

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

IR

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
BENI IMMOBILIARI

Commitrente:

[REDACTED]

Oggetto:

UNITA' IMMOBILIARI site in
SETTIMO TORINESE (TO)
LOTTO 2A (1^a e 2^a PARTE);
LOTTO 2B (1^a e 2^a PARTE)
LOTTO 2C (2^a PARTE)

riferibili alla società:

[REDACTED]

ref. progressivo n° 08-R

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@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

INDICE

PREMESSE.....	4
INTRODUZIONE.....	4
AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLO STUDIO DI VALUTAZIONE.....	5
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
OGGETTO DELLA STIMA.....	6
TITOLARITA'.....	6
DATI CATASTALI.....	6
PROVENIENZA "LOTTO 2A - 1^ PARTE".....	12
PROVENIENZA "LOTTO 2A - 2^ PARTE".....	12
PROVENIENZA "LOTTO 2B - 1^ PARTE".....	13
PROVENIENZA "LOTTO 2B - 2^ PARTE".....	13
PROVENIENZA "LOTTO 2C - 2^ PARTE ".....	13
DATI AMMINISTRATIVI "LOTTO 2A - 1^ PARTE ".....	13
DATI AMMINISTRATIVI "LOTTO 2A - 2^ PARTE ".....	13
DATI AMMINISTRATIVI "LOTTO 2B - 1^ PARTE".....	14
DATI AMMINISTRATIVI "LOTTO 2B - 2^ PARTE".....	14
DATI AMMINISTRATIVI "LOTTO 2C - 2^ PARTE ".....	14
CONVENZIONI EDILIZIE "LOTTO 2A - 1^ PARTE e 2^ PARTE ".....	14
CONVENZIONI EDILIZIE "LOTTO 2B - 1^ PARTE e 2^ PARTE ".....	15
CONVENZIONI EDILIZIE "LOTTO 2C - 2^ PARTE ".....	15
DELIBERA DI AUTO-ANNULLAMENTO DI ALCUNE CLAUSOLE PREVISTE NELLE CONVENZIONI.....	16
REGOLAMENTO DI CONDOMINIO "LOTTO 2C - 2^ PARTE".....	17
STATO AVANZAMENTO LAVORI.....	17
SOPRALLUOGO.....	17
DATA DELLE STIME.....	17
DESCRIZIONE DEI BENI.....	17

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

CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI.....	18
TABELLA 1 - IDENTIFICATIVI CATASTALI, TIPOLOGIA, SIGLE, NOMINATIVO ACQUIRENTE,.....	19
NOTE METODOLOGICHE E PRINCIPI DI VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI.....	29
GIUDIZIO RIEPILOGATIVO DI MERITO.....	30
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	30
CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILIARI.....	31
NOTE CONCLUSIVE SULLE STIME DEL VALORE PIU' PROBABILE.....	33
NOTE VINCOLANTI PER LE SUDETTE IPOTESI DI STIMA.....	45
IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	45
ALLEGATI - SETTIMO TORINESE - LOTTI 2A-2B-2C.....	47

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] la sua qualità di legale rappresentante della [redacted]

[redacted] vedere 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 dell' [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: 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

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 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

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

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

Formano oggetto della presente stima le entità immobiliari, site in SETTIMO TORINESE (To), in particolare:

- LOTTO 2A (1^a e 2^a parte) – VIA MOGLIA – SETTIMO TORINESE (To)
 - n° 12 box (1^a parte) e n° 13 box (2^a parte);
- LOTTO 2B (1^a parte) – VIA PLAN D'AUDI n° 6-8-10 / VIA COLLE DELL'ASSIETTA n° 83 – SETTIMO TORINESE (To) - n° 13 -
 - n° 6 alloggi e n° 15 box con preliminare - n° 4 alloggi e n° 19 box liberi;
- LOTTO 2B (2^a parte) – VIA COLLE DELL'ASSIETTA n° 77-79 – SETTIMO TORINESE (To)
 - n° 30 alloggi e n° 8 box con preliminare - n° 1 alloggio libero;
- LOTTO 2C (2^a parte) – VIA COLLE DELL' ASSIETTA – SETTIMO TORINESE (To)
 - n° 7 box.

TITOLARITA'

Gli enti immobiliari oggetto di stima sono attualmente intestati alla società 

DATI CATASTALI

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

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

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@mlink.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

DATI CATASTALI - Loto 2A 1^a parte

F.	n°	sub.	int	piano	cat.	cl	mq	rendita €
20	842	13	13	T	C/6	4	14	72,30
20	842	15	15	T	C/6	4	14	72,30
20	842	17	17	T	C/6	4	14	72,30
20	842	18	18	T	C/6	4	14	72,30
20	842	19	19	T	C/6	4	14	72,30
20	859	2	20	T	C/6	4	14	72,30
20	859	4	21	T	C/6	4	17	87,80
20	842	25	27	T	C/6	4	17	87,80
20	859	6	48	T	C/6	4	17	87,80
20	859	7	49	T	C/6	4	17	87,80
20	859	8	50	T	C/6	4	17	87,80
20	859	11	53	T	C/6	4	17	87,80

DATI CATASTALI - Loto 2A 2^a parte

F.	n°	sub.	int	piano	cat.	cl	mq	rendita €
20	840	17	71	T	C/6	4	17	87,80
20	840	21	75	T	C/6	4	17	87,80
20	840	22	76	T	C/6	4	17	87,80
20	840	23	77	T	C/6	4	17	87,80
20	840	24	78	T	C/6	4	17	87,80
20	840	25	79	T	C/6	4	17	87,80

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

20	840	26	80	T	C/6	4	17	87,80
20	840	28	82	T	C/6	4	14	72,30
20	840	29	83	T	C/6	4	14	72,30
20	840	30	84	T	C/6	4	14	72,30
20	840	31	85	T	C/6	4	14	72,30
20	840	32	86	T	C/6	4	14	72,30
20	840	35	89	T	C/6	4	14	72,30

DATI CATASTALI - Lotto 2B 1^a parte

F.	n°	sub.	int	piano	cat.	cl	mq	rendita €
20	869	89	C4		A/2		5	413,17
20	869	91	C5		A/2		5	413,17
20	869	99	F2		A/2		5	413,17
20	869	101	F3		A/2		5	413,17
20	869	103	F4		A/2		5	413,17
20	869	105	F5		A/2		5	413,17
20	869	2	65		C/6		17	75,71
20	869	3	66		C/6		16	71,06
20	869	4	67		C/6		16	71,06
20	869	5	68		C/6		16	71,06
20	869	6	69		C/6		17	75,51
20	869	7	70		C/6		17	75,51
20	869	8	71		C/6		16	71,06

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

20	869	9	72		C/6		16	71,06
20	869	10	73		C/6		16	71,06
20	869	11	74		C/6		16	71,06
20	869	12	75		C/6		16	71,06
20	869	13	76		C/6		16	71,06
20	869	14	77		C/6		16	71,06
20	869	15	78		C/6		16	71,06
20	869	16	79		C/6		30	133,25
20	869	17	96		C/6		18	79,95
20	869	74	A2		A/2		5	413,17
20	869	85	C2		A/2		5	413,17
20	869	93	C6/C6		A/2		6,5	537,12
20	869	104	E5		A/2		3	247,90
20	869	70	1		C/6		29	128,80
20	869	69	2		C/6		21	93,27
20	869	68	3		C/6		23	102,16
20	869	67	4		C/6		23	102,16
20	869	66	5		C/6		24	106,60
20	869	64	7		C/6		20	88,83
20	869	63	8		C/6		24	106,60
20	869	38	95		C/6		21	93,27
20	869	18	97		C/6		23	102,16
20	869	19	98		C/6		16	71,06

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

20	869	20	99		C/6		16	71,06
20	869	21	100		C/6		16	71,06
20	869	36	102		C/6		16	71,06
20	869	35	103		C/6		16	71,06
20	869	34	104		C/6		16	71,06
20	869	33	105		C/6		17	75,51
20	869	22	106		C/6		24	106,60
20	869	24	108		C/6		17	75,51
20	869	31	115		C/6		17	75,51

Nota bene: con riferimento all'atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito notaio Andrea GANELLI in data 11-07-2012 repertorio 25402/16701, si segnala che le unità immobiliari evidenziate in colore grigio nella tabella sopra riportata, sono soggette a vincolo di locazione permanente.

DATI CATASTALI - Lotto 2B 2^a parte

F.	n°	sub.	int	piano	cat.	cl	mq	rendita €
20	885	37	1		A/2		3	
20	885	38	2		A/2		3	247,90
20	885	39	3		A/2		5	413,17
20	885	40	4		A/2		4	330,53
20	885	41	5		A/2		3	247,90
20	885	42	6		A/2		3	247,90
20	885	43	7		A/2		4	330,53
20	885	44	8		A/2		5	413,17
20	885	45	9		A/2		5	413,17

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

20	885	46	10	A/2	4	330,53
20	885	47	11	A/2	5	413,17
20	885	48	12	A/2	5	413,17
20	885	49	13	A/2	4	330,53
20	885	50	14	A/2	4	330,53
20	885	51	15	A/2	3	247,90
20	885	52	16	A/2	3	247,90
20	885	53	17	A/2	4	330,53
20	885	54	18	A/2	4	330,53
20	885	55	19	A/2	3	247,90
20	885	56	20	A/2	3	247,90
20	885	57	21	A/2	4	330,53
20	885	58	22	A/2	3	247,90
20	885	59	23	A/2	4	330,53
20	885	60	24	A/2	3	247,90
20	885	17	4	C/6	16	82,63
20	885	16	9	C/6	16	82,63
20	885	18	13	C/6	16	82,63
20	885	20	14	C/6	16	82,63
20	885	19	15	C/6	16	82,63
20	885	21	16	C/6	16	82,63
20	885	15	17	C/6	16	82,63

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

20	885	14	22		C/6		19	98,13
20	885	32	N5		A/2		5	490,63

Nota bene: con riferimento all'atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito notaio Andrea GANELLI in data 14-07-2012, repertorio 25402/16701, si segnala che le unità immobiliari evidenziate in colore grigio nella tabella sopra riportata, sono soggette a vincolo di locazione permanente.

DATI CATASTALI - Lotto 2C

F.	n°	sub.	int.	piano	cat.	cl.	mq	rendita €
20	858	60	86	T	C/6	4	17	87,80
20	858	62	88	T	C/6	4	17	87,80
20	858	37	126	T	C/6	4	16	82,63
20	858	36	127	T	C/6	4	17	87,80
20	858	35	128	T	C/6	4	17	87,80
20	858	34	129	T	C/6	4	17	87,80
20	858	32	131	T	C/6	4	17	87,80

PROVENIENZA "LOTTO 2A - 1^ PARTE"

Gli enti immobiliari in esame sono pervenuti alla edificazione su terreno acquistato:

- con atto a rogito notaio Giovanna Ioli in data 12-01-2006 repertorio 52672, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 03-02-2006 ai numeri 5754/3565;
- con atto a rogito notaio Giovanna Ioli in data 19-02-2007 repertorio 54963/20540, registrato alla Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 13-03-2007 al n° 2430 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 16-03-2007 ai numeri 14226/8539.
- con atto a rogito notaio Giovanna Ioli in data 19-02-2007 repertorio 54964, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 16-03-2007 ai numeri 14227/8540.

PROVENIENZA "LOTTO 2A - 2^ PARTE"

Gli enti immobiliari in esame sono pervenuti alla edificazione su terreno acquistato:

- con atto a rogito notaio Giovanna Ioli in data 12-01-2006 repertorio 52672, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 03-02-2006 ai numeri 5754/3565;

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@mcclink.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

- con atto a rogito notaio Giovanna Ioli in data 19-07-2007 repertorio 55533/20828, registrato a Torino in data 25-07-2007 al numero 10424.

PROVENIENZA "LOTTO 2B - 1^ PARTE"

Gli enti immobiliari in esame sono pervenuti alla [redacted] edificazione su terreno acquistato:

- con atto a rogito notaio Giovanna Ioli in data 12-01-2006 repertorio 52672, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 03-02-2006 ai numeri 5754/3565;
- con atto a rogito notaio Giovanna Ioli in data 19-02-2007 repertorio 54963/20540, registrato alla Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 13-03-2007 al n° 2430 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 16-03-2007 ai numeri 14226/8539.
- con atto a rogito notaio Giovanna Ioli in data 24-12-2008 repertorio 57550/21993, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 30-12-2008 ai numeri 60951/39279.

PROVENIENZA "LOTTO 2B - 2^ PARTE"

Gli enti immobiliari in esame sono pervenuti alla [redacted] per edificazione su terreno acquistato:

- con atto a rogito notaio Giovanna Ioli in data 24-12-2007 repertorio 57550/21993, registrato alla Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 24-12-2008 al n° 22458.

PROVENIENZA "LOTTO 2C - 2^ PARTE "

Gli enti immobiliari in esame sono pervenuti alla [redacted] per edificazione su terreno acquistato:

- con atto a rogito notaio Giovanna Ioli in data 12-01-2006 repertorio 52672, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 03-02-2006 ai numeri 5754/3565;
- con atto a rogito notaio Giovanna Ioli in data 19-02-2007 repertorio 54963/20540, registrato alla Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 13-03-2007 al n° 2430 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 16-03-2007 ai numeri 14226/8539.

DATI AMMINISTRATIVI "LOTTO 2A - 1^ PARTE "

Gli enti immobiliari in esame sono stati edificati in virtù di:

- permesso di costruire rilasciato dal Comune di Settimo Torinese (To) in data 19-12-2006 n. 8210;
- denuncia inizio attività in data 14-11-2007 n. 2704;
- comunicazione di ultimazione lavori in data 10-11-2008 al prot. n° 559;

E' stato rilasciato certificato di agibilità in data 06-05-2009 (pratica edilizia n° 8210).

DATI AMMINISTRATIVI "LOTTO 2A - 2^ PARTE "

Gli enti immobiliari in esame sono stati edificati in virtù di:

- permesso di costruire rilasciato dal Comune di Settimo Torinese (To) in data 19-12-2006 n. 8210;
- denuncia inizio attività in data 14-11-2008 n. 2704;
- comunicazione di ultimazione lavori in data 02-04-2009;

E' stato rilasciato certificato di agibilità in data 03-09-2009 (pratica edilizia n° 8210).

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

DATI AMMINISTRATIVI "LOTTO 2B - 1^ PARTE"

Gli enti immobiliari in esame sono stati edificati in virtù di:

- permesso di costruire rilasciato dal Comune di Settimo Torinese (To) in data 23-12-2008 n. 8561;
- permesso di costruire in variante rilasciato dal Comune di Settimo Torinese (To) in data 11-10-2010 n. 8561-01, con fine lavori 13-10-2010;

E' stato richiesto certificato di agibilità in data 13-10-2010.

DATI AMMINISTRATIVI "LOTTO 2B - 2^ PARTE"

Gli enti immobiliari in esame sono stati edificati in virtù di:

- permesso di costruire rilasciato dal Comune di Settimo Torinese (To) in data 23-12-2008 n. 8561;
- permesso di costruire in variante rilasciato dal Comune di Settimo Torinese (To) in data 11-10-2010 n. 8561-01;
- permesso di costruire in variante rilasciato dal Comune di Settimo Torinese (To) in data 02-08-2011 n. 8561-01, con fine lavori 12-09-2011;

E' stato richiesto certificato di agibilità in data 12-09-2011.

DATI AMMINISTRATIVI "LOTTO 2C - 2^ PARTE "

Gli enti immobiliari in esame sono stati edificati in virtù di:

- permesso di costruire rilasciato dal Comune di Settimo Torinese (To) in data 07-11-2005 n. 8148;
- permesso di costruire in variante n° 01 rilasciato dal Comune di Settimo Torinese (To) in data 25-05-2006;
- denuncia inizio attività in variante n° 2 in data 10-08-2007;
- denuncia inizio attività in variante finale in data 04-08-2008;

E' stato rilasciato certificato di agibilità in data 09-07-2008 (pratica edilizia n° 8148) relativamente alla porzione del complesso immobiliare distinta con i numeri civici 21, 23, 25, 27, 29, 31 di Via Colle dell'Assietta.

E' stato inoltre rilasciato certificato di agibilità in data 10-11-2008 (pratica edilizia n° 8148) relativamente alla restante porzione del complesso immobiliare distinta con i numeri civici 13, 15, 17 e 19 di Via Colle dell'Assietta.

CONVENZIONI EDILIZIE "LOTTO 2A - 1^ PARTE e 2^ PARTE "

Per l'edificazione prevista presso il lotto di terreno in oggetto sono state siglate con il Comune di Settimo Torinese (To) le seguenti convenzioni edilizie:

- rogito notaio Flavia PESCE MATTIOLI di Torino in data 9/10/2003, repertorio n. 41753 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino il 21/10/2003 al numero 8308 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 25/10/2003 ai numeri 47935/32280;
- rogito notaio Laura PASSONE di Moncalieri in data 5/11/2008, repertorio n. 2102/1025, registrato all'Agenzia delle Entrate di Moncalieri il giorno 10/11/2008 al n. 6736, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 18/11/2008 ai numeri 53943/34529;

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

- rogito notaio Flavia PESCE MATTIOLI di Torino in data 12/12/2006, repertorio n. 43717 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 20/12/2006 al numero 26535.

Si segnala quanto deliberato dal Comune di Settimo Torinese in merito ai vincoli imposti alle cessioni successive alle prime e sulle locazioni, e più precisamente Delibera n° 8 del Consiglio Comunale in data 29/01/2009 e Delibera della Giunta Comunale n° 39 del 03/03/2009.

CONVENZIONI EDILIZIE "LOTTO 2B - 1^ PARTE e 2^ PARTE "

Per l'edificazione prevista presso il lotto di terreno in oggetto sono state siglate con il Comune di Settimo Torinese (To) le seguenti convenzioni edilizie:

- rogito notaio Flavia PESCE MATTIOLI di Torino in data 9/10/2003, repertorio n. 41753 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino il 21/10/2003 al numero 8308 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 25/10/2003 ai numeri 47935/32280;
- rogito notaio Laura PASSONE di Moncalieri in data 5/11/2008, repertorio n. 2102/1025, registrato all'Agenzia delle Entrate di Moncalieri il giorno 10/11/2008 al n. 6736 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 18/11/2008 ai numeri 53943/34529;
- rogito notaio Giovanna IOLI di Torino in data 19-12-2008, repertorio n. 57526/21972, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3 il giorno 23-12-2008 al n. 22314.

CONVENZIONI EDILIZIE "LOTTO 2C - 2^ PARTE "

Per l'edificazione prevista presso il lotto di terreno in oggetto sono state siglate con il Comune di Settimo Torinese (To) le seguenti convenzioni edilizie:

- rogito notaio Flavia PESCE MATTIOLI di Torino in data 9/10/2003, repertorio n. 41753 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino il 21/10/2003 al numero 8308 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 25/10/2003 ai numeri 47935/32280;
- rogito notaio Laura PASSONE di Moncalieri in data 5/11/2008, repertorio n. 2102/1025, registrato all'Agenzia delle Entrate di Moncalieri il giorno 10/11/2008 al n. 6736 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 18/11/2008 ai numeri 53943/34529;
- rogito notaio Flavia PESCE MATTIOLI di Torino in data 27/10/2005, repertorio n. 43079 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 17/11/2005 al numero 20892.

Infine, con riferimento alla convenzione rogito notaio Flavia PESCE MATTIOLI di Torino in data 9/10/2003, repertorio n. 41753 (ovunque sia citata nei capitoli precedenti) ed in particolare richiamando l'articolo 22 della stessa, si dà atto che la parte acquirente [REDACTED] è subentrata in tutti i diritti, oneri ed obblighi derivanti dalla convenzione medesima per quanto di spettanza delle aree suddette, compresi gli obblighi relativi alle cessioni gratuite ed agli asservimenti all'uso pubblico delle aree meglio individuate nel succitato P.E.C. nell'elaborato urbanistico denominato "Elaborato n. 03" e depositata negli atti del Comune di Settimo Torinese (To).

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

DELIBERA DI AUTO-ANNULLAMENTO DI ALCUNE CLAUSOLE PREVISTE NELLE CONVENZIONI

Si segnala che con atto a rogito notaio Flavia PESCE MATTIOLI di Torino in data 16/7/2009, repertorio n. 44642/13833, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino il 30/7/2009 al n. 18987, a seguito della deliberazione n. 39 assunta dalla Giunta Comunale in data 3/3/2009 su mandato del Consiglio Comunale rilasciato con deliberazione n. 8 assunta in data 29/1/2009 è stata deliberata l'invalidità del vincolo imposto sul "prezzo di cessione successiva alla prima" ed è stato deliberato di autoannullare, limitatamente alle previsioni concernenti le clausole invalide, le deliberazioni di approvazione di tutte le convenzioni sotto elencate con contestuale conseguente cessazione di efficacia, limitatamente alle previsioni "contra legem", delle clausole contestate, mediante le modifiche ed integrazioni ai seguenti articoli:

- Art. 14 - Aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima.
- Art. 15 - Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione.

come segue:

- all'articolo 14 - Aggiornamento del prezzo di cessione delle unità immobiliari per cessioni successive alla prima - si aggiunge dopo l'ultimo capoverso il seguente testo: "Quanto previsto nel presente articolo non trova applicazione nei casi in cui l'acquisto delle unità immobiliari, in piena proprietà, sia avvenuto senza il contributo finanziario di sovvenzioni e/o agevolazioni pubbliche".
- all'articolo 15 - Criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, si aggiunge dopo l'ultimo capoverso il seguente testo: "ove lo stesso trova applicazione".

La Giunta Comunale nella medesima deliberazione ha dato atto che le suddette integrazioni operano sulle convenzioni tipo, redatte ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 10/77, approvate con le seguenti deliberazioni:

- deliberazione Giunta Comunale n. 177 del 31/5/2002: intervento di edilizia abitativa convenzionata e agevolata nell'ambito della zona normativa di PRGC vigente denominata "la5-Mf2" - LOTTO 1;
- deliberazione Giunta Comunale n. 319 del 4/10/2005: intervento di edilizia abitativa convenzionata e agevolata nell'ambito della zona normativa di PRGC vigente denominata "la5-Mf2" - LOTTO 2C;
- deliberazione Giunta Comunale n. 304 del 24/10/2006: intervento di edilizia abitativa convenzionata e agevolata nell'ambito della zona normativa di PRGC vigente, denominata "la5-Mf2" - LOTTO 2A;
- deliberazione Giunta Comunale n. 256 del 16/12/2008: intervento di edilizia abitativa convenzionata e agevolata nell'ambito della zona normativa di PRGC vigente denominata "la5-Mf2" - LOTTO 2B;

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

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO "LOTTO 2C - 2^ PARTE"

Il regolamento di condominio del lotto in oggetto è stato depositato con atto a rogito Giovanna Ioli, notaio in Torino, in data 17-10-2007 repertorio 55809/20983 registrato Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 22-10-2007 al numero 14768.

STATO AVANZAMENTO LAVORI

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

- LOTTO 2A (1^a parte) - Fine lavori: anno 2008;
- LOTTO 2A (2^a parte) - Fine lavori: anno 2009;
- LOTTO 2B (1^a parte) - Fine lavori: anno 2010;
- LOTTO 2B (2^a parte) - Fine lavori: anno 2011;
- LOTTO 2C (2^a parte) - Fine lavori: anno 2008.

SOPRALLUOGO

I sottoscritti periti hanno provveduto in data 04 agosto 2012 ad eseguire i sopralluoghi in loco, assistiti dal personale incaricato in merito dalla Committente

prendendo visione dei beni in

Sono stati inoltre esaminati i dati e la documentazione messa a disposizione dai rappresentanti aziendali, identificati essenzialmente nelle persone 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.

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli enti immobiliari sono costituiti da:

- LOTTO 2A (1^a parte) - n° 12 box;
- LOTTO 2A (2^a parte) - n° 13 box;
- LOTTO 2B (1^a parte) - n° 6 alloggi e n° 15 box con preliminare - n° 4 alloggi e n° 19 box liberi;
- LOTTO 2B (2^a parte) - n° 30 alloggi e n° 8 box con preliminare - n° 1 alloggio libero;
- LOTTO 2C (2^a parte) - n° 7 box.

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@mlink.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

CONTESTO DI ZONA, SERVIZI, STATO DEI BENI

I fabbricati ove sono site le unità immobiliari in oggetto, progettati dall'Arch. Fusari, sono di aspetto gradevole; fanno parte di un complesso di recente edificazione, che sinora annovera circa 700 unità immobiliari realizzate ed in riferimento al quale rimangono ancora circa 200 unità immobiliari da realizzare. Si segnala inoltre che:

- il complesso non è lontano dalla linea ferroviaria Canavesana, inoltre si intravede dai balconi dei fabbricati in oggetto la zona industriale "ex Schiapparelli Antibioticos"; tuttavia non vi sono disturbi dovuti al rumore; inoltre sono state previste circa 700.000,00 € di opere di urbanizzazione, da completare, che comprendono anche aree verdi;
- in una zona adiacente sono presenti i terreni ove sono previste le realizzazioni dei lotti 3A e 3B (esclusi dalla presente valutazione);
- i fabbricati in oggetto sono realizzati con struttura in cemento armato ed hanno le facciate rivestite parte in paramano e parte in klinker di vari colori (tale da rendere più vivace e non monotono l'aspetto dei differenti fabbricati del complesso); l'atrio di ingresso condominiale è realizzato in travertino; ciascuna scala è dotata di un ascensore, marca [REDACTED] avente portata pari a 480 kg e 6 persone;
- un elemento negativo per la prospettiva di vendita dei box (specie nei Lotti 2A e 2C in oggetto) è costituito dal fatto che l'Impresa ha segnalato agli scriventi di non avere più alloggi in vendita (nei lotti citati), inoltre vi è un'ampia possibilità di posteggio, in aree di sosta pubbliche, site ai lati della viabilità ordinaria del complesso, nei pressi dei fabbricati in oggetto.
- L'aspetto testé citato risulta invece meno penalizzante per il lotto 2B, in quanto è stata segnalata la presenza di un adeguato numero di alloggi ancora in vendita, ai quali potrebbero essere abbinati i box.
- un altro elemento caratterizzante il complesso ed i fabbricati in oggetto è la presenza di ampi piazzali pedonali, realizzati in posizione sopraelevata rispetto al piano stradale, completamente pavimentati tramite sanpietrini, ma con l'assenza di aree verdi od aiuole condominiali;

Le unità immobiliari oggetto di sopralluogo - condotto con metodologia a campione, tenuto conto dell'uniformità edilizia e costruttiva delle unità in esame (pur nelle differenze cromatiche ed estetiche fra i vari lotti) sono state le seguenti:

- alloggio rif. n° C5 (ingresso da via Pian d'Audi n° 8) dotato di porta blindata di accesso marca [REDACTED] pavimento in piastrelle, serramenti esterni in telaio di legno e vetro-camera, porte interne tamburate, salone, due stanze, servizio igienico cieco con accessori Ideal Standard, doccia ed aspiratore, servizio igienico con accessori Ideal Standard doccia e finestra, tapparelle avvolgibili in plastica, cassonetti con sistema aerazione per convezione naturale, due balconi, terminali di riscaldamento mediante radiatori, allacciamento al teleriscaldamento con misuratori consumo al piano, cucina e servizi igienici rivestiti con piastrelle, impianto elettrico e quadro di zona, videocitofono marca Bticino, sensore allarme gas marca Beinat GS913 nell'ingresso, predisposizione sistema allarme;
- alloggio rif. n° F3 (ingresso da via Pian d'Audi n° 10) dotato di porta blindata di accesso marca [REDACTED] pavimento in piastrelle, serramenti esterni in telaio di legno e vetro-camera, porte interne tamburate, salone, due stanze, servizio igienico cieco con accessori Ideal Standard, doccia ed aspiratore, servizio igienico con accessori Ideal Standard doccia e finestra, tapparelle

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@molink.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

avvolgibili in plastica, cassonetti con sistema aerazione per convezione naturale, due balconi, terminali di riscaldamento mediante radiatori, allacciamento al teleriscaldamento con misuratori consumo al piano, cucina e servizi igienici rivestiti con piastrelle, impianto elettrico e quadro di zona, videocitofono marca Bticino, sensore allarme gas marca Beinat GS913 nell'ingresso, predisposizione sistema allarme;

- si segnala che gli alloggi sono asserviti a sistemi di recupero del calore (tramite scambiatori, siti in copertura dei fabbricati); inoltre ciascun alloggio ha una cantina di pertinenza;
- i box auto sono siti al piano strada (non interrati, per prescrizioni progettuali connesse al rischio di esondazione); i box sono dotati di serranda basculante ad apertura manuale; l'accesso ai box avviene tramite un cancello carraio ad apertura automatizzata comandabile a distanza.

Quanto eventualmente 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 a destinazione residenziale, di recente sviluppo.
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 realizzati in epoca recente.
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 agevole.

TABELLA 1 - IDENTIFICATIVI CATASTALI, TIPOLOGIA, SIGLE, NOMINATIVO ACQUIRENTE.

Nella seguenti tabelle - redatte, per agevolarne la lettura, una per ciascun lotto - sono riportati i nominativi dei potenziali acquirenti, le tipologie edilizie, gli identificativi catastali, le sigle dichiarate dai rappresentanti della Committente, che contraddistinguono le diverse unità immobiliari.

Lotto 2A - 1 ^a parte													
Lotto	note	Nomin. Promis.	Libera	Tipologia	Dati catastali							Unità imm.ri	
			Conv		Lotto 2A - 1 ^a parte							Sigla	Mil.mi
F.	n°	sub	p.	cat.	cl	vani mq							
Lotto 2A 1 ^a parte	1	Libero	C	Box	20	842	13	T	C/6	4	14	13	1,140
		Libero	C	Box	20	842	15	T	C/6	4	14	15	1,140
		Libero	C	Box	20	842	17	T	C/6	4	14	17	1,140

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

Libero	C	Box	20	842	18	T	C/6	4	14	18	1,140
Libero	C	Box	20	842	19	T	C/6	4	14	19	1,140
Libero	C	Box	20	859	2	T	C/6	4	14	20	1,103
Libero	C	Box	20	859	4	T	C/6	4	17	21	1,103
Libero	C	Box	20	842	25	T	C/6	4	17	27	1,176
Libero	C	Box	20	859	6	T	C/6	4	17	48	1,176
Libero	C	Box	20	859	7	T	C/6	4	17	49	1,176
Libero	C	Box	20	859	8	T	C/6	4	17	50	1,176
Libero	C	Box	20	859	11	T	C/6	4	17	53	1,176

NOTA 1) = unità immobiliari libere, senza preliminare di vendita, per le quali i rappresentanti aziendali hanno indicato nella colonna "Listino" gli importi desunti da contratti preliminari di vendita di altre unità site nel medesimo fabbricato.

Lotto 2A - 2^a parte

Lotto	note	Nom. prom.	libera	tipologia	Dati catastali							Unità imm.ri	
			conv.		F.	n°	sub	p.	cat.	cl	vani mq	Sigla	Mill.
<u>Lotto 2A 2^a parte</u>	1	libero	C	Box	20	840	17	T	C/6	4	17	71	1,176
		libero	C	Box	20	840	21	T	C/6	4	17	75	1,176
		libero	C	Box	20	840	22	T	C/6	4	17	76	1,176
		libero	C	Box	20	840	23	T	C/6	4	17	77	1,176
		libero	C	Box	20	840	24	T	C/6	4	17	78	1,176
		libero	C	Box	20	840	25	T	C/6	4	17	79	1,176
		libero	C	Box	20	840	26	T	C/6	4	17	80	1,176
		libero	C	Box	20	840	28	T	C/6	4	14	82	1,140
		libero	C	Box	20	840	29	T	C/6	4	14	83	1,140

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

libero	C	Box	20	840	30	T	C/6	4	14	84	1,140
libero	C	Box	20	840	31	T	C/6	4	14	85	1,140
libero	C	Box	20	840	32	T	C/6	4	14	86	1,140
libero	C	Box	20	840	35	T	C/6	4	14	89	1,140

NOTA 1) = unità immobiliari libere, senza preliminare di vendita, per le quali i rappresentanti aziendali hanno indicato nella colonna "Listino" gli importi desunti da contratti preliminari di vendita di altre unità site nel medesimo fabbricato.

Lotto 2C - 2^a parte

Lotto	Nom. prom.	libera	Tip.	Dati catastali Lotto 2C - 2 ^a parte							Unità imm.ri		Sup. Com
		conv		F.	n°	sub	p.	cat.	cl	vani mq	sigla	Mill.	
<u>Lotto 2C - 2^a parte</u>	libero	C	Box	20	858	60	T	C/6	4	17	86	0,64	18,50
	libero	C	Box	20	858	62	T	C/6	4	17	88	0,64	18,50
	libero	C	Box	20	858	37	T	C/6	4	16	126	0,62	18,50
	libero	C	Box	20	858	36	T	C/6	4	17	127	0,64	18,50
	libero	C	Box	20	858	35	T	C/6	4	17	128	0,64	18,50
	libero	C	Box	20	858	34	T	C/6	4	17	129	0,64	18,50
	libero	C	Box	20	858	32	T	C/6	4	17	131	0,64	18,50

NOTA) = unità immobiliari libere, senza preliminare di vendita, per le quali i rappresentanti aziendali hanno indicato nella colonna "Listino" gli importi desunti da contratti preliminari di vendita di altre unità site nel medesimo fabbricato.

Lotto 2B - 1^a parte

Indir.	Nom. Promis.	Libera	Tipologia	dati catastali Lotto 2B 1 ^a parte					Unità imm.ri	Sup. Com.
		Conv		F.	n°	sub.	cat.	vani mq	Sigla	[mq]
Via Pian D' Audi 8	Libero (nota 1)	C	Alloggi	20	869	89	A/2	5	C4	92,33

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

Via Pian D' Audi 8	Libero (nota 1)	C	Alloggi	20	869	91	A/2	5	C5	92,33
Via Pian D' Audi 10	Libero (nota 1)	C	Alloggi	20	869	99	A/2	5	F2	92,3
Via Pian D' Audi 10	Libero (nota 1)	C	Alloggi	20	869	101	A/2	5	F3	92,3
Via Pian D' Audi 10	Libero (nota 1)	C	Alloggi	20	869	103	A/2	5	F4	92,3
Via Colle dell' Assietta 83	Libero (nota 1)	C	Alloggi	20	869	105	A/2	5	F5	92,3
Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	2	C/6	17	65	-
Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	3	C/6	16	66	-
Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	4	C/6	16	67	-
Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	5	C/6	16	68	-
Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	6	C/6	17	69	-

*Manuale
di
Caccini*

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

Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	7	C/6	17	70	-
Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	8	C/6	16	71	-
Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	9	C/6	16	72	-
Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	10	C/6	16	73	-
Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	11	C/6	16	74	-
Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	12	C/6	16	75	-
Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	13	C/6	16	76	-
Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	14	C/6	16	77	-
Via Pian D' Audi	Prel. [redacted] (nota 2)	C	Box	20	869	15	C/6	16	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

Via Pian D' Audi	Prel. [REDACTED] (nota 2)	C	Box	20	869	16	C/6	30	79	-
Via Pian D' Audi	Prel. [REDACTED] (nota 2)	C	Box	20	869	17	C/6	18	96	-
Via Pian D' Audi 6	LIBERO	C	Alloggio	20	869	74	A/2	5	A2	98,94
Via Pian D' Audi 8	LIBERO	C	Alloggio	20	869	85	A/2	5	C2	92,33
Via Pian D' Audi 10	LIBERO	C	Alloggio	20	869	93	A/2	6,5	C6/C6	168,43
Via Colle dell' Assietta 83	LIBERO	C	Alloggio	20	869	104	A/2	3	E5	62,94
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	70	C/6	29	1	31
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	69	C/6	21	2	21,5
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	68	C/6	23	3	22,71
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	67	C/6	23	4	23,39
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	66	C/6	24	5	24,3
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	64	C/6	20	7	21,62
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	63	C/6	24	8	23,96
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	38	C/6	21	95	23,04
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	18	C/6	23	97	22,84

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@molink.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

Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	19	C/6	16	98	17,26
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	20	C/6	16	99	17,26
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	21	C/6	16	100	18,36
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	36	C/6	16	102	17,23
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	35	C/6	16	103	17,23
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	34	C/6	16	104	17,23
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	33	C/6	17	105	17,94
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	22	C/6	24	106	24,18
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	24	C/6	17	108	17,14
Via Pian D' Audi	LIBERO	C	Box	20	869	31	C/6	17	115	17,45

X Nota 1) unità immobiliari facenti capo ad una vendita condizionata al Comune di Settimo Torinese, la quale però ad oggi non è più valida, in quanto era connessa ad una erogazione di fondi, mai avvenuta. Al momento di elaborazione delle stime, le suddette unità immobiliari sono dunque state indicate agli scriventi dai rappresentanti aziendali come beni in vendita sul libero mercato. X X

Nota 2) unità immobiliari facenti capo ad una vendita alla [redacted] (contributo regionale).

Nota Bene: in base alle informazioni fornite dai rappresentanti della Committente, il rogito notarile con [redacted] potrà essere stipulato non appena sarà erogato il saldo del contributo regionale per [redacted].

Proprio in funzione del fatto che - in base agli accordi fra le Parti - è previsto che [redacted] A. incassi il suddetto contributo, il valore delle unità immobiliari è stato indicato dai sottoscritti pari al valore dei contratti preliminari siglati con la [redacted] (fornito dai rappresentanti del Committente).

In merito alle unità immobiliari indicate in tabella come "Libere", senza preliminare di vendita, i rappresentanti aziendali hanno indicato nella colonna "Listino" gli importi desunti da contratti preliminari di vendita di altre unità site nel medesimo fabbricato.

Nota bene: i rappresentanti dell'Impresa avevano inizialmente segnalato ai sottoscritti che erano stati riconosciuti dalla Regione Piemonte i titoli per l'assegnazione di un finanziamento (pari ad euro

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

1.200.000,00) destinato alla realizzazione di n. 6 alloggi in edilizia sovvenzionata, facenti capo ad una vendita condizionata al Comune di Settimo Torinese. Successivamente, in base alle informazioni ricevute dall'Impresa, si è appreso e si segnala per spirito di completezza che la suddetta vendita condizionata ad oggi non è più valida, in quanto era connessa ad una erogazione di fondi, mai avvenuta, per cui le unità in oggetto sono state dichiarate dall'Impresa come "libera da vendere".

XX

Lotto 2B - 2^parte

Nomin. Promis.	Libera	Tipologia	Dati catastali Lotto 2B - 2^parte					Unita Imm.ri
	Conv.		Foglio	n°	sub.	cat.	vani mq	Sigla
Prel. [redacted]	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	37	A/2	3	1
Prel. [redacted] di	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	38	A/2	3	2
Prel. [redacted]	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	39	A/2	5	3
Prel. [redacted]	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	40	A/2	4	4
Prel. [redacted] di	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	41	A/2	3	5
Prel. [redacted] di	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	42	A/2	3	6
Prel. [redacted] di	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	43	A/2	4	7
Prel. [redacted] di	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	44	A/2	5	8

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

Prel. [REDACTED]	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	45	A/2	5	9
Prel. [REDACTED]	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	46	A/2	4	10
Prel. [REDACTED] li	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	47	A/2	5	11
Prel. [REDACTED]	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	48	A/2	5	12
Prel. [REDACTED] li	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	49	A/2	4	13
Prel. [REDACTED]	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	50	A/2	4	14
Prel. [REDACTED] li	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	51	A/2	3	15
Prel. [REDACTED] li V	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	52	A/2	3	16
Prel. [REDACTED] V	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	53	A/2	4	17
Prel. [REDACTED] li	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	54	A/2	4	18
Prel. [REDACTED] li	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	55	A/2	3	19
Prel. [REDACTED]	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	56	A/2	3	20

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@molink.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

Prel. [REDACTED]	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	57	A/2	4	21
Prel. [REDACTED] di	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	58	A/2	3	22
Prel. [REDACTED]	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	59	A/2	4	23
Prel. [REDACTED]	C	Alloggio (Nota 1)	20	885	60	A/2	3	24
Prel. [REDACTED]	C	Box (Nota 1)	20	885	17	C/6	16	4
Prel. [REDACTED] di	C	Box (Nota 1)	20	885	16	C/6	16	9
Prel. [REDACTED] di	C	Box (Nota 1)	20	885	18	C/6	16	13
Prel. [REDACTED] di	C	Box (Nota 1)	20	885	20	C/6	16	14
Prel. [REDACTED]	C	Box (Nota 1)	20	885	19	C/6	16	15
Prel. [REDACTED]	C	Box (Nota 1)	20	885	21	C/6	16	16
Prel. [REDACTED]	C	Box (Nota 1)	20	885	15	C/6	16	17
Prel. [REDACTED]	C	Box (Nota 1)	20	885	14	C/6	19	22

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

LIBERO	C	Alloggio (Nota 2) Sup. comm. = 80,86 mq	20	885	32	A/2	5	N5
<p>Nota 1) in base alle informazioni fornite dai rappresentanti della Committente, il rogito notarile con la [redacted] potrà essere stipulato non appena sarà erogato il saldo del contributo regionale per [redacted]</p> <p>Proprio in funzione del fatto che - in base agli accordi fra le Parti - è previsto che [redacted] incassi il suddetto contributo, il valore delle unità immobiliari è stato indicato dai sottoscritti pari al valore dei contratti preliminari siglati con la [redacted] fornito dai rappresentanti del Committente).</p> <p>In merito alle unità immobiliari indicate dai rappresentanti dell'Impresa come "Libere", senza preliminare di vendita, l'Impresa ha indicato nella colonna "LISTINO" gli importi desunti da contratti preliminari di vendita di altre unità site nel medesimo fabbricato.</p>								

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.
- 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@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 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 immobiliati 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 da considerarsi buoni (in relazione a quanto espresso nella presente relazione).</p>
--	--

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare oggetto della presente valutazione è situato in una zona dotata delle principali infrastrutture e dei servizi, collegata alla restante viabilità.

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per il primo semestre 2012, sono le seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1.700,00	2.200,00	L	7	9,5	L
Box	NORMALE	1.200,00	1.500,00	L	6,3	8,5	L

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);

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

➤ 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.

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.

<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: fugigliando@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 e-mail: quaservice@yahoo.it</p>
---	---

- 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 (tramite un fattore correttivo di adattamento) 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, onde per cui si è proceduto ad abbattimenti applicando coefficienti di riduzione sul prezzo di listino applicato dall'Impresa, che 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.

Tali coefficienti, applicati al listino fornito dall'Impresa, 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".

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

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.

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 identificativa di ciascuna unità, la superficie commerciale, il prezzo di listino di vendita applicato dalla società, la percentuale di finizione, il costo di costruzione (come trasmessi dai rappresentanti aziendali), le percentuali di abbattimento minime e massime come sopra definite, e le conclusioni dei sottoscritti.

In merito ai valori medi unitari utilizzati per le stime, i sottoscritti sottolineano quanto segue.

<u>Tabella di calcolo del prezzo medio di vendita</u>				
<u>Lotto 2B - 1^a parte</u>				
piano	sigla	Sup. comm. alloggi già rogitati	prezzo rogito	Valore unitario prezzo rogito segnalato dall'Impresa
		mq	[€]	[€/mq]
1	A1	121,68	226.000,00	1.857,33
4	A4	98,94	206.000,00	2.082,07
5	A5	98,94	206.000,00	2.082,07
6	D6	62,99	142.000,00	2.254,33
1	D1	71,21	133.000,00	1.867,72
4	D4	62,99	135.000,00	2.143,20
6	G6	61,58	134.000,00	2.176,03
3	G3	61,58	129.000,00	2.094,84
1	G1	63,22	126.000,00	1.993,04
6	L6	92,24	210.000,00	2.276,67
3	L3	92,24	200.000,00	2.168,26
1	L1	105,55	199.500,00	1.890,10

<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@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>
--	--

<p>Valore unitario medio di vendita delle unità immobiliari oggetto di rogito [€/mq]</p>	<p>2.073,80</p>
<p>Nota bene: i sottoscritti hanno desunto il suddetto valore unitario medio di vendita dai prezzi indicati dalla Committente per le unità immobiliari precedentemente oggetto di rogiti notarili, costituite da alloggi simili siti nella zona in oggetto e nei medesimi fabbricati. Non è stata eseguita una differenziazione in base al piano ed all'esposizione di ciascuna unità, assumendo un valore medio uniforme.</p>	
<p>Nei casi in cui invece i rappresentanti dell'Impresa hanno segnalato agli scriventi l'esistenza di contratti preliminari in corso di validità, i sottoscritti hanno adottato per le valutazioni i prezzi indicati dall'Impresa (con riferimento ai citati contratti preliminari di vendita) riportandoli nella colonna "Listino".</p>	
<p>In tali casi i periti non hanno provveduto ad eseguire svalutazioni (mantenendo quindi il 100% del valore del listino) nell'ipotesi che i preliminari si trasformino tutti in atti di vendita.</p>	

Nelle seguenti tabelle (redatte dai sottoscritti, una per ciascun lotto, per agevolarne la lettura) sono riportati la sigla di ciascuna unità, il prezzo di listino applicato dall'Impresa, il costo di costruzione dichiarato dai rappresentanti aziendali, oltre alle percentuali di riduzione minima e massima (applicate dai sottoscritti ai valori di listino) ed all'intervallo di stima del valore più probabile indicato dai sottoscritti.

STIME Lotto 2A - 1 [^] PARTE					
Unità imm.ri		Listino Box finito	Costo Costruz. [€]	stima valore minimo più probabile	stima valore massimo più probabile
13	13	15.031,13	15.558,23	11.000,00	13.000,00
15	15	15.031,13	15.558,23	11.000,00	13.000,00
17	17	15.031,13	15.558,23	11.000,00	13.000,00
18	18	15.031,13	15.558,23	11.000,00	13.000,00
19	19	15.031,13	15.558,22	11.000,00	13.000,00
20	2	14.546,25	15.053,26	11.000,00	13.000,00
21	4	14.546,25	15.053,26	11.000,00	13.000,00
27	25	15.516,00	16.049,53	11.000,00	13.000,00
48	6	15.516,00	16.049,53	11.000,00	13.000,00
49	7	15.516,00	16.049,53	11.000,00	13.000,00
50	8	15.516,00	16.049,53	11.000,00	13.000,00
53	11	15.516,00	16.049,53	11.000,00	13.000,00
Totale Lotto 2A 1[^] parte [€]		181.828,15	188.145,31		

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
--	--

Totale stima valore minimo più probabile Lotto 2A 1^ parte [€]	130.000,00
Totale stima valore massimo più probabile Lotto 2A 1^ parte [€]	154.000,00
NOTA BENE = I rappresentanti aziendali hanno segnalato ai sottoscritti che trattasi di unità immobiliari in edilizia convenzionata, senza preliminare di vendita, per le quali hanno indicato agli scriventi gli importi desunti dalle rimanenze, riportati nella colonna "Listino".	
Nella tabella suddetta è stata riportata la situazione dell'invenduto aggiornata al 04-06-2012.	

Analogamente:

STIME Lotto 2A - 2^ parte					
Unità Imm.ri		Listino Box Finito	Costo Costruz.	stima valore minimo più probabile	stima valore massimo più probabile
Sigla	Sub. cat.	[€]	[€]	[€]	[€]
71	17	15.516,00	19.982,93	11.000,00	13.000,00
75	21	15.516,00	19.982,93	11.000,00	13.000,00
76	22	15.516,00	19.982,93	11.000,00	13.000,00
77	23	15.516,00	19.982,93	11.000,00	13.000,00
78	24	15.516,00	19.982,93	11.000,00	13.000,00
79	25	15.516,00	19.982,92	11.000,00	13.000,00
80	26	15.516,00	19.982,92	11.000,00	13.000,00
82	28	15.031,13	19.371,20	11.000,00	13.000,00
83	29	15.031,13	19.371,20	11.000,00	13.000,00
84	30	15.031,13	19.371,20	11.000,00	13.000,00
85	31	15.031,13	19.371,20	11.000,00	13.000,00
86	32	15.031,13	19.371,20	11.000,00	13.000,00
89	35	15.031,13	19.371,20	11.000,00	13.000,00
Totale Lotto 2A 2^ parte [€]		198.798,78	256.107,69		

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
---	--

Totale stima valore minimo più probabile Lotto 2A 2^ parte [€]	142.000,00	
Totale stima valore massimo più probabile Lotto 2A 2^ parte [€]	168.000,00	
NOTA BENE = I rappresentanti aziendali hanno segnalato ai sottoscritti che trattasi di unità immobiliari in edilizia convenzionata, senza preliminarare di vendita, per le quali hanno indicato agli scriventi gli importi desunti dalle rimanenze, riportati nella colonna "Listino".		
Nella tabella suddetta è stata riportata la situazione dell'invenduto aggiornata al 04-06-2012.		

Analogamente:

STIME Lotto 2C - 2^ parte						
Unità Imm.ri		Sup. com.	Listino	Costo	stima valore minimo più probabile	stima valore massimo più probabile
		[mq]	Box Finito [€]	Costruz. [€]		
Sigla	Sub. cat.				[€]	[€]
86	60	18,5	17.455,50	12.279,55	13.000,00	14.000,00
88	62	18,5	17.455,50	12.279,55	13.000,00	14.000,00
126	37	18,5	17.455,50	11.895,81	13.000,00	14.000,00
127	36	18,5	17.455,50	12.279,55	13.000,00	14.000,00
128	35	18,5	17.455,50	12.279,55	13.000,00	14.000,00
129	34	18,5	17.455,50	12.279,55	13.000,00	14.000,00
131	32	18,5	17.455,50	12.279,55	13.000,00	14.000,00
Totale Lotto 2C [€]			122.188,50	85.573,11		
Totale stima valore minimo più probabile Lotto 2C [€]					91.000,00	
Totale stima valore massimo più probabile Lotto 2C [€]						98.000,00
NOTA BENE = I rappresentanti aziendali hanno segnalato ai sottoscritti che trattasi di unità immobiliari in edilizia convenzionata, senza preliminarare di vendita, per le quali hanno indicato agli scriventi gli importi desunti dalle rimanenze, riportati nella colonna "Listino".						
Nella tabella suddetta è stata riportata la situazione dell'invenduto aggiornata al 04-06-2012.						

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

Analogamente:

STIME Lotto 2B - 1^a parte

Indiriz.	Nonim. Promis.	Lib	Tip.	Unità Imm.	Rif. Catas to	Prezzo Listino	Sup. com. (Sc)	stima valore unitario minimo (U1)	stima valore unitario massimo (U2)	Stima valore minimo più probabile (=U1xSc) [€]	Stima valore massimo più probabile (=U2xSc) [€]
				Sigla	Sub. cat.			[€/mq]	[€/mq]	[€]	[€]
		Con				[€]	[mq]	[€/mq]	[€/mq]	[€]	[€]
Via Pian D' Audi 8	Libero (nota A)	C	All.	C4	89		92,33	1.750,00	1.900,00	161.577,50	175.427,00
Via Pian D' Audi 8	Libero (nota A)	C	All.	C5	91		92,33	1.750,00	1.900,00	161.577,50	175.427,00
Via Pian D' Audi 10	Libero (nota A)	C	All.	F2	99		92,3	1.750,00	1.900,00	161.525,00	175.370,00
Via Pian D' Audi 10	Libero (nota A)	C	All.	F3	101		92,3	1.750,00	1.900,00	161.525,00	175.370,00
Via Pian D' Audi 10	Libero (nota A)	C	All.	F4	103		92,3	1.750,00	1.900,00	161.525,00	175.370,00
Via Colle dell' Assietta 83	Libero (nota A)	C	All.	F5	105		92,3	1.750,00	1.900,00	161.525,00	175.370,00
Via Pian D' Audi	Prel. 	C	Box	65	2		n.d.	a corpo	a corpo	224.240,00	224.240,00
Via Pian D' Audi	Prel. 	C	Box	66	3						
Via Pian D' Audi	Prel. 	C	Box	67	4						

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

Indiriz.	Nonim. Promis.	Lib	Tip.	Unità Imm. ri	Rif. Catas to	Prezzo Listino [PL]	Sup. com.	Coeffic. di riduz. massima	Coeffic. di riduz. minima	Stima valore minimo più probabile (=k1xPL) [€]	Stima valore massimo più probabile (=k2xPL) [€]
		Con		Sigla	Sub. cat.	[€]	[mq]	[k1]	[k2]	[€]	[€]
Via Pian D' Audi											
Via Pian D' Audi											
Via Pian D' Audi											
Via Pian D' Audi											
Via Pian D' Audi 6	Libero	C	All.	A2	74	193.950,00	98,94	1.750,00	1.900,00	173.145,00	187.986,00
Via Pian D' Audi 8	Libero	C	All.	C2	85	199.768,50	92,33	1.750,00	1.900,00	161.577,50	175.427,00
Via Pian D' Audi 10	Libero	C	All.	C6	93	262.802,25	168,43	1.750,00	1.900,00	294.752,50	320.017,00
Via Colle dell' Assietta 83	Libero	C	All.	E5	104	132.855,75	62,94	1.750,00	1.900,00	110.145,00	119.586,00
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	1	70	25.213,50	31	0,75	0,85	18.910,13	21.431,48
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	2	69	20.849,63	21,5	0,75	0,85	15.637,22	17.722,19

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@mlink.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

Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	3	68	21.334,50	22,71	0,75	0,85	16.000,88	18.134,33
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	4	67	21.819,38	23,39	0,75	0,85	16.364,54	18.546,47
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	5	66	22.304,25	24,3	0,75	0,85	16.728,19	18.958,61
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	7	64	20.849,63	21,62	0,75	0,85	15.637,22	17.722,19
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	8	63	22.304,25	23,96	0,75	0,85	16.728,19	18.958,61
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	95	38	21.334,50	23,04	0,75	0,85	16.000,88	18.134,33
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	97	18	21.334,50	22,84	0,75	0,85	16.000,88	18.134,33
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	98	19	17.455,50	17,26	0,75	0,85	13.091,63	14.837,18
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	99	20	17.455,50	17,26	0,75	0,85	13.091,63	14.837,18
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	100	21	18.425,25	18,36	0,75	0,85	13.818,94	15.661,46
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	102	36	17.455,50	17,23	0,75	0,85	13.091,63	14.837,18
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	103	35	17.455,50	17,23	0,75	0,85	13.091,63	14.837,18
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	104	34	17.455,50	17,23	0,75	0,85	13.091,63	14.837,18
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	105	33	17.455,50	17,94	0,75	0,85	13.091,63	14.837,18
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	106	22	17.940,38	24,18	0,75	0,85	13.455,29	15.249,32
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	108	24	22.304,25	17,14	0,75	0,85	16.728,19	18.958,61
Via Pian D' Audi	Libero	C	Box	115	31	17.455,50	17,45	0,75	0,85	13.091,63	14.837,18
Totale stima valore minimo più probabile Lotto 2B - 1 ^a parte [€]										2.070.258,00	
Totale stima valore massimo più probabile Lotto 2B - 1 ^a parte [€]											2.263.154,50

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

Nota A) trattasi di unità immobiliari indicate dai rappresentanti dell'Impresa come "Libere" da vendere (che, in precedenza, erano state opzionate dal Comune di Settimo Torinese).

NOTA BENE = I rappresentanti aziendali hanno segnalato ai sottoscritti che trattasi di unità immobiliari in edilizia convenzionata, senza preliminare di vendita, per le quali hanno indicato agli scriventi gli importi desunti dalle rimanenze, riportati nella colonna "Listino".

Nel caso invece di contratto preliminare, i rappresentanti aziendali hanno indicato nella colonna "Listino" l'importo del preliminare di vendita. In tali casi i periti non hanno provveduto ad eseguire svalutazioni (mantenendo il 100% del valore), nell'ipotesi che i preliminari si trasformino tutti in atti di vendita.

Nella tabella suddetta è stata riportata la situazione dell'invenduto aggiornata al 04-06-2012.

Analogamente:

Nomina. Promis.	Unità Imm.ri		
	Destinazione	sub. cat.	Sigla
Prel. [REDACTED]	Alloggio	37	1
Prel. [REDACTED]	Alloggio	38	2
Prel. [REDACTED]	Alloggio	39	3
Prel. [REDACTED]	Alloggio	40	4
Prel. [REDACTED]	Alloggio	41	5
Prel. [REDACTED]	Alloggio	42	6
Prel. [REDACTED]	Alloggio	43	7
Prel. [REDACTED]	Alloggio	44	8
Prel. [REDACTED]	Alloggio	45	9
Prel. [REDACTED]	Alloggio	46	10
Prel. [REDACTED]	Alloggio	47	11

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

Prel. [REDACTED]	Alloggio	48	12
Prel. [REDACTED]	Alloggio	49	13
Prel. [REDACTED]	Alloggio	50	14
Prel. [REDACTED]	Alloggio	51	15
Prel. [REDACTED]	Alloggio	52	16
Prel. [REDACTED]	Alloggio	53	17
Prel. [REDACTED]	Alloggio	54	18
Prel. [REDACTED]	Alloggio	55	19
Prel. [REDACTED]	Alloggio	56	20
Prel. C [REDACTED]	Alloggio	57	21
Prel. [REDACTED]	Alloggio	58	22
Prel. [REDACTED]	Alloggio	59	23
Prel. [REDACTED]	Alloggio	60	24
Prel. [REDACTED]	Box	17	4
Prel. [REDACTED]	Box	16	9
Prel. [REDACTED]	Box	18	13
Prel. [REDACTED]	Box	20	14
Prel. [REDACTED]	Box	19	15
Prel. [REDACTED]	Box	21	16

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

Prel. [REDACTED]	Box	15	17
Prel. [REDACTED]	Box	14	22
LIBERO	Alloggio	32	N5

In funzione delle unità immobiliari testé individuate, i sottoscritti hanno espresso le seguenti stime:

STIMA unità immobiliari del Lotto 2B - 2^a parte

Nomin. Promis.	Costo Costruz. [€]	Listino unità imm.ri finite [€]		parametr o di stima	stima valore minimo più probabile [€]	parametr o di stima	stima valore massimo più probabile [€]
unità immobiliari (sopra menzionate) con preliminare [REDACTED]	2.491.772,20	1.625.760,00		100% (assenza di abbattimento)	1.625.760,00	100% (assenza di abbattimento)	1.625.760,00
Nomin. Promis.	Costo Costruz. [€]	Listino unità imm.ri finite [€]	Sup. Comm. [mq]	stima valore unitario minimo più probabile [€/mq]	stima valore minimo più probabile [€]	stima valore unitario massimo più probabile [€/mq]	stima valore massimo più probabile [€]
Alloggio sub 32 sigla N5 (libero)	157.569,06	180.000,00	80,86	1.750,00	141.505,00	1.900,00	153.634,00
Totale [€]	2.649.341,26	1.805.760,00		Totale stima valore minimo più probabile	1.763.222,00	Totale stima valore massimo più probabile	1.779.394,00

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

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

				[€]		[€]	
--	--	--	--	-----	--	-----	--

Nota bene) Nel caso di tutte le unità immobiliari oggetto del contratto preliminare con la [redacted] e i rappresentanti aziendali hanno indicato agli scriventi l'importo del preliminare di vendita, riportato nella colonna "Listino". Per tali beni i sottoscritti non hanno provveduto ad eseguire svalutazioni (mantenendo il 100% del valore del contratto citato), nell'ipotesi che si trasformi in atto di vendita.

In merito al contratto preliminare con la [redacted] le unità immobiliari sono locate per conto della Coop. Di Vittorio - I contratti di locazione con i relativi nominativi dei locatari sono a disposizione (se necessario) presso la sede dell'Impresa

Le rimanenze riferite alle unità immobiliari riferibili al contratto citato ([redacted] rario), oggetto di contributo regionale per l'Housing Sociale, sono ancora da ridurre per effetto del decremento costi (sul costo di costruzione) relativo al Contributo Regionale, pari ad € 1.760.000,00

Per l'unità immobiliare indicata come "Libera, senza preliminare di vendita, i rappresentanti dell'Impresa hanno indicato agli scriventi l'importo desunto dalle rimanenze, riportato nella colonna "Listino".

Nella tabella suddetta è stata riportata la situazione dell'inventuro al 04-06-2012.

In definitiva, riepilogando quanto sinora espresso ed applicando gli opportuni arrotondamenti si rilevano le seguenti stime dei valori più probabili:

Descrizione	Totale stima valore minimo più probabile [€]	Descrizione	Totale stima valore massimo più probabile [€]
Totale stima valore minimo più probabile Lotto 2A - 1 ^a parte [€]	130.000,00	Totale stima valore massimo più probabile Lotto 2A - 1 ^a parte [€]	154.000,00
Totale stima valore minimo più probabile Lotto 2A - 2 ^a parte [€]	142.000,00	Totale stima valore massimo più probabile Lotto 2A - 2 ^a parte [€]	168.000,00
Totale stima valore minimo più probabile Lotto 2C - 2 ^a parte [€]	91.000,00	Totale stima valore massimo più probabile Lotto 2C - 2 ^a parte [€]	98.000,00
Totale stima valore minimo più probabile Lotto 2B - 1 ^a parte [€]	2.070.000,00	Totale stima valore massimo più probabile Lotto 2B - 1 ^a parte [€]	2.263.000,00

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@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

		parte [€]	
Totale stima valore minimo più probabile Lotto 2B - 2 ^a parte [€]	1.763.000,00	Totale stima valore massimo più probabile Lotto 2B - 2 ^a parte [€]	1.779.000,00

NOTE VINCOLANTI PER LE SUDETTE IPOTESI DI STIMA

Ipotesi stima valore: i valori unitari e/o le riduzioni di valore applicate dai sottoscritti ai prezzi di listino dell'Impresa tengono conto degli elementi a disposizione (vedasi note della presente relazione), della difficoltà mercato e momento crisi, tipologia dei beni, prevalenza dell'offerta sulla domanda di beni, oltre che - ove applicabile - l'assenza di offerte d'acquisto o di contratti preliminari.

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 perizia - come regolari sotto il profilo catastale, urbanistico, autorizzativo, della destinazione d'uso, della provenienza, della titolarità e dei titoli di proprietà, etc... ed esenti da vincoli, servitù, limitazioni, da abusi od irregolarità edilizie;
- è eseguita nell'ipotesi che esista una piena corrispondenza fra i titoli abilitativi, edilizi e di conformità rilasciati dagli Enti competenti e lo stato di fatto.

In caso di alienazione del fabbricato sarà opportuno dotarsi dell'Attestato di Certificazione Energetica ai sensi del Decreto Legislativo 19/8/2005, n.192, come modificato dal Decreto Legislativo 29/12/2006, n.311 e dal Decreto Legge 25/6/2008, n. 112 convertito in legge 6/8/2008, n. 133 (oltre ad eventuali più stringenti normative regionali). Si specifica che tale certificazione non è richiesta per le autorimesse ed i posti auto.

Inoltre sarà opportuno dotarsi della Relazione di Regolarità Edilizia, sottoscritta da un tecnico abilitato che certifichi la corrispondenza dei titoli abilitativi edilizi allo stato di fatto dei fabbricati (in altre parole: nessun abuso edilizio principale) e quindi attesti la piena commerciabilità del bene.

I sottoscritti sottolineano che costituiscono parte integrante ed inscindibile del presente documento la "Relazione introduttiva alle perizie di stima" e tutti i connessi "Allegati" alle relazioni citate.

IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Pur essendo state escluse dall'incarico ricevuto, gli scriventi hanno provveduto per completezza ad effettuare le visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Torino 2, al fine di individuare le ipoteche giudiziali e le

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

trascrizioni pregiudizievoli, nel periodo dal 01-01-2010 al 31-12-2012. Gli esiti delle suddette ispezioni sono di seguito riportati. Le relative note vengono allegate alla presente relazione.

Ipoteca volontaria di € 8.800.000,00 iscritta in data 28-07-2007 ai numeri 42681/10425

a favore

contro

derivante da atto di mutuo di € 4.400.000,00 per capitale a rogito notaio Felice Rossi in data 12-07-2007 repertorio 50921/17190, successivamente annotato di frazionamento con annotazione in data 06-03-2009 ai numeri 9992/1541.

Tale formalità colpisce il terreno in Settimo Torinese (To), via Moglia, distinto al Catasto Terreni al Foglio 20 numero 849 (ora 842), costituente il lotto 2A 1^PARTE ed in particolare le unità immobiliari Foglio 20 numero 842 subalterni 17, 18, 19 e Foglio 20 numero 859 subalterni 2, 4, 6, 7, 8, 11.

Ipoteca volontaria di € 14.000.000,00 iscritta in data 15-04-2009 ai numeri 16607/3217

a favore

contro

derivante da atto di mutuo di € 7.000.000,00 per capitale a rogito notaio Giovanna Ioli in data 09-04-2009 repertorio 57868/22167.

Tale formalità colpisce i terreni in Settimo Torinese (To) distinti al Catasto Terreni al Foglio 20 numeri 869-870-872 costituenti il lotto 2B 1^PARTE, ed in particolare le unità immobiliari Foglio 20 numero 869 subalterni 70, 69, 68, 67, 66, 64, 63, 38, 18, 19, 20, 21, 36, 35, 34, 33, 22, 24, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 74, 85, 89, 91, 93, 104, 99, 101, 103, 105.

Ipoteca volontaria di € 3.740.000,00 iscritta in data 30-07-2010 ai numeri 32496/6899

a favore

contro

in qualità di terzo con ipoteca,

con sede in

Torino, in qualità di debitore non datore,

derivante da atto di mutuo di € 1.870.000,00 per capitale a rogito notaio Andrea Ganelli in data 29-07-2010 repertorio 18881/12295.

Tale formalità colpisce l'immobile in Settimo Torinese (To), via Colle dell'Assietta 77 (lotto 2B 2^PARTE) distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 20 numero 885 subalterno 2.

Ipoteca volontaria di € 3.000.000,00 iscritta in data 30-07-2010 ai numeri 32497/6900

a favore

Lotti 2A-2B-2C) DEF 31.12.12.doc

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

contro

[REDACTED]
derivante da atto di mutuo di € 1.500.000,00 per capitale a rogito notaio Andrea Ganelli in data 29-07-2010 repertorio 18882/12296.

Tale formalità colpisce l'immobile in Settimo Torinese (To), via Colle dell'Assietta 79 (lotto 2B 2^ PARTE) distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 20 numero 885 subalterno 1.

Ipoteca giudiziale di € 80.000,00 iscritta in data 25/6/2012 ai numeri 22822/3396

a favore

[REDACTED]
contro

[REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo di € 55.000,00 per capitale emesso dal Tribunale di Torino in data 17/2/2012 repertorio 1954.

Tale formalità colpisce le unità immobiliari in Settimo Torinese (TO), Via Pian d'Audi 10, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 20 numero 869 subalterni 99, 101, 103, 104, facenti parte del lotto B - 1^ parte

Ipoteca giudiziale di € 45.000,00 iscritta in data 27-07-2012 ai numeri 27979/4186

a favore

[REDACTED]
contro

[REDACTED]
derivante da decreto ingiuntivo di € 28.079,71,00 per capitale emesso dal Tribunale di Torino in data 09/07/2012 repertorio 18569/2012.

Tale formalità colpisce le unità immobiliari in Settimo Torinese (TO), Via Colle dell'Assietta, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 20 numero 858 subalterni 32-34-35-36, facenti parte del lotto 2C

Torino, li 31/12/2012

I professionisti

[REDACTED]
arch. Guido Fugiglando

[REDACTED]
ing. Roberto Reni