

# RELAZIONE di STIMA

relativa al valore dei beni immobiliari  
della società

**CEMIN LEGNAMI PRIMIERO**



Il C.T.U.

geom. Gianni Luchetta.

Cavedine, 4 marzo 2011

## INDICE

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITO DI STIMA .....</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>OGGETTO DELLA STIMA PERITALE .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>I PRINCIPI ESTIMATIVI .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>3.1</b> | <b>I Principi estimativi .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>3.2</b> | <b>Valore di mercato .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>3.3</b> | <b>Criteri di stima adottati .....</b>   | <b>7</b>  |
| 3.3.1      | Procedimento analitico a costo di riproduzione vetustato:.....                           | 7         |
| 3.3.2      | Metodo sintetico comparativo: .....  | 8         |
| <b>3.4</b> | <b>Coefficienti di differenziazione .....</b>  | <b>8</b>  |
| 3.4.1      | Coefficiente di vetustà .....  | 8         |
| 3.4.2      | Coefficiente di qualità .....  | 9         |
| 3.4.3      | Coefficiente di destinazione e di piano .....  | 9         |
| 3.4.4      | Coefficiente di trasformazione .....   | 9         |
| 3.4.5      | Coefficienti di omogeneizzazione: superficie commerciale.....                            | 10        |
| <b>3.5</b> | <b>Tolleranza estimale .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>3.6</b> | <b>Considerazioni generali e problematiche urbanistiche sui terreni edificabili.....</b> | <b>11</b> |
| 3.6.1      | Aree edificabili in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico.....              | 11        |
| <b>4.</b>  | <b>CENNO SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....</b>                                 | <b>12</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Mercato nazionale .....</b>   | <b>12</b> |
| <b>4.2</b> | <b>Mercato provinciale .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>5.</b>  | <b>INQUADRAMENTO DELLE AREE .....</b>  | <b>15</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Mezzano .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>5.2</b> | <b>Siror .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>5.3</b> | <b>Tonadico.....</b>   | <b>16</b> |
| <b>5.4</b> | <b>Transacqua.....</b>   | <b>16</b> |
| <b>5.6</b> | <b>Canal San Bovo .....</b>  | <b>17</b> |
| <b>5.7</b> | <b>Vidor .....</b>   | <b>17</b> |

|      |  |           |
|------|--|-----------|
| 5.8  | Vercelli.....  | 18        |
| 6.   | <b>INQUADRAMENTO URBANISTICO.....</b>  | <b>18</b> |
| 7.   | <b>DATI TAVOLARI E PROPRIETÀ.....</b>  | <b>18</b> |
| 8.   | <b>DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....</b>  | <b>24</b> |
| 8.1  | Capannone – pp.edd. 1214/1 e 1214/3 - sito a Mezzano in Località Val<br>Noana, 60.....   | 24        |
| 8.2  | Edificio residenziale - p.ed. 1198 - sito a Siror in Via Roma.....   | 26        |
| 8.3  | Terreno – p.f. 718/3 - sito a Siror.....   | 28        |
| 8.4  | Appartamento – p.ed. 154/1 p.m. 4 - sito a Tonadico in Via Scopoli, 46 .....   | 28        |
| 8.5  | Edificio residenziale – p.ed. 929 e pp.ff. 1616/14 e 1617/2 - sito a<br>Transacqua in Via Salita Guide Alpine, 5 .....   | 29        |
| 8.6  | Appartamento - p.ed. 635 p.m. 6 e p.ed. 692 p.m. 28 e 50 - sito a<br>Tonadico in Via Sorelle Lucian, 9 .....   | 31        |
| 8.7  | Cascinello e terreni – p.ed. 757 e pp.ff. 1432/1, 1432/6, 1432/17,<br>1432/18 e 1432/19 - siti a Tonadico in località Piereni .....                                | 32        |
| 8.8  | Terreni - pp.ff. 11092/2, 11093/4, 11093/8, 11094/2, 11094/6, 11094/7,<br>11095/7, 11095/9 e 11095/10 – siti nel a Canal San Bovo in località<br>Coltorotondo..... | 33        |
| 8.9  | Appartamento – particella 385 - sito a Vidor (TR) in Via Roma, 139 .....   | 34        |
| 8.10 | Capannone – particelle 240 e 122 - sito a Vercelli in Via Facchinetti, 9 .....   | 35        |
| 9    | <b>POTENZIALITÀ e CONSISTENZE.....</b>   | <b>36</b> |
| 9.1  | Potenzialità edificatoria residua dell'area.....   | 36        |
| 9.2  | Riepilogo consistenze del compendio .....  | 36        |
| 10   | <b>DEFINIZIONE VALORI MERCANTILI connessi al corpo immobiliare in stima .....</b>  | <b>39</b> |
| 10.1 | <b>Considerazioni per la determinazione del valore del terreno .....</b>   | <b>39</b> |
| 10.1 | Valore di mercato dei terreni per attività produttive.....   | 40        |
| 10.2 | Valore di mercato dei terreni ad uso residenziale.....   | 40        |
| 10.3 | Valore di mercato dei terreni con destinazione bosco, alpe o<br>improduttivo .....   | 40        |
| 11.  | <b>STIMA DEI BENI ALLO STATO ATTUALE dei fabbricati ad uso produttivo.....</b>   | <b>41</b> |

|      |  |    |
|------|--|----|
| 11.1 | STIMA del COSTO DI COSTRUZIONE del fabbricato a nuovo (Kcn).....                               | 41 |
| 11.2 | coefficienti di differenziazione.....  | 44 |
| 11.3 | COSTO dell'area di sedime e scoperta (Ka).....   | 44 |
| 11.4 | determinazione del più probabile VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI<br>ad uso produttivo:.....   | 45 |
| 12   | STIMA DEI BENI ALLO STATO ATTUALE dei fabbricati ad uso residenziale.....                      | 45 |
| 12.1 | coefficienti di differenziazione.....  | 46 |
| 12.2 | determinazione del più probabile VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI<br>ad uso residenziale:..... | 48 |
| 13   | STIMA DEI BENI ALLO STATO ATTUALE dei terreni non edificabili.....                             | 51 |
| 14.  | CONCLUSIONI.....   | 52 |

## **1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITO DI STIMA**

Il sottoscritto geom. Gianni Luchetta con studio in Cavedine Via 4 novembre n° 23, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia Autonoma di Trento al n° 1.124, ha ricevuto in data 08.02.2011 l'incarico dal Commissario Giudiziale dott.ssa Cristina Odorizzi, previa istanza al G.D. dott. Dino Erlicher, di redigere una relazione di stima al fine di accertare il più probabile valore di mercato dei beni immobili, terreni e fabbricati, siti in Primiero, Vercelli e Vidor (TV).

Accettato l'incarico, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare i rilievi tavolari, catastali, urbanistici, fotografici, oltre ad eseguire tutti i sopralluoghi e rilievi del caso sui luoghi interessati.

Con la scorta di tutti i dati raccolti si è provveduto all'integrazione degli elaborati grafici ottenuti presso gli uffici Tavolari e Catastali, con relativo calcolo delle superfici rilevate dalle planimetrie catastali.

## **2. OGGETTO DELLA STIMA PERITALE**

Il presente lavoro peritale ha come oggetto la valutazione del più probabile valore di mercato, ad oggi, dei seguenti beni immobili, terreni e fabbricati così riassunto:

1. capannone – pp.edd. 1214/1 e 1214/3 C.C. Mezzano - sito a Mezzano in Località Val Noana, 60;
2. appartamento - p.ed. 1198 C.C. Siror - sito a Siror in Via Roma;
3. terreno – p.f. 718/3 C.C. Siror - sito a Siror;
4. appartamento – p.ed. 154/1 C.C. Tonadico - sito a Tonadico in Via Scopoli, 46;
5. edificio residenziale – p.ed. 929 C.C. Transacqua e pp.ff. 1616/14 e 1617/2 C.C. Transacqua - sito a Transacqua in Via Salita Guide Alpine, 5;
6. appartamento - p.ed. 635 e p.ed. 692 p.m. 28 e 50 C.C. Tonadico - sito a Tonadico in Via Sorelle Lucian, 9;
7. cascine e terreni – p.ed.757 C.C. Tonadico e pp.ff. 1432/1, 1432/6, 1432/17, 1432/18 e 1432/19 C.C. Tonadico - siti a Tonadico in località Piereni;
8. terreni - pp.ff. 11092/2, 11093/4, 11093/8, 11094/2, 11094/6, 11094/7, 11095/7, 11095/9 e 11095/10 C.C. Canal San Bovo – siti a Canal San Bovo in località Colto-rotondo;
9. appartamento – particella 385 sito a Vidor (TV) in Via Roma, 139;
10. capannone – particelle 240 e 122 sito a Vercelli in Via Facchinetti, 9.

### **3. I PRINCIPI ESTIMATIVI**

#### **3.1 I Principi estimativi**

Si ritiene anzitutto opportuno analizzare la definizione di valore di mercato e sintetizzare i principi fondamentali dell'estimo.

Stimare un bene significa determinare il più probabile valore-prezzo di vendita che potrà convenirsi in uno scambio in un determinato tempo.

La stima di un immobile consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in contratti di alienazione relativi a beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nelle stesse zone ovvero in zone limitrofe, venduti a condizioni ordinarie di mercato.

Nella stesura di una relazione peritale si deve mirare a determinare il valore ordinario o normale dell'immobile nelle condizioni in cui si trova, in condizioni ordinarie e reali in cui versa il bene al momento della stima. Gli elementi quindi che si assumono per la stima dovranno essere accuratamente vagliati sotto il **principio dell'ordinarietà** e nel presupposto della **permanenza delle condizioni assunte**.

I principi base dell'Estimo, così come anche riportato da autorevoli fonti, si basano sul procedimento sintetico diretto (solamente quando non si dispone di sufficienti informazioni sul valore di mercato del bene si procede con il valore di trasformazione); **la stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene concretizzata** nelle condizioni in cui si trova il bene alla data della stessa. Tale valore, che si suppone possa attuarsi, è legato a molteplici influenze che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato (crisi industriali, nuove condizioni di lavoro, di svago, di mercato, nuove attrattive, ecc.).

#### **3.2 Valore di mercato**

Il **valore di mercato** corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione e assumendo che entrambi le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informativo.

Tale definizione viene ripresa anche dalla Banca d'Italia nella Lettera n. 60229 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per "valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data di stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto

*pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".*

Il valore di libero mercato è, quindi, il migliore prezzo ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che:

- vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita;
- il bene sia stato oggetto di un'adeguata commercializzazione prima della data della stima;
- non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta.

Il valore di mercato è dunque una previsione che l'estimatore formula nel suo giudizio di stima assunto che un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità.

### **3.3 Criteri di stima adottati**

La determinazione del valore di mercato dei beni (fabbricati e terreni) oggetto di stima sarà eseguita con più criteri in funzione della tipologia del bene da stimare.

In particolare per i fabbricati ad uso produttivo:

#### 3.3.1 Procedimento analitico a costo di riproduzione vetustato:

Si determinerà il bene in pratica come somma tra il valore del terreno edificabile su cui sorge il manufatto ed il valore del costo di riproduzione necessario a sopportare all'attualità edifici simili a quello di stima, dedotto il deprezzamento, che alla data odierna di stima esso abbia subito, per effetto dell'uso e dell'obsolescenza e di trasformazione.

Il deprezzamento tiene conto della vetustà, dell'obsolescenza tecnica e funzionale. L'obsolescenza è stimata a seguito di una attenta valutazione del degrado dell'edificio, del superamento delle strutture, delle tecnologie utilizzate, anche per ciò che concerne la funzionalità.

Il valore del fabbricato è influenzato prevalentemente dalle caratteristiche intrinseche e dalla destinazione d'uso, al contrario del valore delle aree, il quale dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche cioè dalla ubicazione e dall'accessibilità, nonché dalla destinazione d'uso prevista nei piani regolatori di zona. Il deprezzamento si applica sia ai beni materiali sia a quelli immateriali.

In generale il deprezzamento di un edificio non è costante nel tempo, ma è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile. Il deprezzamento per vetustà è collegato alla

durata della vita utile dell'edificio riferito in anni 50. Se gli edifici sono stati realizzati in tempi differenti e con materiali eterogenei il deprezzamento non sarà del tutto omogeneo.

Ed in particolare per i terreni ed fabbricati ad uso residenziale:

### 3.3.2 Metodo sintetico comparativo:

La determinazione del valore di mercato dei beni immobili oggetto di stima sarà eseguita in base ai valori di mercato correnti.

Tutti i criteri, seguiti nella stima, sono riconducibili a quelli dell'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili), pertanto alle singole proprietà saranno applicati dei coefficienti di differenziazione di qualità, conservazione e manutenzione, di vetustà, di trasformazione e di omogenizzazione.

## **3.4 Coefficienti di differenziazione**

### 3.4.1 Coefficiente di vetustà

Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra vita utile dell'edificio da un lato per quanto concerne la parte strutturale e dall'altro per la parte impiantistica e le finiture. Infatti le opere di finitura e di impiantistica di un edificio hanno sicuramente una durata inferiore rispetto agli elementi strutturali portanti, alle coperture, ai tamponamenti.

In altri termini alcune opere costituenti un edificio hanno durata molto più limitata della parte strutturale: la loro vita economica è molto più breve di quella della struttura.

Nel nostro caso particolare si può ipotizzare:

- edifici ad uso produttivo una vita media per le strutture di un complesso assimilabile a quello in stima di 50 anni mentre quella delle finiture e degli impianti può assumersi di massimo 30 anni;
- edifici ad uso residenziale una vita media per le strutture di un complesso assimilabile a quello in stima di 100 anni mentre quella delle finiture e degli impianti può assumersi di massimo 40 anni.

La formula classica per il calcolo del deprezzamento di un immobile per vetustà " $D=(A+20)^2/140-2,86$ " suggerita dall'UEEC (Unione Europea dei periti contabili, economici e finanziari) va quindi integrata con un coefficiente che tenga conto del degrado impiantistico e delle finiture che, in un complesso assimilabile a quello in stima, incidono convenzionalmente per il 35% dei costi totali di costruzione.

Ciò premesso il calcolo del coefficiente di vetustà ed obsolescenza sarà ricavato come somma di:

- 1) vetustà strutturale " $D_s = 65\% \times ((A+20)^2/140-2,86)$ ": calcolo del deprezzamento per vetustà del bene assumendo l'incidenza strutturale pari al 65% dei costi totali di costruzione;
- 2) vetustà funzionale " $D_f = 35\% \times ((K+20)^2/140-2,86)$ ": calcolo del deprezzamento per vetustà del bene assumendo l'incidenza funzionale pari al 35% dei costi totali di costruzione.

Indicando con :

N gli anni di vita del fabbricato;

Vui vita utile dell'immobile;

Vuf vita utile delle finiture e degli impianti dell'immobile;

A rapporto tra N ed Vui;

K rapporto tra N ed Vuf;

#### 3.4.2 Coefficiente di qualità

Per quanto riguarda il coefficiente di qualità sono state determinate le seguenti differenziazioni:

|          |      |
|----------|------|
| ottimo   | 1,05 |
| buono    | 1,00 |
| medio    | 0,90 |
| scadente | 0,80 |

#### 3.4.3 Coefficiente di destinazione e di piano

I coefficienti che tengono conto della variazione di valore di un bene al variare dell'esposizione dei vani e del loro livello di piano nell'edificio sono così esposti:

|                       |      |
|-----------------------|------|
| piano terra           | 1,00 |
| primo piano           | 1,05 |
| secondo piano e oltre | 1,05 |

#### 3.4.4 Coefficiente di trasformazione

Questo aspetto economico riguarda beni economici suscettibili di trasformazione, come ad esempio le aree edificabili e i complessi industriali soggetti a possibile trasformazione e/o cambio di destinazione.

In linea generale il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato attualizzato e il valore di costo complessivo della

trasformazione.

Sono quindi stati determinati i seguenti valori:

|                   |      |
|-------------------|------|
| intervento minimo | 1,00 |
| intervento medio  | 0,66 |
| intervento totale | 0,33 |
| non trasformabile | 0,20 |

### 3.4.5 Coefficienti di omogeneizzazione: superficie commerciale

La superficie che si considera sia in commercio sia in sede fiscale, comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri in comune.

La superficie sulla base della quale si stabilisce il valore è stata ottenuta dall'elaborazione delle planimetrie tavolari e catastali reperite presso i relativi uffici.

I coefficienti di omogeneizzazione per le pertinenze sono così esposti:

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| garage/cantine     | 0,40 - 0,50 |
| cortile/pertinenze | 0,10 - 0,20 |
| balconi            | 0,25 - 0,40 |
| soffitta           | 0,20 - 0,30 |
| locali accessori   | 0,80 - 1,00 |

### **3.5 Tolleranza estimale**

Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto di "giudizio". Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati analitici/sintetici. Tali dati, di rivelazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

Il valore di stima a differenza del prezzo non è un dato certo. Si tratta di una supposizione nata dalla verifica di dati certi ma caratterizzati in molti casi da influenze ascendenti e discendenti diverse da quelle proprie del bene stimato.

Il valutatore in altri termini, deve essere soltanto l'interprete del mercato, cosicché il

suo giudizio di stima non potrà che essere oggettivo nel senso che dovrebbe risultare il più probabile e cioè il più frequente per quel dato momento.

### **3.6 Considerazioni generali e problematiche urbanistiche sui terreni edificabili**

Al riguardo si osserva che il terreno edificabile deve essere valutato considerandolo come un immobile che si trova in una condizione di "transizione o imperfetta" in quanto il suo destino urbanistico e commerciale si compirà nel momento in cui saranno costruiti i fabbricati che gli strumenti urbanistici rendono possibili.

Le aree edificabili debbono essere valutate con la massima cautela, tenuto conto che la volumetria realizzabile e la destinazioni degli immobili su di esse edificabili possono essere sempre modificate da una variante dello strumento urbanistico vigente che potrebbe anche comportare la riduzione della cubatura prevista o, nella peggiore delle ipotesi, una dichiarazione di inedificabilità.

L'esperienza insegna che nei grandi Comuni i tempi per giungere alla stipula della convenzione, prevista dal Piano di Lottizzazione, possono essere lunghissimi.

Infine, non è poi da dimenticare le dimensioni del cespite oggetto di alienazione che se di straordinaria ampiezza (come nel caso in oggetto), può incidere come fattore negativo. La difficoltà di vendere un immobile di grandi dimensioni incide direttamente sul fattore tempo. Più grande è un immobile, più difficile è trovare un investitore che necessita di tale superficie.

#### 3.6.1 Aree edificabili in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico

Il valore dei terreni edificabili è direttamente legato alla possibilità di edificazione, consentita e regolamentata da leggi e strumenti urbanistici che tendono sempre più ad essere suscettibili di variazioni ed interpretazioni in senso restrittivo. Ciò comporta notevoli difficoltà ed incertezze nel determinare la validità delle aree sia sotto il profilo edificatorio che quello commerciale.

Pertanto nell'accingersi alla valutazione di un'area edificabile si deve innanzitutto procedere ad un'indagine urbanistica volta a determinare in quale zona del P.R.G. essa ricada, individuando le possibili destinazioni d'uso, la cubatura realizzabile, il presumibile tempo necessario per ottenere il conseguimento della concessione.

Nel corso di un'analisi urbanistica è, altresì, essenziale verificare se l'area da stimare ricada in una zona con destinazione di pubblica utilità.

Solitamente i valori riportati dai listini e dalle mercuriali relative alle quotazioni delle aree edificatorie espresse in genere in €/mc edificabile o €/mq di S.L.P. (superficie lorda di

pavimento) edificabile si riferiscono ad aree pronte per l'edificazione ossia con il permesso di costruire già rilasciato e approvato e in genere con oneri di urbanizzazione ancora da corrispondere perché gli stessi vengono versati al momento del ritiro del permesso.

La quotazione di un'area pronta per l'edificazione non può mai essere pari ad un'area potenzialmente edificabile che magari potrà essere concretamente edificata tra 3-5 anni o più a seconda della complessità degli accordi da tradursi nella convenzione urbanistica. Quindi il valore dell'area potenzialmente edificabile sarà pari a quello dell'area immediatamente edificabile scontato di un saggio adeguato per il periodo di tempo intercorrente fra l'attualità e il momento in cui l'area potrà essere trasformata e fatta oggetto dell'iniziativa edilizia.

Nel caso poi di iniziative edilizie di una certa consistenza, come il caso in oggetto, dove le opere di urbanizzazione assumono rilevanza notevole, la normativa prevede la redazione di una convenzione di lottizzazione in cui, a fronte della possibilità di costruzione concessa dal Comune su una determinata area, il promotore edilizio garantisce l'esecuzione di opere di urbanizzazione che postulano sempre la cessione al demanio comunale di aree per strade, per standard, per edifici pubblici.

Nel caso specifico l'area risulta già conforme con lo strumento urbanistico vigente e già pronta per l'edificazione quindi il valore di mercato dei terreni non sarà né corretto né rettificato.

#### **4. CENNO SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

##### **4.1 Mercato nazionale**

Il 2010 in Italia, come nella maggior parte degli altri paesi, si è chiuso con una tendenza al recupero del mercato immobiliare: sembra essere terminata la fase acuta di calo, che si è protratta dall'ultimo trimestre del 2008 a metà del 2009.

Nonostante il miglioramento complessivo in atto si sia consolidato rispetto alla prima parte dell'anno, permangono dubbi relativamente alla sua solidità dato il quadro macroeconomico problematico a livello globale.

Il 2010 è definibile come un anno di assestamento nel quale si è assistito ad una stabilizzazione dei prezzi e ad una ripresa della domanda.

Attualmente si stima che i volumi delle compravendite si siano attestati attorno ai valori che caratterizzavano lo scorso decennio mentre i prezzi si sono in generale attestati attorno ai valori di circa cinque anni fa. Nel complesso, dall'inizio della crisi a livello nazionale, riconducibile appunto alla metà del 2008, si calcola che il mercato delle costruzioni

abbia perso circa 60 miliardi di euro.

Si mostrano di seguito alcune evidenze del settore immobiliare nell'ultimo biennio (2009-2010) sia a livello generale che con un maggiore approfondimento verso l'ambito produttivo.

Il mercato degli immobili non residenziali ha avviato un percorso di flessione a partire dalla fine del 2005: le compravendite hanno raggiunto a fine 2010 poco più di 60 mila occorrenze e, a differenza di quanto sta accadendo per il settore abitativo, non danno segni di ripresa nel 2010. Quest'ultimo anno ha segnato un ulteriore calo del 5,7% rispetto al 2009 (che già era in flessione con un -15,6% rispetto al 2008).

L'andamento segnalato presenta uno sviluppo comune per tutte le tre tipologie immobiliari considerate – produttivo, terziario e commerciale – anche se il settore commerciale (negozi), pur partendo da valori confrontabili nel 2004, ha subito un calo più consistente.

Il comparto produttivo in Italia è concentrato soprattutto al Nord Ovest (32,4% delle unità nazionali), seguito a ruota dal Nord Est (27,3%) mentre il Centro, il Sud e le Isole si attestano su valori più contenuti (rispettivamente 18,3%, 15,5% e 6,5%).

E' soprattutto il Centro-nord, benché rappresenti il territorio dove sono avvenute più occorrenze (in Lombardia si sono realizzate il 27,6% delle transazioni immobiliari ad uso produttivo del 2009), ad avere avuto il calo maggiore negli ultimi due anni rispetto al numero di transazioni effettuate. La flessione delle compravendite immobiliari ad uso economico è confermata anche nel 2010 tranne che per le Isole che mostrano un andamento positivo in leggera crescita. Il calo nelle compravendite produttive rispetto al 2009 è mediamente quantificabile in un -16,9% a livello nazionale; più elevate sono le flessioni al Centro (-28,2%) ed al Sud (-27,4%) mentre il Nord perde circa il (-11,5%).

La riduzione dei volumi contrattuali è un effetto del prolungamento progressivo delle tempistiche di vendita (oltre anche a quelle di locazione): i tempi di compravendita nel comparto industriale stanno raggiungendo i 10 mesi e si abbassano a circa 8 per uffici e negozi.

La perdita di fatturato registrata nel settore produttivo dal 2009 al 2010 è stata del -8,6%. Nel 2009 la media delle quotazioni a livello nazionale per unità di superficie è pari a 545 euro/mq e si distribuisce tra i 312 euro/mq del Molise e 770 euro/mq della Liguria; in media il centro presenta i valori di quotazione più elevati. Rispetto al 2008 le quotazioni medie hanno avuto una leggera crescita al Centro ed al Sud mentre sono risultate più

stabili al Nord. Con riferimento alle città con più di 250.000 abitanti si segnalano Verona e Genova come le città che nel 2009 hanno avuto una maggiore dinamica nel mercato dei capannoni ma, mentre la prima ha avuto un calo medio delle quotazioni di circa il -4,1%, Genova ha assistito ad una crescita del 12%. La congiuntura negativa rilevata nel comparto produttivo è aggravata dalla scontistica richiesta in sede di compravendita, che raggiunge un valore medio quantificato di circa il 13% (valore più elevato nell'ultimo decennio).

Nel 2010 in Italia si è assistito ad un calo complessivo dei prezzi degli immobili residenziali del -0,7% che nelle aree di maggiore urbanizzazione a livello nazionale ha raggiunto mediamente il -4,1%. Nonostante la flessione generale, si sottolinea che comunque gli immobili di qualità, ad alte prestazioni a livello di risparmio energetico e collocati in contesti di pregio mantengono maggiormente il prezzo.

Tale andamento trova accordo anche nei trend dei mercati esteri, ad esempio Stati Uniti e Inghilterra, che però sembra abbiano iniziato già dal 2009 una lenta ripresa, prevista in Italia a partire dal secondo semestre del 2011.

Se da un lato i prezzi presentano una certa stabilità, più consistenti sono le grandezze in gioco da un punto di vista quantitativo: negli ultimi tre anni le compravendite immobiliari a livello residenziale sono calate di quasi 250 mila unità (raggiungendo circa le 600 mila attuali), valore quantificabile nel -18,1% rispetto al 2009.

Nonostante la situazione globalmente negativa, il comparto residenziale ha attualmente assunto il ruolo di traino dato il contesto di maggiore crisi dei segmenti legati a commercio, servizi ed attività produttive.

#### **4.2 Mercato provinciale**

Nonostante la situazione non proprio positiva sopra rappresentata, sia a livello di volumi che di valori, la propensione all'investimento nel settore immobiliare rimane consolidata ed importante (l'investimento immobiliare è considerato l'ideale per il 58% delle famiglie italiane). Il rendimento fruibile, infatti, seppure tocchi oggi i valori più bassi degli ultimi vent'anni, resta competitivo sul mercato, considerando le rese di altre forme di investimento, il rischio associato ed il calo dei tassi di interesse.

Le incertezze sullo sviluppo e la crescita economico futuri e le difficoltà nell'accesso al finanziamento condizionano necessariamente il mercato immobiliare e, di conseguenza, non sembrano esserci nel 2011 i presupposti per una ripresa significativa a livello immobiliare, sia a livello di valori che di volumi, che verosimilmente potrà strutturarsi a partire dal

2012. Sarà probabilmente il segmento residenziale ad avere una performance migliore nel 2011, con particolare riferimento agli immobili di qualità e pregio, soprattutto con riferimento alle prestazioni in termini di risparmio energetico, che già hanno dimostrato di essere in grado di mantenere un mercato più stabile.

Fonti dati riportati nel capitolo 4:

Nomisma ([www.nomisma.it](http://www.nomisma.it)) e Agenzia del Territorio ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)).

## **5. INQUADRAMENTO DELLE AREE**

### **5.1 Mezzano**

Lasciando sulla destra l'incisione della Val Noana, suggestiva gola ai piedi delle Vette Feltrine, si giunge a Mezzano.

Collocato a 650 m di altitudine, il borgo, con i suoi 1.700 abitanti denota il suo passato rurale. Numerosi sono i suggestivi angoli e vicoli nel suo centro storico, dove si esprime al meglio l'accurata semplicità dell'architettura primierotta.

Come vari altri paesi del Primiero, anche Mezzano un tempo conobbe lo sviluppo minerario e l'immigrazione di minatori austriaci dalla zona di Schwaz, ma non perse le sue caratteristiche di centro agricolo.

Nel territorio comunale troviamo anche i Prati di San Giovanni, una zona alpina con vari masi, molto frequentata in estate.

### **5.2 Siròr**

Siròr è il comune più settentrionale della valle di Primiero (provincia di Trento), situato lungo la Strada Statale 50 del Grappa e del Passo Rolle che da Fiera di Primiero conduce a San Martino di Castrozza. Nel territorio comunale, è ubicata la stazione meteorologica di Passo Rolle, ufficialmente riconosciuta dall'Organizzazione meteorologica mondiale.

L'origine del nome del comune non è chiara: può derivare dalla posizione geografica del paese (Superior » Siròr), ma anche dalle miniere d'argento delle giare rosse (Silver » Siròr).

Nei prati che dividono Siròr dal vicino centro di Tonadico sorgeva un tempo l'antico villaggio di Piubago, distrutto da un'alluvione forse a seguito di un terremoto tra il 1114 e il 1117. Di questo centro resta solo la chiesetta di San Giacomo, situata fra i prati, e la campana che ora è nello stemma del comune.

Siròr si sviluppò a monte di Piubago e rimase per un certo periodo dipendente dalla regola comunale di Transacqua.

L'abitato si caratterizza per il suo centro storico, tipico di un paese di montagna, con

ampie fontane poligonali in pietra ed affreschi popolari lungo le facciate delle abitazioni ed è raccolto sotto le pendici del Sass Maor, vetta delle Pale di San Martino.

Il territorio comunale è alquanto esteso e comprende ampi prati e boschi: si ricordano in particolare i prati Dismoni (una splendida terrazza sulle Pale), le località Ronzi, Polina e Petina, da dove si gode una straordinaria vista sulla valle del Primiero.

Il territorio comunale inoltre comprende parte dell'altopiano delle Pale, il lago di Calaita nella valle del Lozen, San Martino di Castrozza e Passo Rolle.

Siror fa parte del Parco Naturale Paneveggio-Pale di San Martino.

### **5.3 Tonadico**

Tonadico è con buona probabilità il paese più antico della valle di Primiero ed anche il più importante. Benché non esistano notizie certe concernenti l'origine del suo nome, negli anni sono state molte le ipotesi plausibili avanzate, come ad esempio quella che vedrebbe nel suffisso celtico -icum un chiaro legame con l'età romana.

Il paese fu in tempi lontani sede del Vicario del Capitano del Castello e del Vescovo di Feltre, gli amministratori di giustizia dell'epoca. Tonadico infatti, come del resto tutto il Primiero, restò sotto l'influenza veneta fino al 1373, anno in cui la valle divenne territorio dell'Impero d'Austria. Se in passato l'attività economica principale era l'agricoltura, col tempo essa ha dovuto cedere il passo a turismo ed artigianato.

Nonostante il paese si sia comprensibilmente allargato ed urbanizzato andando a modificare la propria fisionomia, è ancora possibile fare un tuffo nel passato percorrendo le sue canisèle, le originali viuzze del bellissimo centro storico.

Tonadico è infatti noto per questi scorci caratteristici, valorizzati da molti affreschi a sfondo religioso che impreziosiscono le facciate delle case, dei palazzi e delle chiese.

### **5.4 Transacqua**

L'abitato di Transacqua con 2094 abitanti è il comune più popolato della valle del Primiero.

Transacqua (in dialetto Tresaqua) è adagiata sulla sinistra idrografica dei torrenti Cismon e Canali; dalla posizione ha derivato il nome di località al di là dell'acqua.

Uno dei quattro colmelli storici del Primiero, Transacqua ha avuto giurisdizione su Ormanico e Pieve (tuttora sue frazioni) ma per un lungo periodo anche sul paese di Siror, nonostante i due centri non fossero attigui geograficamente. Solo in un secondo tempo Siror acquisì autonomia di comune indipendente.

Per un lungo periodo (più di cinque secoli) territorio austriaco, Transacqua fu annessa

all'Italia solo a seguito della Prima Guerra Mondiale, guerra di cui il suo territorio fu teatro.

Nel comune di Transacqua e nelle vicinanze del centro di Fiera di Primiero è situato il nobile palazzo Someda, edificato alla fine del Cinquecento e appartenuto a una ricca famiglia di commercianti del legno.

Dal centro di Transacqua sale la strada che conduce ai prati di Caltena e nella selvaggia Val Giasinozza, dov'è presente il Bivacco Cogolate, punto di arrivo o di partenza di molte escursioni.

Nel 1927 il comune viene soppresso e i suoi territori aggregati al comune di Primiero; nel 1947 il comune viene ricostituito.

#### **5.6 Canal San Bovo**

Il Vanoi, di cui Canal San Bovo è il capoluogo e comprende numerose frazioni, disseminate lungo la valle, presenta un territorio di circa 125 chilometri quadrati caratterizzati per la maggior parte da boschi, laghi, torrenti, pascoli e caratteristici piccoli paesi.

Il comune di Canal San Bovo, 1.700 abitanti, con le frazioni di Caoria, Cicon, Gobbera, Prade, Ronco e Zortea copre l'intera Valle del Vanoi nel Trentino orientale. La natura prima di tutto: dal paese di Canal San Bovo, che si trova a 750 m di altitudine è visibile la cima del Cauriol ed anche la cima della Totoga. Il patrimonio forestale della Valle del Vanoi è notevole: il comune è uno dei maggiori produttori di legname d'Italia.

Dai borghi di Zortea Prade e Gobbera salgono passeggiate ed escursioni per gite e visite alla Valle Zortei e al Lago di Calaita. L'antica attività contadina e pastorale si caratterizzava per l'alpeggio estivo del bestiame nelle malghe.

#### **5.7 Vidor**

Vidor è un comune di 3.752 abitanti della provincia di Treviso caratterizzato dalla variabilità del paesaggio che attribuisce al territorio del Comune una valenza naturalistica esclusiva.

La particolarità di tale paesaggio è sancita dal fatto che in distanze molto ristrette si alternano paesaggi, ecosistemi e biocenosi molto diversi tra loro.

Partendo dal Fiume Piave e procedendo verso nord, in un paio di chilometri è possibile infatti passare da un ambiente golenale, caratterizzato dalla tipica vegetazione e fauna ripariale, all'ambiente pianeggiante agricolo tipico della pianura trevigiana per arrivare all'area del Prosecco DOCG, caratterizzata dalle colline antropizzate dove appare evidente il lavoro compiuto negli anni dai vinaioli.

La zona di Vidor, compresa nel Quartier del Piave, è nota per la produzione vinicola. Ancora di un certo rilievo è la coltivazione del mais e delle patate. Numerose piccole-medie imprese hanno dato luogo alla formazione di aree industriali e artigianali, con un primato che spetta alla produzione di mobili d'arredamento.

Durante il secolo scorso la produzione industriale del paese era praticamente monopolio del setificio di non piccole dimensioni, ora ristrutturato e divenuto salumificio.

### **5.8 Vercelli**

La provincia di Vercelli vista sulla carta ha la forma di una clessidra allungata, la quale comprende il territorio lungo la pianura Padana sino alla sponda sinistra del fiume Po, per poi stringersi fra le province di Biella e Novara e allargarsi verso sinistra per racchiudere la Catena Alpina dove nasce il fiume Sesia.

La città di Vercelli è situata nella pianura padana alla quota di 130 metri sul livello del mare a nord-est del Po e sulle rive del Sesia.

L'intera zona che circonda la città è pianeggiante ed è ricca di corsi d'acqua e canali (tra questi ultimi il più celebre è senz'altro il canale Cavour) che permettono una abbondante irrigazione del territorio fondamentale per la coltivazione del riso. La città si trova a metà strada tra le due città di Milano e Torino e tra Novara e Biella.

Vercelli è rinomata per essere una tra le produttrici di riso più importanti del mercato Europeo, la città è dal '500 che produce ed esporta riso verso altri paesi. Al settore primario agricolo si affianca quello industriale: chimico e tessile.

## **6. INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le proprietà facenti parte del corpo immobiliare di proprietà della società CEMIN LEGNAMI PRIMIERO [REDACTED] sono immobili già edificati e consolidati; le planimetrie catastali sono per lo più corrispondenti allo stato reale (ad eccezione di qualche piccola imperfezione). Vista quindi la situazione in essere si ritiene di soprassedere alle verifiche urbanistiche ed agli accertamenti della rispondenza tra stato realizzato e concessionato, vista appunto la presenza delle planimetrie catastali successive alla realizzazione dei singoli beni, che certificano lo stato.

## **7. DATI TAVOLARI E PROPRIETÀ**

I beni oggetto di stima sono tavolarmente descritti così come segue e per il dettaglio si rimanda all'allegato n. 5:

**7.1** Capannone – pp.edd. 1214/1 e 1214/3 - sito a Mezzano in Località Val Noana, 60:

**P.T. 1526 II – C.C. Mezzano**

| Particella   | Qualità          | Classe | Superficie | R. dominicale | R. agrario |
|--------------|------------------|--------|------------|---------------|------------|
| p.ed. 1214/1 | edificio         | 0      | 7.857      | -             | -          |
| p.ed. 1214/3 | area edificabile | 0      | 968        | -             | -          |

Dal "Foglio A2" della partita tavolare si evince:

- Evidenza di diritto di servitù - dd. 15.03.1990 G.N. 225/4 – a) passo con mezzi pesanti ai fini di carico e scarico, b) deposito da esercitarsi su una striscia di terreno della lunghezza di ml. 8 e della larghezza di circa ml. 25 posta sull'andito a piano terra:
  - ✓ a favore della p.ed 1214/1
  - ✓ a carico della p.ed. 1342 p.m. 2.

Dal "Foglio B" della predetta partita tavolare la proprietà, con contratto d.d. 14/02/1996, risulta essere a nome di:

- **Cemin Legnami Primiero** [REDACTED] **quota 1/1.**

Dal "Foglio C" della predetta partita si evince

- Intavolazione diritto di servitù - dd. 15/03/1990 G.N. 225/2 – a) passo con mezzi pesanti ai fini di carico e scarico, b) passo per garantire l'accesso al fronte ad ovest del fondo dominante, al fine della manutenzione straordinaria da esercitarsi su una striscia della larghezza di ml.4:
  - ✓ a carico della p.ed. 1214/1
  - ✓ a favore della p.ed 1342 p.m. 1 e p.m. 2.
- Intavolazione diritto di servitù – dd. 21/06/2005 G.N. 688/3 – passo a piedi e con qualsiasi mezzo:
  - ✓ a carico della p.ed. 1214/1
  - ✓ a favore della p.ed. 1214/4

**7.2** Edificio residenziale - p.ed. 1198 - sito a Siror in Via Roma:

**P.T. 1732 II – C.C. Siror**

| Particella | Qualità  | Classe | Superficie | R. dominicale | R. agrario |
|------------|----------|--------|------------|---------------|------------|
| p.ed. 1198 | edificio | 0      | 283        | -             | -          |

Dal "Foglio B" della predetta partita tavolare la proprietà, con contratto d.d. 02/03/2006, risulta essere a nome di:

- [REDACTED] - **quota 1/1.**

Dal "Foglio C" della predetta partita tavolate si evince:

- **Intavolazione diritto di usufrutto** a favore della signora [REDACTED] come da indicazioni avute dal commissario liquidatore dott.ssa Cristina Odorizzi, nella valutazione non viene inserito il calcolo del diritto di usufrutto.

**7.3 Terreno – p.f. 718/3 - sito a Siror:**

**P.T 771 II – C.C. Siror**

| Particella | Qualità | Classe | Superficie | R. dominicale | R. agrario |
|------------|---------|--------|------------|---------------|------------|
| p.f. 718/3 | prato   | 2      | 549        | 1.98          | 1.28       |

Dal "Foglio B" della predetta partita tavolare la proprietà, con contratto d.d. 06/05/1983, risulta essere a nome di:

- [REDACTED] - **quota 1/1.**

**7.4 Appartamento – p.ed. 154/1 p.m. 4 - sito a Tonadico in Via Scopoli, 46:**

**P.T. 146 II – C.C. Tonadico**

| Particella  | Qualità  | Classe | Superficie | R. dominicale | R. agrario |
|-------------|----------|--------|------------|---------------|------------|
| p.ed. 154/1 | edificio | 0      | 165        | -             | -          |

- p.m. 4** piano terra-sottoterra: cantina;  
primo piano: metà della casa con poggiolo e cesso esterno;  
piano mezzanino: camera;  
piano sottotetto: aia e tetto in corrispondenza.

Dal "Foglio B" della predetta partita tavolare la proprietà, con contratto d.d. 15/05/1996, risulta essere a nome di:

- [REDACTED] - **quota 1/1.**

**7.5 Edificio residenziale – p.ed. 929 e pp.ff. 1616/14 e 1617/2 - sito a Transacqua in Via Salita Guide Alpine, 5:**

**P.T. 1613 II – C.C. Transacqua**

| Particella   | Qualità  | Classe | Superficie | R. dominicale | R. agrario |
|--------------|----------|--------|------------|---------------|------------|
| p.ed. 929    | edificio | 0      | 1.048      | -             | -          |
| p.f. 1616/14 | arativo  | 2      | 57         | 0.18          | 0.09       |
| p.f. 1617/2  | prato    | 3      | 310        | 0.80          | 0.64       |

Dal "Foglio A2" della partita tavolare si evince:

- Evidenza di diritto di servitù - dd. 05/03/1990 G.N. 189/5 – di non edificare e di non piantare alberi di alto fusto:
  - ✓ a favore della p.ed 929 parte e p.f. 1616/14
  - ✓ a carico della p.f. 1616/12.
- Evidenza di diritto di servitù - dd. 05/03/1990 G.N. 189/8 – di non edificare e di non piantare alberi di alto fusto:
  - ✓ a favore della p.ed 929 parte e p.f. 1616/14
  - ✓ a carico della p.f. 1616/13.

Dal "Foglio B" della predetta partita tavolare la proprietà, con contratto d.d. 27/09/2000, risulta essere a nome di:

- [REDACTED] **quota 1/1.**

Dal "Foglio C" della predetta partita tavolare si evince:

- Intavolazione diritto di servitù – dd. 14/10/1989 G.N. 189/2 – di non edificare e di non piantare alberi ad alto fusto
  - ✓ a carico p.ed. 929 parte, p.f. 1616/14
  - ✓ a favore p.f. 1616/12, p.f. 1616/13

**7.6** Appartamento - p.ed. 635 p.m. 6 e p.ed. 692 p.m. 28 e 50 - sito a Tonadico in Via Sorelle Lucian,9:

**P.T. 1826 II – C.C. Tonadico I**

| Particella | Qualità  | Classe | Superficie | R. dominicale | R. agrario |
|------------|----------|--------|------------|---------------|------------|
| p.ed. 635  | edificio | 0      | 615        | -             | -          |

**p.m. 6** piano terzo: disbrigo, soggiorno, due stanze, tre ripostigli, bagno, poggiolo, scala che porta al sottotetto e quivi: cucina, pranzo, bagno e due poggioli.

Dal "Foglio A2" della predetta partita tavolare si evince:

- Evidenza diritto di servitù – dd. 24/01/1977 G.N. 54/2 – transito a piedi e con veicoli di ogni genere limitatamente alla superficie della estinta p.f. 888/6
  - ✓ a favore p.ed. 635, p.ed. 635 p.m. 6
  - ✓ a carico p.f. 888/5

Dal "Foglio B" della predetta partita tavolare la proprietà, con contratto d.d. 26/10/2005, risulta essere a nome di:

- [REDACTED] **quota 1/1.**

**P.T. 1360 II – C.C. Tonadico**

| Particella | Qualità  | Classe | Superficie | R. dominicale | R. agrario |
|------------|----------|--------|------------|---------------|------------|
| p.ed. 692  | edificio | 0      | 1.020      | -             | -          |

**p.m. 28** piano interrato: box;

**p.m. 50** piano interrato: cantina.

Dal "Foglio B" della predetta partita tavolare la proprietà, con contratto d.d. 26/10/2005, risulta essere a nome di:

- [REDACTED] **quota 1/1.**

**7.7** Cascinello e terreni – p.ed. 757 e pp.ff. 1432/1, 1432/6, 1432/17, 1432/18 e 1432/19 - siti a Tonadico in località Piereni:

**P.T. 1387 II – C.C. Tonadico**

| Particella   | Qualità  | Classe | Superficie | R. dominicale | R. agrario |
|--------------|----------|--------|------------|---------------|------------|
| p.ed. 757    | edificio | 0      | 46         | -             | -          |
| p.f. 1432/1  | prato    | 6      | 3.581      | 0.37          | 0.18       |
| p.f. 1432/6  | prato    | 6      | 1.046      | 0.11          | 0.05       |
| p.f. 1432/17 | prato    | 6      | 138        | 0.01          | 0.01       |
| p.f. 1432/18 | prato    | 6      | 40         | 0.01          | 0.01       |
| p.f. 1432/19 | prato    | 6      | 10         | 0.01          | 0.01       |

Dal "Foglio B" della predetta partita tavolare la proprietà, con contratto d.d. 21/04/1972, risulta essere a nome di:

- [REDACTED] **quota 1/1.**

**7.8** Terreni - pp.ff. 11092/2, 11093/4, 11093/8, 11094/2, 11094/6, 11094/7, 11095/7, 11095/9 e 11095/10– siti a Canal San Bovo in località Coltorotondo:

**P.T. 3821 II – C.C. Canal San Bovo**

| Particella   | Qualità      | Classe | Superficie | R. dominicale | R. agrario |
|--------------|--------------|--------|------------|---------------|------------|
| p.f. 11092/2 | alpe         | 7      | 124.400    | 6.42          | 6.42       |
|              | improduttivo | 0      | 497.570    | -             | -          |
| p.f. 11093/4 | alpe         | 5      | 320.520    | 82.77         | 49.66      |

Dal "Foglio B" della predetta partita tavolare la proprietà, con contratto d.d. 06/01/1991 e 01/10/1966, risulta essere a nome di:

- [REDACTED] - quota 552/1464.

**P.T. 3916 II - C.C. Canal San Bovo**

| Particella    | Qualità | Classe | Superficie | R. dominicale | R. agrario |
|---------------|---------|--------|------------|---------------|------------|
| p.f. 11093/8  | alpe    | 5      | 54.460     | 14.06         | 8.44       |
| p.f. 11094/2  | alpe    | 3      | 35.180     | 21.80         | 10.90      |
| p.f. 11094/6  | alpe    | 3      | 12.790     | 7.93          | 3.96       |
| p.f. 11094/7  | alpe    | 3      | 922        | 0.57          | 0.29       |
| p.f. 11095/7  | bosco   | 5      | 21.890     | 22.61         | 2.26       |
| p.f. 11095/9  | bosco   | 5      | 175.520    | 181.30        | 18.13      |
| p.f. 11095/10 | bosco   | 5      | 6.990      | 7.22          | 0.72       |

Dal "Foglio A2" della partita tavolare si evince:

- Evidenza diritto di servitù - dd. 21/04/1965 G.N. 167/4 - passo
  - ✓ a favore p.f. 11095/9, p.f. 11095/10
  - ✓ a carico p.f. 11095/1
- Evidenza diritto di servitù - dd. 07/04/1967 G.N. 87/2 - passo coll'esbosco sui canali
  - ✓ a favore p.f. 11094/6, p.f. 11095/9
  - ✓ a carico p.f. 11095/2

Dal "Foglio B" della predetta partita tavolare la proprietà, con contratto d.d. 01/10/1966 e 06/01/1991, risulta essere a nome di:

- [REDACTED] - quota 1/1.

Dal "Foglio C" della partita tavolare si evince:

- Evidenza diritto di servitù - d.d. 25/11/1964 G.N. 167/6 - passo
  - ✓ a carico p.f. 11095/9, p.f. 11095/10
  - ✓ a favore p.f. 11095/1

**7.9 Appartamento e garage - particella 385 - sito a Vidor (TV) in Via Roma:**

**Comune di Vidor**

| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita  |
|----------------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------|
| A              | 5      | 385        | 4   | A/2       | 2      | 4,5 vani    | € 429,95 |
| A              | 5      | 385        | 9   | C/6       | U      | 22 mq       | € 62,49  |

Dall'estratto catastale si evince che l'intestazione dell'immobile è a nome di:

**Cemin Legnami Primiero** [redacted] **per quota 1/1**

7.11 Capannone – particelle 240 e 122 - site a Vercelli:

**Comune di Vercelli**

| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita   |
|----------------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| -              | 71     | 240        | -   | C/3       | 6      | 600 mq      | € 1983,19 |

Dall'estratto catastale si evince che l'intestazione dell'immobile è a nome di:

**Cemin Legnami Primiero** [redacted] **per quota 1/1**

| Foglio | Particella | Qualità     | Classe | Superficie | R. dominicale | R. agrario |
|--------|------------|-------------|--------|------------|---------------|------------|
| 71     | 122        | Semin irrig | 2      | 2.080      | € 22,56       | € 12,89    |

Dall'estratto catastale si evince che la proprietà suferficiaria del fondo è a nome di:

**Cemin Legnami Primiero** [redacted] **per quota 1/1**

## 8. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il corpo immobiliare può sinteticamente essere così descritto:

### 8.1 Capannone – pp.edd. 1214/1 e 1214/3 - sito a Mezzano in Località Val Noana, 60

Il compendio produttivo, sede della società Cemin Legnami, è ubicato ad Est dell'area industriale di Mezzano ed è posizionato in zona strategica dirimpetto alla nuova rotonda dell'ampia strada di fondovalle che scorre lungo la Valle del Primiero.

L'edificio, che si sviluppa lungo la direttrice principale est/ovest, si compone di una palazzina adibita ad ufficio posta sul lato est del compendio e da un corpo di fabbrica modulare di tipo industriale sul lato ovest.

Il terreno pertinenziale, che circonda la struttura, è pavimentato con manto bituminoso.

La proprietà è delimitata da muretti in calcestruzzo completi di rete metallica sui lati sud, est ed ovest, mentre a nord i piazzali risultano contigui con strada di penetrazione alla zona artigianale nonché ai fondi agricoli.

L'accesso all'immobile è posto sul lato est e sull'ingresso un tempo era presente un cancello metallico carrabile motorizzato, mentre ad oggi rimane solo la struttura metallica di supporto ed il binario.

La pianta dell'edificio ha forma rettangolare, con dimensioni di circa 55x80 m e pre-

senta altezze variabili all'intradosso della capriata metallica pari a circa 5,50 m sull'imposta e 7,00 m al colmo.

Il capannone industriale si compone di una struttura portante principale in pilastri e travi metalliche e pareti esterne di tamponamento in pannelli in fibra di legno "tipo Cimin" con finitura esterna intonacata.

La copertura presenta un'orditura primaria composta da capriate metalliche, un'orditura secondaria di profili metallici, un manto di copertura approssimativo realizzato con lamiera ondulata, mentre i timpani dei moduli produttivi semiaperti sono in policarbonato.

Si evidenzia che, ad eccezione delle prime due campate in cui è presente un manto di copertura in lamiera ondulata, la maggior parte del manto, come si è potuto appurare in occasione del sopralluogo, **è realizzato in fibrocemento (eternit) avente uno stato di degrado avanzato.**

Dai prospetti si evidenzia come la forma della capriata in copertura cadenzi la modularità interna dei vari locali.

Internamente alla zona produttiva sull'angolo sud-est dell'immobile è presente un soppalco metallico adibito a magazzino delle dimensioni complessive pari a circa 10x10 m ed altezza pari a 4,00 m.

Le divisorie interne dei moduli produttivi sono in pannelli di legno "tipo Cemin" ed alcune aree di lavoro risultano controsoffittate.

La pavimentazione interna delle aree destinate a deposito e lavorazione è realizzata con un pavimento industriale di tipo battuto di cemento.

L'edificio è dotato di un impianto elettrico base – blindo sbarre e corpi illuminanti - con relativi quadri di distribuzione e di un impianto di riscaldamento con aerotermi siti solamente per le aree di lavoro.

Non sono presenti le reti idriche antincendio e relative manichette.

Sul lato nord l'edificio sono situati una serie di locali tecnici adibiti a punto raccolta cippato, centrale termica, deposito lubrificanti, silos segature completo di impianto di aspirazione e di locali di prima lavorazione come centro taglio e prima lavorazione in linea di listelli completamente privi delle necessarie certificazioni di conformità e quindi destinati ad essere demoliti.

#### **Palazzina uffici**

La palazzina uffici si sviluppa su due livelli. Si rileva che le chiusure orizzontali, i collegamenti verticali e le divisorie interne della zona uffici sono costituiti da pannelli di legno

“tipo Cemin”; la controsoffittatura al secondo piano è realizzata con perline di legno.

La pavimentazione interna dei locali adibiti ad ufficio è in linoleum con finitura “finto legno” mentre il rivestimento dei servizi igienici è in piastrelle. I serramenti sono in legno naturale con doppio vetro.

Internamente all'edificio è presente l'impianto elettrico con relativi quadri di distribuzione. L'impianto di riscaldamento, solamente per la zona uffici, è costituito da pannelli radianti.

#### **Stato di conservazione e manutenzione**

Il capannone come da informazioni raccolte, risale ai primi anni '70 e lo stato di manutenzione e conservazione riscontrato è pessimo (sono quindi necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria di costo notevole o un intervento di ristrutturazione totale); soprattutto le aree adibite a deposito risultano in stato di abbandono.

Le opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie e la messa in sicurezza della copertura come accennato in premessa hanno un costo elevato: la conclusione logica sarebbe una ristrutturazione invasiva con demolizione e ricostruzione, comportando una valorizzazione dei volumi urbanistici esistenti.

#### **8.2 Edificio residenziale - p.ed. 1198 - sito a Siror in Via Roma**

L'edificio contraddistinto dalla p.ed. 1198 è collocato sul lato est rispetto alla p.ed. 1033 sopradescritta. Trattasi di un fabbricato di tipologia a schiera realizzato alla fine degli anni '90, che si sviluppa su quattro livelli e si compone di più porzioni contigue scandite dalla diversa colorazione esterna.

La porzione di edificio in oggetto contraddistinta dalla p.ed. 1198 si sviluppa su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

Le murature esterne sono intonacate a fino e tinteggiate, i poggiali sono muniti di parapetto in legno; le scale di collegamento tra il piano terra e sottotetto sono collocate all'esterno, sul lato nord. Il vano scala e i poggiali sono in calcestruzzo rivestiti con piastrelle tipo gress ed i parapetti sono in legno. Il tetto è costituito da una struttura primaria e secondaria in legno; i fori esterni sono protetti da ante ad oscuro sempre in legno.

#### **Stradina di accesso alla p.ed. 1198**

Alla p.ed. 1198 si accede da via Roma attraverso una stradina bitumata che sale e costeggia la p.ed. 1033 sui lati ovest, nord ed est.

Si precisa tuttavia che in base all'estratto mappa la p.ed. 1198 non è direttamente confinante con la via pubblica, ma come sopra riportato è raggiungibile da una stradina

che costeggia e/o insiste sulla p.ed. 1033.

Gli anditi della p.ed. 1033 sono delimitati da una recinzione in legno. Ne consegue quindi che per accedere alla p.ed. 1198 è necessario transitare sul sedime della p.ed. 1033 e/o sulle particelle confinanti.

Interpellato al riguardo il sig. [REDACTED] lo stesso afferma che la situazione in essere è ormai consolidata da tempo ed il comune di Siror è in fase di acquisizione e perfezionamento degli atti per inserire in mappa la stradina di accesso non solo alla p.ed. 1198, ma anche ai fabbricati limitrofi.

#### **Piano seminterrato**

Il piano seminterrato è accessibile dalla rampa esterna situata sul lato ovest, che conduce direttamente ad un ampio garage; sul foro d'ingresso è presente un basculante in legno di buona qualità.

Il piano seminterrato adibito a garage e depositi vari è in parte intonacato; la pavimentazione interna è in calcestruzzo con rifinitura di tipo industriale.

Sul garage gravitano i tre locali di sgombero, allo stato grezzo che si sviluppano lungo il perimetro nord ed est; in alcuni punti si notano segni di infiltrazione di acqua.

Sempre al piano interrato è presente la centrale termica comune, essendo l'impianto di riscaldamento centralizzato.

Dal locale garage, attraverso una scala in cemento rivestita in piastrelle tipo gress, sita sul lato nord, si giunge al camminamento esterno di piano terra, pavimentato in cotto.

#### **Alloggi al piano terra, primo e secondo piano**

Sui tre piani fuori terra, di cui è composta la struttura, sono disposti tre alloggi, uno per piano, direttamente raggiungibili dalla scala esterna.

I pianerottoli d'arrivo della suddetta scala sono di discrete dimensioni e prospettano su un poggiolo privato dell'alloggio.

Gli appartamenti, disposti sui tre piani, sono di dimensioni e sviluppo comparabili: sono composti da soggiorno-cucina, bagno e due stanze.

Gli alloggi posizionati al primo ed al secondo piano presentano due balconi posizionati sui lati est ed ovest, in corrispondenza delle due stanze da letto e del soggiorno; tutti i balconi sono con pavimento tipo gress.

Gli alloggi sono prevalentemente pavimentati in legno, mentre l'uso della ceramica è limitato alle stanze da bagno. Si evidenzia che parte del legno impiegato è di cirmolo e quindi di ottima qualità.

I serramenti interni sono realizzati in legno.

L'alloggio sito al secondo piano è mansardato con travi a vista ed un'altezza utile minima pari a circa 1,20 m.

Il riscaldamento delle varie unità abitative è centralizzato e realizzato a pareti radianti.

#### **Stato di manutenzione e conservazione**

Il fabbricato, è del tutto simile per caratteristiche costruttive, età e rifiniture alla p.ed. 1033 sopradescritta e l'edificio, si presenta in buone condizioni, ben curato e rifinito.

#### **8.3 Terreno – p.f. 718/3 - sito a Siror**

Sul lato est dell'edificio contraddistinto dalla p.ed. 1198 e dirimpetto, ma non confinante con lo stesso, è presente la particella p.f. 718/3. Trattasi di un podere con andamento plani-altimetrico pianeggiante e la cui coltura in essere è di tipo foraggiero.

La particella è pressoché a forma regolare.

Tale particella non risulta essere direttamente confinante con la via pubblica, ma alla stessa si accede attraverso la contigua p.f. 662 la quale prospetta su una stradina comunale.

Nella determinazione del valore è quindi da considerare l'onere di servitù sul fondo servente.

#### **8.4 Appartamento – p.ed. 154/1 p.m. 4 - sito a Tonadico in Via Scopoli, 46**

Il fabbricato contraddistinto dalla p.ed. 154/1 è sito in posizione centrale del paese di Tonadico e confina direttamente con la via pubblica.

Trattasi di un edificio storico che si sviluppa su quattro piani fuori terra, a forma pressoché regolare; la muratura perimetrale è intonacata ed il tetto è in legno.

La porzione oggetto di stima, individuata dalla p.m. 4, si sviluppa principalmente al piano terra e trattasi di un alloggio composto da una cucina soggiorno sita sul lato est del fabbricato, due stanze da letto e servizi igienici. Al piano interrato e piano seminterrato sono presenti due cantine/depositi, peraltro non visitati in fase di sopralluogo perché locati.

All'alloggio si accede da un corridoio comune sito centralmente alla casa e direttamente accessibile dalla via pubblica.

Le stanze interne, compreso il bagno, sono pavimentate in parquet di legno. Le rifiniture degli interni indicano una recente ristrutturazione e di un buono stato di conservazione e manutenzione.

I serramenti sono in legno naturale con vetrocamera.

### **8.5 Edificio residenziale – p.ed. 929 e pp.ff. 1616/14 e 1617/2 - sito a Transacqua in Via Salita Guide Alpine, 5**

Il fabbricato contraddistinto dalla p.ed. 929 è un edificio a destinazione residenziale sito in Transacqua e posta in posizione dominante rispetto alla valle. L'immobile infatti è ubicato su un "terrazzamento" naturale con il lato ovest che prospetta sui sottostanti paesi della vallata.

L'immobile comprendente l'edificio e terreno pertinenziale, confina direttamente sui lati sud ed ovest con la pubblica via.

Il compendio non gode di accesso carrabile, ma solamente un viottolo pedonale di proprietà contraddistinto dalla p.f. 1616/14, conduce al fabbricato.

Sul lato ovest della p.ed. 929 è presente la p.f. 1617/2, pure di proprietà, che è sita a livello inferiore rispetto al sedime della p.ed. 929 causa la forte pendenza del terreno; un muro di contenimento separa la particella in oggetto dal cortile della p.ed. 929.

Il compendio costituito dalla p.ed. 929, p.f. 1617/2 e 1616/14, è delimitato da muri e muretti in calcestruzzo con paramento in sassi con soprastante recinzione metallica.

Dalla via pubblica quindi, attraverso la p.f. 1616/14 si accede alla p.ed. 929 che comprende un edificio a destinazione residenziale con annessa dependance e terreno pertinenziale.

#### **Descrizione dell'edificio**

Il fabbricato contraddistinto dalla p.ed. 929 si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre ad una piccola cantina interrata e una dependance collocata ad est.

La struttura portante è in muratura intonacata e tinteggiata, serramenti esterni sono in legno con ante ad oscuro sui fori, tetto a due falde in legno con manto di copertura in tegole; sul tetto, peraltro in forte pendenza, è presente un abbaino del tipo "canile" sito sul lato sud. Particolari effetti cromatici esaltati dalla presenza di battenti ad oscuro in legno tinteggiati di color bordeaux, contribuiscono a significare le caratteristiche dell'immobile sito come visto in posizione dominante.

La dependance sita sul lato est rispetto all'edificio, si sviluppa su un solo piano fuori terra; la struttura di elevazione è in muratura intonacata e tinteggiata, tetto e serramenti in legno. I due edifici sono collegati da una tettoia che di fatto rende gli immobili un tutt'uno.

Nel corso degli anni 60-70 l'edificio è stato oggetto di risanamento/ristrutturazione e successivamente non ha subito significativi interventi di manutenzione.

### **Descrizione interna**

Il fabbricato in oggetto è diviso in zona giorno a piano terra e zona notte al primo piano; il sottotetto, è raggiungibile solamente attraverso una botola con scala ad appoggio.

Al piano terra, dopo una veranda chiusa in parte con muratura e parte in vetro, si accede alle varie stanze contigue tra loro della zona giorno e risultano pavimentate in legno.

Al primo piano si giunge dalla ripida scala interna in legno situata nel disimpegno centrale all'edificio; la zona notte si compone di tre stanze di cui quella prospettante la valle è completa dei servizi igienici privati; altra stanza da bagno è accessibile dal corridoio centrale sul quale prospettano le stanze da letto. I pavimenti interni della zona notte sono in legno così come i serramenti interni. Il soffitto delle stanze per una piccola parte segue la pendenza della linea di falda del tetto.

Il sottotetto raggiungibile, come sopra descritto, per mezzo di una scala ad appoggio, è al grezzo con manto di copertura a vista; le falde perimetrali del tetto sono pressoché coincidenti con il solaio mentre l'altezza al colmo è pari a circa 2 m.

Il piano interrato, composto da un solo locale, è raggiungibile da una ripida scala in calcestruzzo sita sul lato nord dell'edificio. La cantina è con murature intonacate al grezzo dove sono visibili ampie macchie di umidità, segno della scarsa impermeabilizzazione dell'edificio a livello interrato.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in acciaio.

La dependance esterna è adiacente al fabbricato principale ed è adibita a deposito e locali accessori in funzione dell'alloggio sopradescritto; tale manufatto, direttamente accessibile dal giardino pertinenziale, si compone di tre ampi locali contigui con piccolo servizio igienico centrale.

La struttura della dependance è in laterizio, tetto in legno, pavimento in piastrelle; i serramenti interni/esterni sono in legno e presentano segni di degrado.

### **Stato di manutenzione e conservazione**

Il fabbricato, è stato risanato attorno agli anni 60-70; lo stato di qualità è del tipo signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità di costruzione, doppi servizi, ampi spazi, locali accessori separati) e lo stato di manutenzione è del tipo mediocre (quando sono necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo degni di nota). L'edificio nel suo complesso è ben curato, caratteristico e sito in posi-

zione panoramica.

#### **Terreni attigui p.f. 1616/4 e p.f. 1617/2**

Come precisato, la p.f. 1616/14 è una striscia di terreno parallela alla via pubblica che funge da viottolo d'accesso alla p.ed. 929. La particella è delimitata sia a valle che a monte da un muretto in calcestruzzo e sulla parte finale è presente il cancello d'accesso all'edificio.

La p.f. 1617/2 è una particella pressoché a forma trapezoidale interposta tra la via pubblica e la p.ed. 929. Il podere è delimitato sui lati da muri è in pendenza e la coltivazione in essere è del tipo foraggiero anche se allo stato è incolto.

#### **8.6 Appartamento - p.ed. 635 p.m. 6 e p.ed. 692 p.m. 28 e 50 - sito a Tonadico in Via Sorelle Lucian, 9**

##### **Descrizione dell'edificio p.ed. 635**

L'edificio contraddistinto dalla p.ed. 635 è un fabbricato di ragguardevoli dimensioni, che si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre ad un piano mansardato ed un piano interrato. Sul lato nord del fabbricato sono presenti e contrapposti, la scala con struttura portante e rivestimento in legno ed il vano ascensore incassato nel fabbricato. I due elementi verticali sono collegati tra loro da un poggiolo in legno che corre lungo tutta la facciata. I serramenti esterni sono in legno ed i fori rientranti rispetto al filo facciata, sono caratterizzati dalle ante ad oscuro ad impacco laterale contenute nello spessore della muratura.

La p.ed. 635 è completa di terreno pertinenziale che circonda tutti i lati dell'edificio ed è direttamente confinante con la via pubblica.

##### **Descrizione della p.m. 6 della p.ed. 635**

La p.m. 6 è disposta al quarto e quinto livello.

Dopo l'ingresso sito sul poggiolo esterno ci si immette in un ampio disbrigo su cui prospettano un ampio soggiorno sito sul lato sud, una stanza ad ovest e i locali servizi ad est; una stanza e un ripostiglio sono direttamente contigui con il soggiorno.

Un ampio balcone circonda l'alloggio sui lati sud e parte di quello ovest.

Al piano sottotetto si accede da una scala in legno sita centrale all'alloggio.

La mansarda è caratterizzata da due ampi abbaini del tipo "svizzera" siti rispettivamente sui lati nord e sud della mansarda che ne contraddistinguono l'intero ampio alloggio. Una stanza da bagno è sita sul lato nord est. La mansarda dispone di due poggioli siti uno sul lato est ed uno sul lato ovest.

I pavimenti sono in parquet ed i serramenti interni ed esterni in legno; solo parte dei rispostigli sono pavimentati in piastrelle. Nel locale soggiorno è presente una stufa in maiolica bianca. Nel disbrigo prospiciente l'ingresso è presente una bussola di vetro.

La mansarda è con travi del tetto a vista con perline di finitura.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed i terminali dell'impianto sono in acciaio di tipo tubolare.

L'appartamento presenta finiture di alto pregio, con una particolare cura nei materiali di finitura; le stanze hanno ampie superfici che denotano aspetti signorili.

La porzione in oggetto è completa di pertinenze, quali box auto e cantina, site nell'adiacente edificio contraddistinto dalla p.ed. 692 (quest'ultime non sono state visionate dal sottoscritto perché chiuse).

#### **8.7 Cascinello e terreni – p.ed. 757 e pp.ff. 1432/1, 1432/6, 1432/17, 1432/18 e 1432/19 - siti a Tonadico in località Piereni**

Il compendio in oggetto è ubicato nel Comune catastale di Tonadico, nel Parco naturale di Paneveggio, a quota di circa 1.100 - 1.200 m s.l.m. ed è raggiungibile da una tortuosa stradina comunale bitumata.

Trattasi di un terreno di superficie pari a circa 5.000 mq, contraddistinto dalle pp.ff. 1432/1, 1432/6, 1432/17, 1432/18 e 1432/19, al cui interno è presente un cascinello catastalmente identificato dalla p.ed. 757.

La proprietà, si compone di un unico blocco a forma regolare chiuso nella parte terminale ovest da una stradina contraddistinta dalle pp.ff. 1432/17, 1432/18 e 1432/19, una modesta superficie costeggia la stradina sul lato ovest.

I terreni sono declinanti verso valle e la coltivazione in essere è esclusivamente di tipo foraggiero.

All'interno della p.f. 1432/1 è presente una "casa da mont", tipica costruzione della zona un tempo avente utilizzo misto a deposito e abitazione/riparo nei periodi della fienaggione e taglio della legna in montagna.

Il cascinello poggiante su un'imposta in cemento armato è completamente realizzato in legno, con tecnica costruttiva block bau,.

Il manufatto è attorniato sui lati ovest e parzialmente a sud da un poggiolo in legno leggermente sopraelevato rispetto al profilo naturale del terreno; l'ingresso al cascinello è sito sul lato ovest della struttura.

L'edificio si sviluppa su due livelli: a piano terra si trova la cucina, il bagno ed il ripo-

stiglio mentre al primo piano sono collocate due stanze mansardate raggiungibili da una ripida scala in legno.

Il manufatto è interamente intonacato, i pavimenti sono in piastrelle di maiolica così come i rivestimenti del locale bagno e cucinotto.

Le stanze da letto sono parzialmente soppalcate, mansardate, con travi a vista e sono pavimentate con parquet in legno.

Si ritiene opportuno precisare che il cascino può essere soggetto solo ad interventi di risanamento data la collocazione all'interno del parco naturale.

Dall'estratto mappa si evince che sul lato sud-ovest del manufatto è raffigurata erroneamente una piccola superfetazione che in realtà non è presente.

**8.8 Terreni - pp.ff. 11092/2, 11093/4, 11093/8, 11094/2, 11094/6, 11094/7, 11095/7, 11095/9 e 11095/10 – siti nel a Canal San Bovo in località Colrotondo**

I terreni in oggetto sono siti in zona di Col Rotondo si trovano nel Comune catastale di Canal San Bovo e si compongono di boschi, pascoli e terreni improduttivi.

Durante le operazioni peritali non è stato possibile effettuare i sopralluoghi sui terreni in oggetto, poiché situati in alta montagna e coperti di neve e quindi al momento irraggiungibili.

Il proprietario ha quindi consegnato al sottoscritto una relazione peritale commissionata nel 2007 al dr. Ruggero Bolognani, che descrive dettagliatamente il compendio in oggetto, supportati da materiale fotografico.

I terreni costituiscono un'unica entità compendio, in prossimità del torrente Colrotondo, da cui la zona prende il nome. L'area si trova sul crinale principale del Lagorai in prossimità delle cime Colrotondo, Valbona e Valmaggioro.

Da quanto dedotto dalla relazione peritale l'accesso alla proprietà avviene da una stradina carrabile e la viabilità interna è costituita da un pista trattorabile per la parte situata più a valle e da un sentiero per accedere ai pascoli della parte superiore.

L'appezzamento si sviluppa prevalentemente a sud su un versante mediamente inclinato e può essere idealmente diviso in tre zone in base alle caratteristiche morfologiche: una zona ripida e franosa posta a valle lungo il rio Colrotondo, una fascia intermedia a pendenza più contenuta con terrazzamenti per i pascoli di malga ed una zona impervia e parzialmente rocciosa che caratterizza la parte superiore.

La fascia produttiva dei terreni boschivi è quella che si trova a quota 1.900-1.950 m slm: oltre la difficoltà di accesso e la tipicità degli ecosistemi di riferimento limitano forte-

mente la produttività potenziale dei terreni. La produttività deriva soprattutto da assortimenti da lavoro di abete rosso di elevata qualità tecnologica.

#### **8.9 Appartamento – particella 385 - sito a Vidor (TR) in Via Roma, 139**

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Vidor in provincia di Treviso. L'immobile si trova in posizione centrale, sulla strada principale del paese. Vidor è un comune di circa 3.700 abitanti che si trova in prossimità della zona di Valdobbiadene: è quindi facile dedurre la vocazione agricola del territorio legata in particolare alla viticoltura. Il tessuto economico della zona è anche caratterizzato dalla presenza di realtà industriali ed artigianali.

L'appartamento in oggetto è situato in una palazzina di quattro unità che si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato che ospita i locali tecnici ed il garage.

La struttura presenta una copertura in calcestruzzo, rivestita in tegole, pluviali in lamiera e serramenti a battente in legno. Al comparto si accede dal cortile esterno e, dopo una breve scala esterna, si raggiunge un atrio comune collocato centralmente al fabbricato; da qui una scala interna raggiunge il primo piano. I pavimenti dell'atrio ed il rivestimento delle scale sono in marmo.

L'alloggio in oggetto si trova al primo piano della porzione ad est della palazzina e si compone di un locale soggiorno-cucina, di due camere da letto e di un bagno.

Dal vano scale comune ci si immette in un piccolo atrio e sulla parte destra dell'alloggio è presente la cucina e soggiorno contigui, completi di un poggiolo esterno in calcestruzzo, mentre sul lato sinistro è presente la zona notte con il locale bagno. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica per la zona giorno ed in legno per la zona notte.

Sul lato nord dell'appartamento sono presenti ampie macchie di muffa/umidità segno evidente della poca isolamento termica dell'alloggio; all'esterno dell'appartamento sono presenti evidenti segni iniziali di degrado dovuto all'esposizione agli agenti atmosferici: la superficie dei parapetti dei balconi in cemento armato, presentano annerimenti e segni di muffa ed i battenti esterni dei fori mostrano parziali scrostamenti.

Il bagno è piastrellato sia sul pavimento che sulle pareti ed il locale presenta segni di muffa diffusa nonché scrostamenti e ruggine sul termosifone.

I serramenti interni dell'alloggio appartamento sono in legno con vetrocamera.

Il riscaldamento è autonomo con termosifoni in acciaio; nella cucina è inoltre presente una stufa a legna.

L'unità immobiliare in oggetto si compone inoltre di una cantina sita sul lato nord-est

con funzione di locale caldaia, lavanderia/ripostiglio; il locale è parzialmente intonacato ed il pavimento è in calcestruzzo; sull'ingresso è presente una porta in lamiera stampata.

Al piano seminterrato sono presenti i garage disposti in batteria raggiungibili da una modesta rampa di accesso. Sull'ingresso è presente un basculante in lamiera stampata, il pavimento è in calcestruzzo così come le pareti ed il soffitto.

#### **8.10 Capannone – particelle 240 e 122 - sito a Vercelli in Via Facchinetti, 9**

Il compendio oggetto di stima è ubicato nella zona industriale di Vercelli ed è interposto, sui lati ovest ed est, tra l'ampia strada di penetrazione alla zona produttiva e la superstrada.

Il comparto edilizio contraddistinto dalla p.ed. 240 si compone di un edificio di tipo industriale sul cui lato est è presente una tettoia in legno di pari lunghezza e di un terreno pertinenziale che circoscrive la struttura contraddistinto dal mappale 122.

La proprietà è delimitata da muretti in calcestruzzo sui lati nord, ovest e sud, mentre il lato est è contiguo sul lato est con la zona di rispetto stradale. Soprastante il muretto in calcestruzzo, sul lato ovest fronte strada è presente un parapetto metallico, mentre sul lato sud è presente una semplice rete metallica.

L'accesso all'immobile è localizzato sul lato ovest dove sono presenti due cancelli carrabili motorizzati, contrapposti l'uno all'altro.

Il terreno pertinenziale del compendio è pavimentato con un ghiaietto lungo le corsie di manovra e per la rimanente superficie è sterrato.

Il capannone industriale è composto da una struttura portante in pilastri e travi in calcestruzzo precompresso, le pareti esterne di tamponamento sono in calcestruzzo con finitura esterna a quadrotti. La copertura è costituita da tegoli in calcestruzzo precompresso con interposti lucernari a nastro di tutta larghezza protetti da onduline in polycarbonato.

L'edificio è a forma di parallelepipedo delle dimensioni circa 20x30 m ed altezza pari a 5,30 all'intradosso dei tegoli di copertura.

Internamente alla struttura, sul sedime dello stesso, è stata ricavata sull'angolo nord-ovest, una zona uffici con locali accessori e w.c., delle dimensioni complessive pari a circa 15x5,5 m, con altezza pari a 2,70 m.

Le divisorie interne della zona uffici è parte in polycarbonato e parte in cartongesso e la controsoffittatura non è coibentata, ma risulta deteriorata.

La pavimentazione interna di tutta la struttura è in piastrelle del tipo gress, sui fori esterni sono presenti delle finestre in acciaio con vetro antisfondamento.

La struttura dispone di due accessi carrabili una sul lato nord munita di portone ad impacco laterale, ed una più modesta sul lato sud dotata di portone scorrevole in acciaio.

Internamente all'edificio è presente l'impianto elettrico con relativi quadri di distribuzione. L'impianto di riscaldamento, solamente per la zona uffici è composto da pannelli radianti elettrici. Non sono presenti le reti idriche antincendio e relative manichette.

#### **Tettoia**

Sul lato est della struttura è presente una tettoia con struttura portante e tetto in legno; la copertura della struttura, ad unica falda, è stata realizzata con pannelli in lamiera coibentata. La pavimentazione è in calcestruzzo. Le dimensioni sono pari a circa 30,00x6,00 con altezza alla base pari a 5,10 ed in corrispondenza del capannone pari a 6,00 m.

#### **Stato di conservazione e manutenzione**

L'edificio è stato realizzato attorno agli anni '80 e lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre (sono necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole).

Come sopraccitato la zona uffici è stata ricavata direttamente all'interno della struttura industriale con l'impiego di materiali scadenti e dozzinali; sulle pareti, sul soffitto ed a pavimento sono presenti numerose macchie di muffa/umidità, ciò a causa della scarsa isolamento termica.

Lungo la base di tutta la struttura dell'edificio sono inoltre presenti macchie di salnitro segno evidente di risalita di umidità dal terreno causa la scarsa impermeabilizzazione tra la struttura e le fondazioni. Altre macchie di umidità sono presenti sui tegoli di copertura, anche se a detta del responsabile della produzione, è stata recentemente riparata la guaina impermeabile di protezione.

### **9 POTENZIALITÀ e CONSISTENZE**

#### **9.1 Potenzialità edificatoria residua dell'area**

Le potenzialità edificatorie dei beni in oggetto, verificato gli indici urbanistici vigenti, sono stati considerati di scarsa potenzialità residua, in quanto trattasi di immobili già edificati e consolidati.

#### **9.2 Riepilogo consistenze del compendio**

##### Consistenze del corpo immobiliare

In sintesi le superfici ottenute dall'elaborazione delle planimetrie catastali, come da schemi allegati, possono così essere sintetizzate:

9.2.1 capannone – pp.edd. 1214/1 e 1214/3 C.C. Mezzano - sito a Mezzano in località Val Noana, 60:

|  |                     |
|--|---------------------|
| - pertinenza esterna capannone:                        | <b>3449,00 mq;</b>  |
| - superficie locali tecnici (piano interrato):         | <b>33,00 mq;</b>    |
| - superficie locali tecnici (piano terra):             | <b>102,00 mq;</b>   |
| - superficie locali deposito (piano terra):            | <b>2.609,00 mq;</b> |
| - superficie locali lavorazione (piano terra):         | <b>1.556,00 mq;</b> |
| - superficie ufficio (piano terra)                     | <b>141,00 mq;</b>   |
| - superficie ufficio (primo piano)                     | <b>142,00 mq;</b>   |
| - superficie locali deposito soppalcati (primo piano): | <b>159,00 mq;</b>   |
| - superficie particella edificiale 1214/3:             | <b>968,00 mq.</b>   |

9.2.2 appartamento - p.ed. 1198 C.C. Siror - sito a Siror in Via Roma:

|   |                   |
|---|-------------------|
| - superficie pertinenza esterna appartamento:   | <b>155,00 mq;</b> |
| - superficie garage (piano sottostrada):        | <b>90,00 mq;</b>  |
| - superficie c.t e cantine (piano sottostrada): | <b>40,00 mq;</b>  |
| - superficie appartamento (piano terra):        | <b>70,00 mq;</b>  |
| - superficie terrazza (piano terra):            | <b>58,00 mq;</b>  |
| - superficie appartamento (primo piano):        | <b>70,00 mq;</b>  |
| - superficie balconi (primo piano):             | <b>30,00 mq;</b>  |
| - superficie appartamento (secondo piano):      | <b>69,00 mq;</b>  |
| - superficie balconi (secondo piano):           | <b>24,00 mq.</b>  |

9.2.3 terreno – p.f. 718/3 - sito a Siror:

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| - superficie p.f. 718/3 | <b>549,00 mq;</b> |
|-------------------------|-------------------|

9.2.4 appartamento – p.ed. 154/1 C.C. Tonadico - sito a Tonadico in Via Scopoli, 46:

|  |                  |
|--|------------------|
| - superficie cantine (piano interrato):  | <b>48,00 mq;</b> |
| - superficie appartamento (piano terra): | <b>95,00 mq.</b> |

9.2.5 edificio residenziale – p.ed. 929 C.C. Transacqua e pp.ff. 1616/14 e 1617/2 C.C. Transacqua - sito a Transacqua in Via Salita Guide Alpine, 5:

|  |                   |
|--|-------------------|
| - superficie pertinenza esterna appartamento:        | <b>896,00 mq;</b> |
| - superficie cantina (piano interrato):              | <b>13,00 mq;</b>  |
| - superficie appartamento (piano terra):             | <b>87,00 mq;</b>  |
| - superficie c.t., veranda e terrazza (piano terra): | <b>27,00 mq;</b>  |
| - superficie dependance (piano terra):               | <b>38,00 mq;</b>  |

- superficie appartamento (primo piano): **72,00 mq;**
  - superficie balconi (primo piano): **2,00 mq;**
  - superficie soffitta (piano sottotetto): **63,00 mq;**
  - superficie particella fondiaria 1616/14 **57,00 mq;**
  - superficie particella fondiaria 1617/2 **310,00 mq;**
- 9.2.6 appartamento - p.ed. 635 p.m. 6 e p.ed. 692 p.m. 28 e 50 C.C. Tonadico - sito a Tonadico in Via Sorelle Lucian,9:
- superficie garage p.ed. 692 p.m. 28 (piano interrato): **a corpo;**
  - superficie cantina p.ed. 692 p.m. 50 (piano interrato): **a corpo;**
  - superficie appartamento p.ed. 635 p.m. 6(terzo piano): **103,00 mq;**
  - superficie balconi p.ed. 635 p.m. 6 (terzo piano): **23,00 mq;**
  - sup. appartamento p.ed. 635 p.m. 6 (quarto piano): **103,00 mq;**
  - superficie balconi p.ed. 635 p.m. 6 (quarto piano): **20,00 mq.**
- 9.2.7 cascinello e terreni – p.ed. 757 C.C. Tonadico e pp.ff. 1432/1, 1432/6, 1432/17, 1432/18 e 1432/19 C.C. Tonadico - siti a Tonadico in località Piereni:
- superficie cascinello (piano terra): **42,00 mq;**
  - superficie ballatoio (piano terra): **12,00 mq;**
  - superficie cascinello (primo piano): **24,00 mq;**
  - superficie pertinenza p.f. 1432/1: **3.581,00 mq;**
  - superficie pertinenza p.f. 1432/6: **1.046,00 mq;**
  - superficie pertinenza p.f. 1432/17: **138,00 mq;**
  - superficie pertinenza p.f. 1432/18: **40,00 mq;**
  - superficie pertinenza p.f. 1432/19: **10,00 mq.**
- 9.2.8 terreni - pp.ff. 11092/2, 11093/4, 11093/8, 11094/2, 11094/6, 11094/7, 11095/7, 11095/9, 11095/10 C.C. Canal San Bovo, siti a Canal San Bovo in loc. Coltorotondo:
- superficie particella fondiaria 11092/2 di proprietà: **234.513,00 mq;**
  - superficie particella fondiaria 11093/4 di proprietà: **120.852,00 mq ;**
  - superficie particella fondiaria 11093/8: **54.460,00 mq ;**
  - superficie particella fondiaria 11094/2: **35.180,00 mq;**
  - superficie particella fondiaria 11094/6: **12.790,00 mq;**
  - superficie particella fondiaria 11094/7: **922,00 mq;**
  - superficie particella fondiaria 11095/7: **21.890,00 mq;**
  - superficie particella fondiaria 11095/9: **175.520.00 mq;**

- superficie particella fondiaria 11095/10: **6.990,00 mq.**
- 9.2.9 appartamento – particella 385 sita a Vidor (TV) in Via Roma, 139:
  - superficie cantina/garage e rip.(piano interrato): **23,00 mq;**
  - superficie appartamento (primo piano): **89,00 mq;**
  - superficie balconi (primo piano): **7,00 mq.**
- 9.2.11 capannone – particelle 122 - 240 site a Vercelli in Via Facchinetti, 9:
  - pertinenza esterna capannone part. 240 (escl. Tettoia): **1137,00 mq;**
  - superficie capannone: **530,00 mq;**
  - superficie uffici: **83,00 mq;**
  - superficie tettoia: **390,00 mq;**
  - superficie particella 122: **2080,00 mq.**

## **10 DEFINIZIONE VALORI MERCANTILI connessi al corpo immobiliare in stima**

### **10.1 Considerazioni per la determinazione del valore del terreno**

Come sopra riportato il mercato immobiliare residenziale e produttivo sia a livello nazionale che locale è stagnante ed in recessione, quello con destinazione ricettiva, terziaria e commerciale è sofferente. Sul mercato vi sono numerosi immobili in vendita e quindi, per la legge del mercato, a tanta offerta corrisponde poco prezzo.

Per la stima del terreno è applicato il valore corrente di mercato, derivante dall'appetibilità commerciale in funzione della posizione, destinazione urbanistica, presenze od assenze di servizi, ecc., per la cui determinazione è stata eseguita una specifica indagine di mercato per la raccolta di dati comparativi.

È ormai opinione consolidata che un'area edificatoria vale in funzione di ciò che si potrà sulla stessa costruire sia come consistenza sia anche - e particolarmente - come destinazione d'uso prevista del prodotto edificabile.

Semplificando al massimo la struttura dei costi di un'iniziativa edilizia, si può sostenere che il costo totale di un'iniziativa edilizia è costituito da:

- costo area di sedime e di pertinenza;
- costo degli oneri urbanizzativi e contributo sul costo di costruzione;
- costi di costruzione;
- oneri accessori, che comprendono gli oneri finanziari, il profitto imprenditoriale e altri costi minori per spese, certificazioni, permessi, ecc., nonché gli oneri fiscali.

L'incidenza del costo dell'area sull'intero costo dell'edificio – che, come noto, in base alla teoria di adeguamento del costo al prezzo, può essere fatta pari al valore della co-

struzione quando si è in regime di libera concorrenza - varia da un minimo del 20-22% a un massimo del 60% rispettivamente per fabbricati siti in periferia o nel pieno centro di grandi città.

Data la diversa struttura dei costi, l'incidenza dell'area varia anche in relazione alla diversa destinazione degli edifici e cioè: residenziale, terziario, ricettivo, industriale produttivo.

#### 10.1 Valore di mercato dei terreni per attività produttive

Dalle ricerche svolte in loco e dai dati raccolti presso gli operatori del settore, il valore di mercato del terreno con destinazione urbanistica produttiva è indicabile in € **120,00** per ogni metro quadro nel Comune di Mezzano ed € **80,00** per ogni metro quadro nel Comune di Vercelli.

Nel caso di specie considerando la pezzatura considerevole del lotto, la situazione economica attuale nell'ottica di effettuare una compravendita unitaria i valori mercantili unitari di riferimento sono stati calmierati di circa un 10-15% stimando quindi in:

- €/mq **100,00**: valore terreno produttivo – zona Mezzano;
- €/mq **60,00**: valore terreno produttivo – zona Vercelli;
- €/mq **40,00**: valore terreno produttivo – zona Vercelli gravato da diritto di sup. .

#### 10.2 Valore di mercato dei terreni ad uso residenziale

Dalle ricerche svolte in loco e dai dati raccolti presso gli operatori del settore, il valore di mercato del terreno con destinazione urbanistica residenziale varia tra i € **220,00** - € **300,00** per ogni metro quadro.

Nel caso di specie tenuto conto della contrazione del mercato immobiliare e della situazione economica attuale i valori mercantili unitari di riferimento sono stati calmierati di circa un 10% stimando quindi in:

- €/mq **220,00**: valore terreno residenziale – zone omogenee nel Primiero;
- €/mq **110,00**: valore terreno residenziale pertinenziale edificabile;
- €/mq **30,00**: valore terreno residenziale pertinenziale non edificabile;

#### 10.3 Valore di mercato dei terreni con destinazione bosco, alpe o improduttivo

Dalle ricerche svolte in loco e dai dati raccolti presso gli operatori del settore, il valore di mercato del terreno a secondo la qualità di coltura è indicabile in € **0,50** per ogni metro quadro mentre per terreni a coltura bosco di produzione (considerando vuoto per pieno i frutti del soprassuolo), in € **0,15** per ogni metro quadro per terreni a coltura alpeggio ed in € **0,10** per ogni metro quadro per terreni improduttivi.

Nel caso di specie si sono così definiti i valori unitari:

- €/mq **0,50**: valore terreno a coltura bosco di produzione;
- €/mq **0,15**: valore terreno a coltura alpeggio;
- €/mq **0,10**: valore terreno a coltura alpeggio in comproprietà;
- €/mq **0,10**: valore terreno improduttivo;

#### **11. STIMA DEI BENI ALLO STATO ATTUALE dei fabbricati ad uso produttivo**

Come anticipato in premessa la determinazione del valore di mercato dei fabbricati produttivo/magazzini oggetto di stima sarà eseguita con il procedimento analitico a costo di riproduzione vetustato.

Si determinerà il valore dell'immobile come somma tra il valore del terreno edificabile su cui sorge il manufatto ed il valore del costo di riproduzione necessario a sopportare all'attualità edifici simili a quello di stima, dedotto il deprezzamento, che alla data odierna di stima esso abbia subito, per effetto dell'uso e dell'obsolescenza e di trasformazione.

la **determinazione del valore** del fabbricato, viene eseguita a mq. di costruzione VxP (vuoto per pieno), tenendo conto oltre al valore delle opere murarie, anche la presenza di opere impiantistiche interne ai fabbricati quali: impianti elettrici, idrici, termoidraulici, impianti di ventilazione ed altre specifiche come meglio riportate sulle singole descrizioni.

Determinato quindi il valore di costo complessivo del fabbricato, in base alla sua consistenza, si aggiungerà il valore dell'area in base alla sua estensione ed al prezzo unitario di mercato:

$$VsF = (Kcn \times Cd) + Ka$$

dove:

VsF = Valore di stima del fabbricato

Kcn = Costo di costruzione del fabbricato a nuovo (comprensivo degli impianti e delle finiture esterne);

Cd = Coefficienti di differenziazione caratterizzanti il fabbricato;

Ka = Costo dell'area

I coefficienti applicati ed i criteri di stima adottati, sono quelli normalmente in uso dai consulenti immobiliari e riportati dalle pubblicazioni e testi specializzati del settore (consulente immobiliare, il Sole 24 ore, coefficienti ISTAT, ecc.).

##### **11.1 STIMA del COSTO DI COSTRUZIONE del fabbricato a nuovo (Kcn)**

I valori riferiti a mq sono stati ripresi dalle pubblicazioni specializzate del settore, nonché da ricerche svolte presso operatori del settore.

Il valore di costruzione dell'immobile, comprensivo delle spese accessorie, è riferito alle varie tipologie di costruzione presenti in funzione della loro destinazione ed ubicazione ed è così determinabile:

$$Kcn = Cc + St + On + Sg + I + Tr + Sc + Up$$

dove:

|      |                              |     |                                    |
|------|------------------------------|-----|------------------------------------|
| Kcn: | costo di costruzione a nuovo | I:  | interessi sul capitale finanziario |
| Cc:  | costo di costruzione         | Tr: | tributi                            |
| St:  | onorari e spese tecniche     | Sc: | spese di commercializzazione       |
| On:  | oneri concessori             | Up: | utile dell'imprenditore promotore  |
| Sg:  | spese generali               |     |                                    |

Definiti i valori unitari mercantili riferiti "al nuovo":

|   |      |                |
|---|------|----------------|
| - locali tecnici al piano interrato:      | €/mq | <b>350,00;</b> |
| - locali tecnici piano terra:             | €/mq | <b>300,00;</b> |
| - tettoie al piano terra:                 | €/mq | <b>200,00;</b> |
| - locali deposito:                        | €/mq | <b>400,00;</b> |
| - locali lavorazione:                     | €/mq | <b>500,00;</b> |
| - locali deposito soppalcati:             | €/mq | <b>400,00;</b> |
| - uffici:                                 | €/mq | <b>700,00;</b> |
| - aree esterne e urbanizzazione primaria: | €/mq | <b>70,00.</b>  |

si otterrà il costo totale di ricostruzione del fabbricato.

In particolare:

- capannone - p.ed. 1214/1 C.C. Mezzano - sito a Mezzano in Località Val Noana, 60

| COSTI di COSTRUZIONE a NUOVO           |    |          |      |        |                     |
|--|----|----------|------|--------|---------------------|
| P. INTERRATO (locali tecnici)          | mq | 33,00    | €/mq | 350,00 | 11.550,00           |
| P.TERRA (locali tecnici)               | mq | 102,00   | €/mq | 300,00 | 30.600,00           |
| P.TERRA (locali deposito)              | mq | 2.609,00 | €/mq | 400,00 | 1.043.600,00        |
| P.TERRA (locali lavorazione)           | mq | 1.556,00 | €/mq | 500,00 | 778.000,00          |
| P.TERRA (uffici)                       | mq | 141,00   | €/mq | 700,00 | 98.700,00           |
| P. PRIMO (uffici)                      | mq | 142,00   | €/mq | 700,00 | 99.400,00           |
| P. PRIMO (soppalco magazzino)          | mq | 159,00   | €/mq | 400,00 | 63.600,00           |
| aree esterne e urbanizzazione primaria | mq | 3.449,00 | €/mq | 70,00  | 241.430,00          |
| <b>TOTALE "A" =</b>                    |    |          |      |        | <b>2.366.880,00</b> |

| SPESE ACCESSORIE                                  |   |      |                             |                     |
|---|---|------|-----------------------------|---------------------|
| oneri di urbanizzazione                           | % | 4,00 | sul costo costruzione       | 94.675,20           |
| progetto e D.L.                                   | % | 5,00 | sul costo costruzione       | 118.344,00          |
| oneri per la sicurezza                            | % | 3,00 | sul costo costruzione       | 71.006,40           |
| imprevisti su costruzione                         | % | 5,00 | sul costo costruzione       | 118.344,00          |
| oneri finanziari su costi ( <u>non composti</u> ) | % | 3,50 | calcolati su <b>18 mesi</b> | 124.261,20          |
| <b>TOTALE "B"</b>                                 |   |      |                             | <b>526.630,80</b>   |
| <b>TOTALE "A+B"</b>                               |   |      |                             | <b>2.893.510,80</b> |

|                                  |   |      |                |                     |
|----------------------------------|---|------|----------------|---------------------|
| spese generali ed amministrative | % | 0,50 | sul Totale A+B | 14.467,55           |
| spese notarili                   | % | 1,00 | sul Totale A+B | 28.935,11           |
| mediazione su vendita            | % | 1,00 | sul Totale A+B | 28.935,11           |
| <b>TOTALE "C"</b>                |   |      |                | <b>72.337,77</b>    |
| <b>TOTALE "A+B+C"</b>            |   |      |                | <b>2.965.848,57</b> |

|                     |   |       |                |                   |
|---------------------|---|-------|----------------|-------------------|
| marginale operativo | % | 10,00 | sul Totale A+B | <b>289.351,08</b> |
|---------------------|---|-------|----------------|-------------------|

**COSTO DI RICOSTRUZIONE a NUOVO kcn = 3.255.199,65**

- capannone – particella 240 sito a Vercelli in Via Facchinetti, 9:

| COSTI di COSTRUZIONE a NUOVO           |    |          |      |        |                   |
|--|----|----------|------|--------|-------------------|
| P.TERRA (locali lavorazione)           | mq | 530,00   | €/mq | 400,00 | 212.000,00        |
| P.TERRA (uffici)                       | mq | 83,00    | €/mq | 700,00 | 58.100,00         |
| P. TERRA (tettoia)                     | mq | 390,00   | €/mq | 200,00 | 78.000,00         |
| aree esterne e urbanizzazione primaria | mq | 1.137,00 | €/mq | 70,00  | 79.590,00         |
| <b>TOTALE "A" =</b>                    |    |          |      |        | <b>427.690,00</b> |

| SPESE ACCESSORIE                                  |   |      |                             |                   |
|---|---|------|-----------------------------|-------------------|
| oneri di urbanizzazione                           | % | 4,00 | sul costo costruzione       | 17.107,60         |
| progetto e D.L.                                   | % | 5,00 | sul costo costruzione       | 21.384,50         |
| oneri per la sicurezza                            | % | 3,00 | sul costo costruzione       | 12.830,70         |
| imprevisti su costruzione                         | % | 5,00 | sul costo costruzione       | 21.384,50         |
| oneri finanziari su costi ( <u>non composti</u> ) | % | 3,50 | calcolati su <b>18 mesi</b> | 22.453,73         |
| <b>TOTALE "B"</b>                                 |   |      |                             | <b>95.161,03</b>  |
| <b>TOTALE "A+B"</b>                               |   |      |                             | <b>522.851,03</b> |

|   |   |       |                |                   |
|---|---|-------|----------------|-------------------|
| spese generali ed amministrative            | % | 0,50  | sul Totale A+B | 2.614,26          |
| spese notarili                              | % | 1,00  | sul Totale A+B | 5.228,51          |
| mediazione su vendita                       | % | 1,00  | sul Totale A+B | 5.228,51          |
| <b>TOTALE "C"</b>                           |   |       |                | <b>13.071,28</b>  |
| <b>TOTALE "A+B+C"</b>                       |   |       |                | <b>535.922,30</b> |
|   |   |       |                |                   |
| marginale operativo                         | % | 10,00 | sul Totale A+B | <b>52.285,10</b>  |
| <b>COSTO DI RICOSTRUZIONE a NUOVO kcn =</b> |   |       |                | <b>588.207,40</b> |

### 11.2 coefficienti di differenziazione

I vari coefficienti di differenziazione dovuti alla vetustà e all'obsolescenza tecnica e funzionale sono così riassumibili:

- capannone – p.ed. 1214/1 C.C. Mezzano - sito a Mezzano in località Val Noana, 60:

L'immobile risale agli anni 75 quindi per il calcolo del coefficiente di vetustà si utilizza N= 35 ottenendo, usando la formula riportata in capitolo 3.4.1, che Cv=0,20.

| piano                                    | coefficiente di qualità | coefficiente di vetustà | coefficiente di piano | coefficiente di trasformazione | <b>coefficiente TOTALE</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------------|
| P. INTERRATO                             | 0,80                    | 0,20                    | 1,00                  | 1,00                           | 0,16                       |
| P.TERRA                                  | 0,80                    | 0,20                    | 1,00                  | 1,00                           | 0,16                       |
| P. PRIMO                                 | 0,80                    | 0,20                    | 1,00                  | 1,00                           | 0,16                       |
| coefficiente di differenziazione medio = |                         |                         |                       |                                | <b>0,16</b>                |

- capannone – particella. 240 sito a Vercelli in Via Facchinetti, 9:

L'immobile risale agli anni 80 quindi per il calcolo del coefficiente di vetustà si utilizza N= 30 ottenendo, usando la formula riportata in capitolo 3.4.1, che Cv=0,40.

| piano                                    | coefficiente di qualità | coefficiente di vetustà | coefficiente di piano | coefficiente di trasformazione | <b>coefficiente TOTALE</b> |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------------|
| P.TERRA                                  | 0,80                    | 0,40                    | 1,00                  | 1,00                           | 0,32                       |
| coefficiente di differenziazione medio = |                         |                         |                       |                                | <b>0,32</b>                |

### 11.3 COSTO dell'area di sedime e scoperta (Ka)

In questo caso specifico gli oneri finanziari, essendo l'area già pronta per l'edificazione e con il "permesso di costruire", sono stati trascurati.

Quindi note le superfici e definiti i valori mercantili delle aree si ottiene che il costo di acquisto dell'area è pari a:

- capannone – pp.edd. 1214/1 e 1214/3 C.C. Mezzano - sito a Mezzano in località Val Noana, 60:

| COSTO DELL'AREA FINITA |    |          |      |               |                   |
|------------------------|----|----------|------|---------------|-------------------|
| SEDIME p.ed. 1214/1    | mq | 7.857,00 | €/mq | <b>100,00</b> | 785.700,00        |
| SEDIME p.ed. 1214/3    | mq | 968,00   | €/mq | <b>100,00</b> | 96.800,00         |
|                        |    | 8.825,00 |      |               | <b>882.500,00</b> |

- capannone – particelle 240 e 122 site a Vercelli in Via Facchinetti, 9:

| COSTO DELL'AREA FINITA                                |    |          |      |              |                   |
|---|----|----------|------|--------------|-------------------|
| SEDIME particella 240                                 | mq | 2.140,00 | €/mq | <b>60,00</b> | 128.400,00        |
| SEDIME particella 122<br>(gravato diritto superficie) | mq | 2.080,00 | €/mq | <b>40,00</b> | 83.200,00         |
|   |    | 4.220,00 |      |              | <b>211.600,00</b> |

#### 11.4 determinazione del più probabile VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI ad uso produttivo:

Quindi definito che il più probabile valore dell'immobile si determinerà come somma tra il valore del terreno edificabile su cui sorge il manufatto ed il valore del costo di riproduzione necessario a sopportare all'attualità edifici simili a quello di stima, si ottiene che:

- capannone – pp.edd. 1214/1 e 1214/3 C.C. Mezzano - sito a Mezzano in località Val Noana, 60:

$$\begin{aligned} \mathbf{VsF} &= (\mathbf{Kcn} \times \mathbf{Cd}) + \mathbf{Ka} \\ &= (3.255.199,65 \times 0,16) + 882.500,00 \end{aligned}$$

$$\mathbf{VsF} = \mathbf{1.403.331,94} \text{ arrotondato ad euro } \mathbf{1.400.000,00}$$

- capannone – particelle 240 e 122 site a Vercelli in Via Facchinetti, 9:

$$\begin{aligned} \mathbf{VsF} &= (\mathbf{Kcn} \times \mathbf{Cd}) + \mathbf{Ka} \\ &= (588.207,40 \times 0,32) + 211.600,00 \end{aligned}$$

$$\mathbf{VsF} = \mathbf{399.826,37} \text{ arrotondato ad euro } \mathbf{400.000,00}$$

Quindi il più probabile valore delle proprietà immobiliari ad uso produttivo così come sopra specificato ammonta ad arrotondati totali euro **1.800.000,00**.

#### 12 STIMA DEI BENI ALLO STATO ATTUALE dei fabbricati ad uso residenziale

Come anticipato in premessa la determinazione del valore di mercato dei fabbricati ad uso residenziale oggetto di stima sarà eseguita con il procedimento sintetico per confronto.

La stima sintetica comparativa si basa sul reperimento di valori unitari di mercato di beni con caratteristiche simili a quelle del cespite oggetto di valutazione hanno meritato recentemente in libere trattative di compravendita.

Da una specifica indagine di mercato esperita presso agenzie immobiliari di zona e dalla consultazione dei più recenti borsini immobiliari pubblicati (fonte Agenzia del Territorio e Guida Casa 2011), è emerso che manufatti edilizi di analoghe caratteristiche vengono oggi valutati al valore medio di mercato in:

- appartamenti nel Comune di Siror: €/mq **2.100,00 - 2.200,00**;
- appartamenti nel Comune di Tonadico: €/mq **2.200,00 - 2.500,00**;
- appartamenti nel Comune di Transacqua: €/mq **2.500,00 - 3.000,00**;
- edificio a Transacqua in posizione dominante €/mq **3.400,00**;
- appartamenti nel Comune di Vidor: €/mq **1.100,00 - 1.250,00**;

Da evidenziare che detti valori di mercato sono riferiti ad edifici/manufatti nuovi di analoghe caratteristiche ma in condizioni ordinarie di manutenzione e di fruibilità.

#### **12.1 coefficienti di differenziazione**

Per determinare il più probabile prezzo di mercato del bene oggetto del presente lavoro, in seguito al sopralluogo effettuato, si è ritenuto equo applicare i coefficienti di differenziazione relativi agli aspetti qualitativi di seguito elencati:

- appartamento - p.ed. 1198 C.C. Siror - sito a Siror in Via Roma;

L'immobile è stato realizzato alla fine del 1998-99 quindi per il calcolo del coefficiente di vetustà si utilizza N= 11 ottenendo, usando la formula riportata in capitolo 3.4.1, che Cv=0,92.

| <b>ZONA</b>      | coefficiente di qualità | coefficiente di vetustà | coefficiente di piano | coefficiente di trasformazione | <b>coefficiente totale</b> |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------------|
| appartamento p.t | 0,95                    | 0,85                    | 1,00                  | 1,00                           | <b>0,808</b>               |
| appartamento 1p  | 0,95                    | 0,85                    | 1,05                  | 1,00                           | <b>0,848</b>               |
| appartamento 2p  | 0,95                    | 0,85                    | 1,05                  | 1,00                           | <b>0,848</b>               |

- appartamento - p.ed. 154/1 C.C. Tonadico - sito a Tonadico in Via Scopoli, 46;

L'immobile risale alla fine del 1800 e negli anni '90 ha subito una ristrutturazione quindi per il calcolo del coefficiente di vetustà si utilizza N= 20 ottenendo, usando la formula riportata in capitolo 3.4.1, che Cv=0,83.

| ZONA             | coefficiente di qualità | coefficiente di vetustà | coefficiente di piano | coefficiente di trasformazione | coefficiente totale |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------|
| cantine p.int    | 0,90                    | 0,83                    | 1,00                  | 1,00                           | 0,747               |
| appartamento p.t | 0,95                    | 0,83                    | 1,00                  | 1,00                           | 0,789               |

- edificio residenziale – p.ed. 929 C.C. Transacqua e pp.ff. 1616/4 e 1617/2 C.C. Transacqua - sito a Transacqua in Via Salita Guide Alpine, 5;

L'immobile risale agli anni '70 quindi per il calcolo del coefficiente di vetustà si utilizza N= 40 ottenendo, usando la formula riportata in capitolo 3.4.1, che Cv=0,50.

| ZONA             | coefficiente di qualità | coefficiente di vetustà | coefficiente di piano | coefficiente di trasformazione | coefficiente totale |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------|
| appartamento p.t | 0,95                    | 0,65                    | 1,00                  | 1,00                           | 0,618               |
| appartamento 1p  | 0,95                    | 0,65                    | 1,05                  | 1,00                           | 0,648               |

- appartamento - p.ed. 635 e p.ed. 692 p.m. 28 e 50 C.C. Tonadico - sito a Tonadico in Via Sorelle Lucian,9;

L'immobile risale agli anni '50 e risulta ristrutturato integralmente intorno al 1999 quindi per il calcolo del coefficiente di vetustà si utilizza N= 11 ottenendo, usando la formula riportata in capitolo 3.4.1. che Cv=0,92.

| ZONA             | coefficiente di qualità | coefficiente di vetustà | coefficiente di piano | coefficiente di trasformazione | coefficiente totale |
|------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------|
| garage e cantina | 0,80                    | 0,90                    | 1,00                  | 1,00                           | 0,720               |
| appartamento 3p  | 0,80                    | 0,90                    | 1,05                  | 1,00                           | 0,756               |
| appartamento 4p  | 0,80                    | 0,90                    | 1,05                  | 1,00                           | 0,756               |

- cascinello e terreni – p.ed. 757 C.C. Tonadico e pp.ff. 1432/1, 1432/6, 1432/17, 1432/18 e 1432/19 C.C. Tonadico - siti a Tonadico in località Piereni;

L'immobile risale agli anni '20 ed in questo caso specifico il coefficiente di vetustà è stato assunto pari a Cv=1,00 in quanto la storicità del manufatto da valore aggiunto più che una penalizzazione allo stesso.

| ZONA       | coefficiente di qualità | coefficiente di vetustà | coefficiente di piano | coefficiente di trasformazione | coefficiente totale |
|------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------|
| cascinello | 1,00                    | 1,00                    | 1,00                  | 1,00                           | 1,000               |

- appartamento – particella 385 sita a Vidor (TV) in Via Roma, 139:

L'immobile risale agli anni '88-'90 quindi per il calcolo del coefficiente di vetustà si utilizza  $N = 22$  ottenendo, usando la formula riportata in capitolo 3.4.1, che  $Cv=0,80$ .

| ZONA                       | coefficiente di qualità | coefficiente di vetustà | coefficiente di piano | coefficiente di trasformazione | coefficiente totale |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------|
| cantina, c.t., ripostiglio | 0,95                    | 0,80                    | 1,00                  | 1,00                           | 0,760               |
| appartamento 1p            | 0,95                    | 0,80                    | 1,05                  | 1,00                           | 0,798               |

## 12.2 determinazione del più probabile VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI ad uso residenziale:

La valutazione dei vari manufatti edilizi, con il metodo di stima adottato, è dunque pari a:

- appartamento - p.ed. 1198 C.C. Siror - sito a Siror in Via Roma;

come da indicazioni avute dal commissario liquidatore dott.ssa Cristina Odorizzi, nella valutazione non viene inserito il calcolo del diritto di usufrutto.

quindi:

| ZONA                        | Sup.          | Coeff. omog. | Sup. comm.    | valore mercantile | Coeff. totale | Valore adeguato | VALORE di STIMA     |
|-----------------------------|---------------|--------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------|---------------------|
|                             | mq            |              | mq            | €/mq              |               | €/mq            | €                   |
| p. interrato - garage       | 90,00         | 0,50         | 45,00         | 2.200,00          | 0,808         | € 1.776,50      | € 79.942,50         |
| p. interrato - c.t.-cantine | 40,00         | 0,20         | 8,00          | 2.200,00          | 0,808         | € 1.776,50      | € 14.212,00         |
| p. terra - appartamento     | 70,00         | 1,00         | 70,00         | 2.200,00          | 0,808         | € 1.776,50      | € 124.355,00        |
| p. terra - terrazza         | 58,00         | 0,25         | 14,50         | 2.200,00          | 0,808         | € 1.776,50      | € 25.759,25         |
| primo p. - appartamento     | 70,00         | 1,00         | 70,00         | 2.200,00          | 0,848         | € 1.865,33      | € 130.572,75        |
| primo p. - balconi          | 30,00         | 0,25         | 7,50          | 2.200,00          | 0,848         | € 1.865,33      | € 13.989,94         |
| secondo p. - appartam.      | 69,00         | 1,00         | 69,00         | 2.200,00          | 0,848         | € 1.865,33      | € 128.707,43        |
| secondo p. - balconi        | 24,00         | 0,25         | 6,00          | 2.200,00          | 0,848         | € 1.865,33      | € 11.191,95         |
|                             | <b>451,00</b> |              | <b>290,00</b> |                   |               |                 | <b>€ 528.730,81</b> |
| pertinenze p.ed. 1198       | 155,00        | 1,00         | 155,00        | 110,00            | 1,000         | € 110,00        | € 17.050,00         |
|                             | <b>155,00</b> |              | <b>155,00</b> |                   |               |                 | <b>€ 17.050,00</b>  |
| <b>VALORE PROBABILE =</b>   |               |              |               |                   |               |                 | <b>545.780,81</b>   |
| arrotondato                 |               |              |               |                   |               |                 | <b>546.000,00</b>   |

- terreno – p.f. 718/3 C.C. Siror - sito a Siror;

| ZONA   | Sup.          | Coeff. omog. | Sup.          | valore mercantile | Coeff. totale | Valore adeguato | VALORE di STIMA    |
|--|---------------|--------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------|--------------------|
|  | mq            |              | mq            |                   |               |                 |                    |
| pertinenze p.f. 718/3  | 549,00        | 1,00         | 549,00        | 30,00             | 1,000         | € 30,00         | € 16.470,00        |
|  | <b>549,00</b> |              | <b>549,00</b> |                   |               |                 | <b>€ 16.470,00</b> |
| <b>VALORE PROBABILE =</b>  |               |              |               |                   |               |                 | <b>16.470,00</b>   |
| arrotondato in difetto per l'onere di passaggio su altra proprietà |               |              |               |                   |               |                 | <b>15.000,00</b>   |

- appartamento – p.ed. 154/1 C.C. Tonadico - sito a Tonadico in Via Scopoli, 46;

| ZONA                      | Sup.          | Coeff. omog. | Sup.          | valore mercantile | Coeff. totale | Valore adeguato | VALORE di STIMA     |
|---------------------------|---------------|--------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------|---------------------|
|                           | mq            |              | mq            |                   |               |                 |                     |
| p. interrato - cantine    | 48,00         | 0,20         | 9,60          | 2.500,00          | 0,747         | € 1.867,50      | € 17.928,00         |
| p. terra - appartamento   | 95,00         | 1,00         | 95,00         | 2.500,00          | 0,789         | € 1.971,25      | € 187.268,75        |
|                           | <b>143,00</b> |              | <b>104,60</b> |                   |               |                 | <b>€ 205.196,75</b> |
| <b>VALORE PROBABILE =</b> |               |              |               |                   |               |                 | <b>205.196,75</b>   |
| arrotondato               |               |              |               |                   |               |                 | <b>205.000,00</b>   |

- edificio residenziale – p.ed. 929 C.C. Transacqua e pp.ff. 1616/14 e 1617/2 C.C. Transacqua - sito a Transacqua in Via Salita Guide Alpine, 5;

| ZONA                    | Sup.  | Coeff. omog. | Sup.  | valore mercantile | Coeff. totale | Valore adeguato | VALORE di STIMA |
|-------------------------|-------|--------------|-------|-------------------|---------------|-----------------|-----------------|
|                         | mq    |              | mq    |                   |               |                 |                 |
| p. interrato - cantina  | 13,00 | 0,20         | 2,60  | 3.400,00          | 0,618         | € 2.099,50      | € 5.458,70      |
| p. terra - appartamento | 87,00 | 1,00         | 87,00 | 3.400,00          | 0,618         | € 2.099,50      | € 182.656,50    |
| p. terra - terrazza     | 17,00 | 0,25         | 4,25  | 3.400,00          | 0,618         | € 2.099,50      | € 8.922,88      |
| p. terra - veranda      | 5,00  | 0,40         | 2,00  | 3.400,00          | 0,618         | € 2.099,50      | € 4.199,00      |
| p. terra - c.f.         | 5,00  | 0,20         | 1,00  | 3.400,00          | 0,618         | € 2.099,50      | € 2.099,50      |
| p. terra - dependance   | 38,00 | 0,80         | 30,40 | 3.400,00          | 0,618         | € 2.099,50      | € 63.824,80     |
| primo p. - appartamento | 72,00 | 1,00         | 72,00 | 3.400,00          | 0,648         | € 2.204,48      | € 158.722,20    |
| primo p. - balconi      | 2,00  | 0,25         | 0,50  | 3.400,00          | 0,648         | € 2.204,48      | € 1.102,24      |
| secondo p. - soffitta   | 63,00 | 0,20         | 12,60 | 3.400,00          | 0,648         | € 2.204,48      | € 27.776,39     |

|                           |                 |      |                 |        |       |          |                     |
|---------------------------|-----------------|------|-----------------|--------|-------|----------|---------------------|
|                           | <b>302,00</b>   |      | <b>212,35</b>   |        |       |          | <b>€ 454.762,20</b> |
| pertinenze p.ed. 929      | 896,00          | 1,00 | 896,00          | 110,00 | 1,000 | € 110,00 | € 98.560,00         |
| pertinenze p.f. 1617/2    | 310,00          | 1,00 | 310,00          | 30,00  | 1,000 | € 30,00  | € 9.300,00          |
| pertinenze p.f. 1616/14   | 57,00           | 1,00 | 57,00           | 30,00  | 1,000 | € 30,00  | € 1.710,00          |
|                           | <b>1.263,00</b> |      | <b>1.263,00</b> |        |       |          | <b>€ 109.570,00</b> |
| <b>VALORE PROBABILE =</b> |                 |      |                 |        |       |          | <b>564.332,20</b>   |
| arrotondato               |                 |      |                 |        |       |          | <b>564.000,00</b>   |

- appartamento - p.ed. 635 p.m. 6 e p.ed. 692 p.m. 28 e 50 C.C. Tonadico - sito a Tonadico in Via Sorelle Lucian,9;

| ZONA                      | Sup.          | Coeff. | Sup.          | valore     | Coeff. | Valore      | VALORE              |
|---------------------------|---------------|--------|---------------|------------|--------|-------------|---------------------|
|                           | mq            | omog.  | comm.         | mercantile | totale | adeguato    | di STIMA            |
|                           |               |        |               | €/mq       |        | €/mq        | €                   |
| terzo p. - appartamento   | 103,00        | 1,00   | 103,00        | 2.500,00   | 0,756  | € 1.890,00  | € 194.670,00        |
| terzo p. - balconi        | 23,00         | 0,25   | 5,75          | 2.500,00   | 0,756  | € 1.890,00  | € 10.867,50         |
| quarto p. - soppalco      | 103,00        | 0,70   | 72,10         | 2.500,00   | 0,756  | € 1.890,00  | € 136.269,00        |
| quarto p. - balconi       | 20,00         | 0,25   | 5,00          | 2.500,00   | 0,756  | € 1.890,00  | € 9.450,00          |
|                           | <b>249,00</b> |        | <b>185,85</b> |            |        |             | <b>€ 351.256,50</b> |
|                           | corpo         |        | mq            | €/cad      | coeff. | €/cad       | €                   |
| p. terra - garage p.m.28  | 1,00          | 1,00   | 1,00          | 18.000,00  | 1,000  | € 18.000,00 | € 18.000,00         |
| p.terra - cantina p.m.50  | 1,00          | 1,00   | 1,00          | 5.000,00   | 1,000  | € 5.000,00  | € 5.000,00          |
|                           |               |        |               |            |        |             | <b>€ 23.000,00</b>  |
| <b>VALORE PROBABILE =</b> |               |        |               |            |        |             | <b>374.256,50</b>   |
| arrotondato               |               |        |               |            |        |             | <b>374.000,00</b>   |

- cascinello e terreni - p.ed. 757 C.C. Tonadico e pp.ff. 1432/1, 1432/6, 1432/17, 1432/18 e 1432/19 C.C. Tonadico - siti a Tonadico in località Piereni;

| ZONA                    | Sup.         | Coeff. | Sup.         | valore     | Coeff. | Valore     | VALORE              |
|-------------------------|--------------|--------|--------------|------------|--------|------------|---------------------|
|                         | mq           | omog.  | comm.        | mercantile | totale | adeguato   | di STIMA            |
|                         |              |        |              | €/mq       |        | €/mq       | €                   |
| p. terra - appartamento | 42,00        | 1,00   | 42,00        | 2.500,00   | 1,000  | € 2.500,00 | € 105.000,00        |
| p. terra - ballatoi     | 12,00        | 0,25   | 3,00         | 2.500,00   | 1,000  | € 2.500,00 | € 7.500,00          |
| primo p. - appartamento | 24,00        | 1,00   | 24,00        | 2.500,00   | 1,000  | € 2.500,00 | € 60.000,00         |
|                         | <b>78,00</b> |        | <b>69,00</b> |            |        |            | <b>€ 172.500,00</b> |

|                           |                 |      |                 |      |       |        |                    |
|---------------------------|-----------------|------|-----------------|------|-------|--------|--------------------|
| pertinenze p.f. 1432/1    | 3.581,00        | 1,00 | 3.581,00        | 5,00 | 1,000 | € 5,00 | € 17.905,00        |
| pertinenze p.f. 1432/6    | 1.046,00        | 1,00 | 1.046,00        | 5,00 | 1,000 | € 5,00 | € 5.230,00         |
| pertinenze p.f. 1432/17   | 138,00          | 1,00 | 138,00          | 5,00 | 1,000 | € 5,00 | € 690,00           |
| pertinenze p.f. 1432/18   | 40,00           | 1,00 | 40,00           | 5,00 | 1,000 | € 5,00 | € 200,00           |
| pertinenze p.f. 1432/19   | 10,00           | 1,00 | 10,00           | 5,00 | 1,000 | € 5,00 | € 50,00            |
|                           | <b>4.815,00</b> |      | <b>4.815,00</b> |      |       |        | <b>€ 24.075,00</b> |
| <b>VALORE PROBABILE =</b> |                 |      |                 |      |       |        | <b>196.575,00</b>  |
| arrotondato               |                 |      |                 |      |       |        | <b>196.000,00</b>  |

- appartamento – particella 385 sita a Vidor (TV) in Via Roma, 139;

| ZONA                         | Sup.          | Coeff. | Sup.         | valore             | Coeff. | Valore           | VALORE<br>di STIMA |
|------------------------------|---------------|--------|--------------|--------------------|--------|------------------|--------------------|
|                              | mq            | omog.  | comm.        | mercantile<br>€/mq | totale | adeguato<br>€/mq |                    |
| p. int. – cantine, c.t. rip. | 23,00         | 0,20   | 4,60         | 1.250,00           | 0,760  | € 950,00         | € 4.370,00         |
| primo p. - appartamento      | 89,00         | 1,00   | 89,00        | 1.250,00           | 0,798  | € 997,50         | € 88.777,50        |
| primo p. - balconi           | 7,00          | 0,25   | 1,75         | 1.250,00           | 0,798  | € 997,50         | € 1.745,63         |
|                              | <b>119,00</b> |        | <b>95,35</b> |                    |        |                  | <b>€ 94.893,13</b> |
| <b>VALORE PROBABILE =</b>    |               |        |              |                    |        |                  | <b>94.893,13</b>   |
| arrotondato                  |               |        |              |                    |        |                  | <b>95.000,00</b>   |

Quindi il più probabile valore delle proprietà immobiliari ad uso residenziale così come sopra specificato ammonta ad arrotondati totali euro **1.995.000,00**.

### 13 STIMA DEI BENI ALLO STATO ATTUALE dei terreni non edificabili

La valutazione delle particelle fondiari di proprietà, tutte site nel comune catastale di Canal San Bovo, viene eseguita anch'essa con il metodo sintetico comparativo:

Le superfici dei terreni sono state riprese dal foglio di possesso, mentre il valore unitario di mercato è stato attribuito per categorie omogenee di specie e coltura come meglio specificato nella descrizione dei fondi.

Ne consegue che allo stato attuale la massa fondiaria delle varie particelle fondiari è stata così quantificata:

| terreni siti a Canal San Bovo in località Coltorotondo |              |                    |         |                    |      |           |
|--|--------------|--------------------|---------|--------------------|------|-----------|
| particella fon-<br>diaria                              | qualità      | quote<br>proprietà | mq      | mq<br>di proprietà | €/mq | €         |
| p.f. 11092/2   | alpe         | 552/1464           | 124.400 | 46.905             | 0,10 | 4.690,49  |
|  | improduttivo | 552/1464           | 497.570 | 187.608            | 0,10 | 18.760,84 |

|               |       |          |                  |                |      |                                 |
|---------------|-------|----------|------------------|----------------|------|---------------------------------|
| p.f. 11093/4  | alpe  | 552/1464 | 320.520          | 120.852        | 0,10 | 12.085,18                       |
| p.f. 11093/8  | alpe  | 1/1      | 54.460           | 54.460         | 0,15 | 8.169,00                        |
| p.f. 11094/2  | alpe  | 1/1      | 35.180           | 35.180         | 0,15 | 5.277,00                        |
| p.f. 11094/6  | alpe  | 1/1      | 12.790           | 12.790         | 0,15 | 1.918,50                        |
| p.f. 11094/7  | alpe  | 1/1      | 922              | 922            | 0,50 | 461,00                          |
| p.f. 11095/7  | bosco | 1/1      | 21.890           | 21.890         | 0,50 | 10.945,00                       |
| p.f. 11095/9  | bosco | 1/1      | 175.520          | 175.520        | 0,50 | 87.760,00                       |
| p.f. 11095/10 | bosco | 1/1      | 6.990            | 6.990          | 0,50 | 3.495,00                        |
| <b>TOTALE</b> |       |          | <b>1.250.242</b> | <b>663.117</b> |      | <b>€ 153.562,01</b>             |
|               |       |          |                  |                |      | arrotondato € <b>150.000,00</b> |

Quindi il più probabile valore delle proprietà immobiliari site nel Comune di Canal San Bovo ammonta ad arrotondati euro **150.000,00**.

#### 14. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, dopo aver provveduto ad effettuare i rilievi tavolari, catastali, urbanistici, fotografici e dopo aver eseguito tutti i sopralluoghi e rilievi del caso sui luoghi interessati, può quindi riassumere le risultanze del su esposto lavoro peritale alla data del **4 marzo 2011** (sopralluogo del 11 febbraio 2011) del corpo immobiliare di proprietà della società CEMIN LEGNAMI PRIMIERO

in totali euro **3.945.000,00** così suddivisi:

- PROPRIETA' CEMIN LEGNAMI PRIMIERO**
  - capannone – pp.edd. 1214/1 e 1214/3 C.C. Mezzano - sito a Mezzano in località Val Noana, 60 ..... euro **1.400.000,00**
  - appartamento – particella 385 sita a Vidor (TV) in Via Roma, 139 ..... euro **95.000,00**
  - capannone – particelle 240 e 122 site a Vercelli in Via Facchinetti, 9 ..... euro **400.000,00**
  - TOTALE** euro **1.895.000,00**
- PROPRIETA'**
  - terreno – p.f. 718/3 C.C. Siror - sito a Siror ..... euro **15.000,00**
  - cascinello e terreni – p.ed. 757 C.C. Tonadico e pp.ff. 1432/1, 1432/6, 1432/17, 1432/18 e 1432/19 C.C. Tonadico - siti a Tonadico in località Piereni ..... euro **196.000,00**
  - terreni - pp.ff. 11092/2, 11093/4, 11093/8, 11094/2, 11094/6, ..... euro **150.000,00**

|   |  |
|---|--|
| 11094/7, 11095/7, 11095/9 e 11095/10 C.C. Canal San Bovo – siti<br>a Canal San Bovo in località Coltorotondo .....  | <u>TOTALE</u> euro <b>361.000,00</b>                     |
| <b>3. PROPRIETA'</b> [REDACTED]   |  |
| appartamento - p.ed. 1198 C.C. Siror - sito a Siror in Via Roma ...   | euro <b>546.000,00</b>                                   |
| appartamento - p.ed. 635 p.m. 6 e p.ed. 692 p.m. 28 e 50 C.C.<br>Tonadico - sito a Tonadico in Via Sorelle Lucian, 9 .....                                | euro <b>374.000,00</b>                                   |
|   | <u>TOTALE</u> euro <b>920.000,00</b>                     |
| <b>4. PROPRIETA'</b> [REDACTED]   |  |
| appartamento – p.ed. 154/1 C.C. Tonadico - sito a Tonadico in<br>Via Scopoli, 46 .....  | euro <b>205.000,00</b>                                   |
| edificio residenziale – p.ed. 929 C.C. Transacqua e pp.ff. 1616/14<br>e 1617/2 C.C. Transacqua - sito a Transacqua in Via Salita Guide<br>Alpine, 5 ..... | euro <b>564.000,00</b>                                   |
|   | <u>TOTALE</u> euro <b>769.000,00</b>                     |
|   | <u>TOTALE CORPO IMMOBILIARE</u> euro <b>3.945.000,00</b> |

Con quanto sopra, il sottoscritto Tecnico incaricato ritiene di aver assolto l'incarico avuto.

A completa disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e/o quanto altro.

Cavedine, 4 marzo 2011

In fede  
geom. Gianni Luchetta