.100,00	1.550,00	L	5,6	7,3	L
Periferica/A EST DI STRADA CROSE,CIMITERO E VIA ROCCHETTA;A SUD DI VIA TOGLIATTI, PRESSI RIO SAUGLI	NORMALE	1.050,00	1.550,00	L	5,6	7,3	L

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

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 o da altre fonti (pubblicazioni specializzate, borsini immobiliari, assunzione di informazioni presso operatori del settore).

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;
- 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 immobili oggetto di stima, riportati nel prosieguo della presente relazione.

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: fugigliando@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

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILIARI

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.

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.

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

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 dei beni immobiliari in oggetto è stata definita, sulla base delle ipotesi precedentemente formulate, nella seguente tabella riepilogativa.

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 sigla di ciascuna unità, il prezzo di listino di vendita applicato dalla società, il costo di costruzione trasmesso dai rappresentanti aziendali, le percentuali di riduzione minima e massima applicate dagli scriventi e il valore minimo e massimo.

Per quanto riguarda le valutazioni, si è ritenuto di procedere per le unità immobiliari ad un abbattimento in considerazione delle tipologie dei beni, del numero di unità ancora da vendere e della scarsa richiesta nella zona per tale tipologia di beni.

Unità imm.ri	Prezzo listino finita	Listino allo stato attuale	Percent. Finiz.	Costo Costruz.	stima valore unitario minimo	stima valore unitario massimo	Stima valore minimo più probabile	Stima valore massimo più probabile
--------------	-----------------------	----------------------------	-----------------	----------------	------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

<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>Studio Ing. RENI</p> <p>Consulenze Tecniche - Sicurezza - Perizie via Mascagni n° 7 - 10024 Moncalieri (To)</p> <p>tel. cell. 380-42.54.618</p> <p>e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---	--

sub.	Sigla	Sup. com. [mq]	[€]	[€]	[%]	[€]	[€/mq]	[€/mq]	[€]	[€]
52	OB	87,77	136.000,00	95.200,00	75%	94.199,43	900,00	1.012,50	78.993,00	88.867,13
54	OC	91	137.000,00	95.900,00	70%	102.659,05	840,00	945,00	76.440,00	85.995,00
53	OD	91	137.000,00	95.900,00	70%	104.601,30	840,00	945,00	76.440,00	85.995,00
59	1E	91	132.000,00	92.400,00	70%	98.752,95	840,00	945,00	76.440,00	85.995,00
58	1F	91	132.000,00	92.400,00	95%	100.716,79	1.140,00	1.282,50	103.740,00	116.707,50
56	1G	107,2	156.000,00	109.200,00	70%	114.355,75	840,00	945,00	90.048,00	101.304,00
57	1H	91	132.000,00	92.400,00	70%	102.659,05	840,00	945,00	76.440,00	85.995,00
Totale [mq]		649,97	Totale [€]	673.400,00		717.944,32			Totale stima valore minimo più probabile [€]	Totale stima valore massimo più probabile [€]
									578.541,00	650.858,63

Situazione dell'inventudo fornita dai rappresentanti aziendali con aggiornamento al 4/6/12.

Trattasi di unità immobiliari libere, senza preliminare di vendita, per le quali i rappresentanti aziendali hanno indicato nella colonna "LISTINO" gli importi desunti dalle rimanenze.

Le percentuali di finizione, dichiarate dall'Impresa pari al 70% per tutti gli alloggi, sono state modificate dagli scriventi a seguito dell'esito del sopralluogo.

Ne consegue, con gli opportuni arrotondamenti:

Totale stima valore minimo più probabile [€]	Totale stima valore massimo più probabile [€]
578.000,00	651.000,00

