

Consulente esperto
KlimaHaus
CasaClima



Roby Studio Associato Barcaro

Geom. Franco Barcaro

Ing. Melania Barcaro

c.f. e partita iva 02529980068

Via Noce, 17/a 15048 – VALENZA – AL

Tel: 0131941956 – Fax: 0131920714

franco@robystudio.it melania@robystudio.it

www.robystudio.net

PERIZIA TECNICO – ECONOMICA

Committente

Estensore: ING. MELANIA BARCARO

1. INCARICO

Il giorno 26/09/2019 la sottoscritta Melania Barcaro nata ad Alessandria il 04/10/1979, con studio in Valenza (AL) Via Noce n. 17/a, codice fiscale BRCMLN79R44A182H, P.IVA 02529980068, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n. B48 e al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Alessandria al n. 2481, è stata designata da _____ quale perito per stimare il compendio mobiliare e immobiliare dell'Azienda Agricola di proprietà della medesima. La presente perizia costituisce svolgimento dell'incarico ricevuto.

2. OPERAZIONI PERITALI

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 26/09/2019. La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse. La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI MOBILI

Per quel che concerne la valutazione dei beni mobili, lo scrivente avendo preso visione dei medesimi presso la sede dell'azienda, ne ha redatto inventario (Allegato 1).

2.2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- Estratto di mappa catastale (Allegato 2)
 - Visure catastali attuali
 - Planimetrie catastali attuali (Allegato 3)
1. Immobile sito in comune di Sale (AL) Via Castelnuovo n. 25, censito al foglio 16, particella 257, sub. 1 – categoria A/2, Classe 3, Consistenza 11,5 vani, Superficie catastale 304 mq, Rendita 979,98 € (Scheda immobile 1)
 2. Immobile sito in comune di Sale (AL) Via Castelnuovo n. 25, censito al foglio 16, particella 257, sub. 2 – categoria C/2, Classe 3, Consistenza 76 mq, Superficie catastale 88 mq, Rendita 141,30 € (Scheda immobile 2)
 3. Immobile sito in comune di Sale (AL) Via Castelnuovo n. 25, censito al foglio 16, particella 310 – categoria D/10, Rendita 1574,00 € (Scheda immobile 3)
 4. Immobile sito in comune di Sale (AL) censito al foglio 16, particella 259 – Terreno qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 10 mq, Reddito Dominicale 0,06 €, Reddito Agrario 0,06 € (Scheda immobile 4)
 5. Immobile sito in comune di Sale (AL) censito al foglio 16, particella 306 – Terreno qualità SEMINATIVO ARBORATO Classe 1, Superficie 2.300 mq, Reddito Dominicale 29,70 €, Reddito Agrario 21,98 € (Scheda immobile 5)
 6. Immobile sito in comune di Sale (AL) censito al foglio 16, particella 308 – Terreno qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 32.710 mq, Reddito Dominicale 211,17 €, Reddito Agrario 211,17 € (Scheda immobile 6)

3. VALUTAZIONE BENI MOBILI

ATTREZZATURA	VALORE
Trattore FIAT 250	1.000,00
Trattore FIAT 250	200,00
Trattore FIAT 350	200,00
Trattore FIAT 680	200,00
Trattore LANDINI MECL/BA	4.000,00
Trattore KUBOTA	25.000,00
Trattore MASSEY FERGUSON MF 240	800,00
Erpice rotante FERABOLI	1.500,00
Rimorchio Gamarino	1.800,00
Rotolone per innaffiare OCMIS	750,00
Tubi in ferro per innaffiare	400,00
Gruppo di irrigazione a turbina	250,00
Automobile AUDI A2	1.000,00
Automobile BMW	3.000,00
Valore complessivo €	€ 40.100,00

Valore stimato arrotondato: 40.000,00 €

4. SCHEDE IMMOBILI

SCHEDA IMMOBILE 1 - ABITAZIONE -

Comune

Sale (AL)

Indirizzo

Via Castelnuovo n.25

Quote di proprietà

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali

Foglio 16, particella 257, sub. 1 – categoria A/2, Classe 3, Consistenza 11,5 vani, Superficie catastale 304 mq, Rendita 979,98 €

Descrizione

Trattasi di villetta unifamiliare dislocata su due livelli edificata nel 1981 adibita a residenza privata con annessa corte e giardino. La struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, tetto a capanna con struttura in calcestruzzo, finitura esterna in intonaco al civile in tinta chiara, serramenti in legno vetro doppio persiane anch'esse in legno e inferiate di protezione.

L'immobile al piano terra parzialmente interrato nel lato cantina, risulta composto oltre che dalla cantina, dal locale lavanderia, centrale termica e due camere con altezza non abitabile. Il piano superiore si presenta con un ingresso, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e due camere.

L'immobile non è dotato di allacciamento all'acquedotto comunale e all'impianto metano. Il riscaldamento avviene tramite caldaia alimentata a gasolio, i fuochi cucina sono alimentati da bombolone a GPL e l'approvvigionamento idrico deriva da un pozzo privato dotato di depuratore.

L'edificio presenta finiture consone all'epoca e alla tipologia costruttiva, versa in buone condizioni di mantenimento.

Caratteristiche intrinseche

Atto di impegno unilaterale trascritto alla Conservatoria di Tortona in data 07/10/1981 al n. 2894/2314.

Essendo l'edificio costruito in area prevista agricola dal PRGC, da coltivatore diretto a titolo principale, secondo quanto prescritto dall'art. 22 delle NTA del PRGC, QUALUNQUE tipo di intervento edilizio può essere presentato da imprenditori agricoli singoli o associati, soggetti di cui alle lettere b) e c) 3° comma, art. 25 L.R.. 56/77 e s.m.i. Ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli Enti Locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori.

Il rilascio del Permesso di Costruire, inoltre, per i nuovi interventi edificatori è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi delle colture in atto e in progetto;

c) il vincolo del trasferimento di cubatura tra gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e purchè appartenenti al Comune di Sale o ai Comuni confinanti. Gli adempimenti di cui ai punti b. e c. del presente comma, sono necessari per l'edificazione di nuove residenze rurali o per interventi di demolizione con nuova costruzione rilasciabili agli aventi diritto.

L'atto di impegno di cui sopra è trascritto sui Registri di proprietà immobiliare a cura e spese del titolare del permesso di costruire il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione dell'atto di vincolo regolarmente registrato.

Le quantità edificabili per le abitazioni rurali sono computate per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici residenziali esistenti.

Al comma 13 sono normati i tipi di intervento per destinazioni d'uso residenziali NON rurali, per edifici ESISTENTI e da recuperare, con possibilità di piccolo ampliamento e costruzione di autorimesse (art.4 delle NTA) o di pertinenze (art. 29 delle NTA).

SCHEDA IMMOBILE 2 - MAGAZZINO -

Comune

Sale (AL)

Indirizzo

Via Castelnuovo n.25

Quote di proprietà

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali

Foglio 16, particella 257, sub. 2 – categoria C/2, Classe 3, Consistenza 76 mq, Superficie catastale 88 mq, Rendita 141,30 €

Descrizione

Trattasi di magazzino edificato nel 1996 sito nella corte di pertinenza all'abitazione descritta nella scheda 1, edificato in blocchi di cemento portanti, tetto a capanna con struttura in calcestruzzo, finitura esterna in intonaco al civile in tinta chiara, serramenti in ferro con vetro singolo.

L'immobile edificato al piano terreno si sviluppa in un solo piano fuori terra, presenta un'altezza interna di 4 metri tale da renderlo idoneo al ricovero di attrezzi e macchine agricole.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

L'edificio presenta finiture consone all'epoca e alla tipologia costruttiva, versa in buone condizioni di mantenimento.

Caratteristiche intrinseche

Atto di impegno unilaterale trascritto alla Conservatoria di Tortona in data 07/10/1981 al n. 2894/2314 come per il precedente immobile.

SCHEDA IMMOBILE 3 – FABBRICATO PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE -

Comune

Sale (AL)

Indirizzo

Via Castelnuovo n.25

Quote di proprietà

.. (1/1 piena proprietà)

Dati catastali

Foglio 16, particella 310 – categoria D/10, Rendita 1574,00 €

Descrizione

Trattasi di complesso edificato denominato “ Cascina Croce Rossa”, composto da più corpi di fabbrica, così come si evince dalla planimetria (allegato 3), edificato all’inizio del secolo scorso. Il corpo principale in muratura portante, si sviluppa su due piani fuori terra e un sottotetto, risulta suddiviso in magazzini e depositi probabilmente adibiti al ricovero dell’attrezzatura agricola e allo stoccaggio dei prodotti, attualmente versa in condizioni di forte degrado strutturale e abbandono, così come dimostra la documentazione fotografica in allegato (Allegato 4). Il resto del complesso edificato, definiti in planimetria come ricovero attrezzi agricoli, versano anch’essi in stato di degrado strutturale.

Parte dell’edificio era nel passato adibito a residenza, con atto di impegno unilaterale trascritto alla Conservatoria di Tortona in data 07/10/1981 al n. 2894/2314 finalizzato all’ottenimento della concessione edilizia per la costruzione dell’edificio descritto in scheda 1, si è vincolata la destinazione di tutto il complesso a magazzini e rimesse per macchine agricole escludendo ogni scopo abitativo.

Non potendo accedere agli edifici in quanto pericolanti si procede con una valutazione a corpo che comprende anche la corte di pertinenza di mq. 2.380.

SCHEDA IMMOBILE 4 – 5 – 6

- TERRENI -

Comune

Sale (AL)

Quote di proprietà

(1/1 piena proprietà)

Dati catastali

Foglio 16, particella 259 – Terreno qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 10 mq, Reddito Dominicale 0,06 €, Reddito Agrario 0,06 €

Foglio 16, particella 306 – Terreno qualità SEMINATIVO ARBORATO, Classe 1, Superficie 2.300 mq, Reddito Dominicale 29,70 €, Reddito Agrario 21,98 €

Foglio 16, particella 308 – Terreno qualità SEMINATIVO, Classe 3, Superficie 32.710 mq, Reddito Dominicale 211,17 €, Reddito Agrario 211,17 €

Descrizione

Trattasi di terreni coltivati dall'azienda agricola a ortaggi e seminativo, meglio identificati nel foglio di mappa catastale (Allegato 2), con superficie complessiva di 35.020 mq.

5. VALUTAZIONE IMMOBILI

IMMOBILE 1

COMUNE: Sale (AL)

INDIRIZZO: Via Castelnuovo n.25

DATI CATASTALI: Foglio 16, particella 257, sub. 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	132,00	100%	132,00
Cantine collegate ai vani principali	170,00	55%	93,50
Porticati	16,00	35%	5,60
Corte, giardino esclusivo di ville e villini	1276,00	30%	382,80
Superficie commerciale totale			mq. 613,90

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA	0,85
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
FINITURA - Ordinaria	1,00
CARATTERISTICHE INTRINSECHE	0,50
Coefficiente globale	0,34

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Valore minimo OMI 1° semestre 2019	€ 680,00
Valore massimo OMI 1° semestre 2019	€ 900,00
Valore medio di mercato unitario al mq.	€ 790,00

Valore stimato: 613,90 mq. x 0,34 x 790,00 € = 164.893,54 €

Valore stimato arrotondato: 160.000,00 €

IMMOBILE 2

COMUNE: Sale (AL)

INDIRIZZO: Via Castelnuovo n.25

DATI CATASTALI: Foglio 16, particella 257, sub. 2

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	88,00	100%	88,00
Superficie commerciale totale			mq. 88,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA	0,85
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
FINITURA - Ordinaria	1,00
CARATTERISTICHE INTRINSECHE	0,50
Coefficiente globale	0,34

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Valore minimo OMI 1° semestre 2019	€ 360,00
Valore massimo OMI 1° semestre 2019	€ 540,00
Valore medio di mercato unitario al mq.	€ 450,00

Valore stimato: 88,00 mq. x 0,34 x 450,00 € = 13.464,00 €

Valore stimato arrotondato: 13.000,00 €

IMMOBILE 3

COMUNE: Sale (AL)

INDIRIZZO: Via Castelnuovo n.25

DATI CATASTALI: Foglio 16, particella 310

Valore stimato a corpo: 12.000 €

IMMOBILE 4 – 5 - 6

COMUNE: Sale (AL)

DATI CATASTALI: Foglio 16, particella 259 – 306 – 308

TERRENI	Superfici
Subalterno 259	10,00
Subalterno 306	2.300,00
Subalterno 308	32.710,00
Superficie complessiva mq.	35.020,00

Valore di mercato terreni agricoli: 1 €/mq

Valore stimato: 1 € x 35.020,00 mq = 35.020,00 mq.

Valore stimato arrotondato: 35.000,00 €

TABELLA RIASSUNTIVA VALORI STIMATI ARROTONDATI IMMOBILI

IMMOBILI	VALORI
IMMOBILE 1	160.000,00
IMMOBILE 2	13.000,00
IMMOBILE 3	12.000,00
IMMOBILE 4 – 5 – 6	35.000,00
Valore complessivo €	220.000,00

6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Valore beni mobili: 40.000,00 €

Valore beni immobili: 220.000,00 €

Valore stimato complessivo: 40.000,00 € + 220.000,00 € = 260.000,00 €

La sottoscritta **Ing. Melania Barcaro**, con studio in Valenza (AL), Via Noce n. 17/a, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n. B48 e al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Alessandria al n. 2481, dopo un'attenta indagine

DICHIARA

Che, all'attualità il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a: **260.000,00 € (duecentosessantamila euro)**

Tanto doveva la sottoscritta ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Valenza, 17/10/2019

ALLEGATI

1. Inventario beni mobili e relativa descrizione
2. Estratto di mappa catastale con identificativo terreni oggetto di perizia
3. Planimetrie catastali
4. Documentazione fotografica



ALLEGATO 1 - INVENTARIO BENI MOBILI

1. Trattore FIAT 250 targato _____ anno immatricolazione 1969.
2. Trattore FIAT 250 targato _____ anno immatricolazione 1969; privo di misure di sicurezza previste dalle normative vigenti, pertanto non utilizzabile.
3. Trattore FIAT 350 targato _____, anno immatricolazione 1973; privo di misure di sicurezza previste dalle normative vigenti, pertanto non utilizzabile.
4. Trattore FIAT 680 targato _____, anno immatricolazione 1980; privo di misure di sicurezza previste dalle normative vigenti, pertanto non utilizzabile.
5. Trattore LANDINI MECL/BA targato _____ immatricolato il 10/10/2002. Come dichiarato dalla proprietà, il trattore in seguito ad un furto risulta attualmente non funzionante in quanto privo di motore.
- ~~6. Trattore KUBOTA M7060 targato _____, immatricolato nel 2017; leasing ancora aperto.~~
7. Trattore MASSEY FERGUSON MF 240, immatricolato il 24/11/1983.
8. Erpice rotante FERABOLI mt. 2,50
9. Rimorchio Gamarino portata 60 quintali
10. Rotolone per innaffiare OCMIS mt. 300
11. Tubi in ferro per innaffiare quantità 50 pezzi
12. Gruppo di irrigazione a turbina
13. Automobile AUDI A2 targa _____, immatricolata nel 2000
14. Automobile BMW serie AG187 UG31 01 targa _____, immatricolata nel 2006

