

Oggetto: Valutazione di compendio immobiliare sito in Casarza Ligure in Via De Gasperi e costituito dall'edificio civ.n.48 catastalmente distinto con il mappale 914 del foglio 30 nonché da appezzamenti di terreno catastalmente distinti con i mappali 1065 e 1066 del foglio 30 (ex mappale 777);

Proprietà: Fondazione Regionale Investimenti Sociali (in seguito "FRIS")

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

1. PREMESSA ED INCARICO

I sottoscritti componenti del collegio peritale designato:

- Prof. Ing. Alberto BAUDA' (Albo GE 3625A) con studio in Chiavari, Via Martiri Liberazione 4
- Dott. Ing. Roberto MOTTOLA (Albo GE 5374A) con studio in Chiavari Via N.Bixio 22D ;
- Dott. Ing. Cristiano RICCAMBONI (Albo GE 6809A) con studio in Chiavari Via Bontà 71/1A

sono stati incaricati dal Dott. Alessandro Repetto, nella qualità di Presidente della Fondazione Regionale Investimenti Sociali (FRIS, proprietaria dell'asset specificato in epigrafe), con sede in Genova Via Peschiera 16, di rispondere al seguente quesito:

- a) *"Stimare il più probabile valore commerciale attuale del complesso industriale sito in Casarza Ligure Via Alcide De Gasperi civ.n.48 allo scopo di cessione a terzi.*
- b) *"Stimare il più probabile valore commerciale attuale del terreno sito in Casarza Ligure e posto in fregio (sponda sinistra) del torrente Petronio allo scopo di cessione a terzi.*
- c) *Stimare, altresì, il più probabile valore del compendio in questione qualora lo stesso fosse ceduto, con vincolo notarile, ad attività consortile avente finalità sociale per occupazione di soggetti svantaggiati per un periodo congruo compreso tra 10 e 25 anni."*

I sottoscritti estensori del rapporto di stima dichiarano preliminarmente di non avere rapporti di interessi o parentela con la Committenza e di essere valutatori esterni liberi professionisti.

Gli scriventi, effettuati i necessari sopralluoghi, hanno provveduto a reperire i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per l'espletamento dell'incarico, acquisendo le documentazioni disponibili ed eseguendo la opportune indagini.

Al fine di evitare interpretazioni soggettive o personali, si è cercato di uniformarsi nelle valutazioni e nelle analisi ai metodi di stima degli INTERNATIONAL VALUTATION STANDARD, con particolare riferimento ai concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP).

La procedura principale di valutazione è quella riconosciuta dagli IVS basata sul criterio del confronto:

“ Metodo del confronto di mercato (sales comparison approach). Questo approccio comparativo considera le compravendite di immobili simili o sostitutivi e i relativi dati di mercato, stabilendo una stima del valore mediante processi di confronto. In generale, un immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato ”.

La stessa fonte precisa che *“Le valutazioni basate sul mercato partono dal presupposto di un mercato attivo in cui le transazioni hanno luogo senza restrizioni derivanti da forze esterne al mercato ”*

Il metodo necessita, dunque, di una comparazione quanto più possibile oggettiva dei prezzi rilevati e della disponibilità di un campione significativo di rilevazioni (Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa).

Nel caso specifico il metodo sintetico-comparativo applicato impiega il procedimento della stima monoparametrica basata sul parametro tecnico unità di superficie (mq), di estesa applicazione ma affetto dalle incertezze legate al diverso peso che assumono le altre variabili dalle quali dipende il prezzo dell'immobile. Al riguardo si deve osservare che: *“In situazioni di elevata omogeneità nelle caratteristiche estrinseche, intrinseche residuali, di stato di conservazione, di dotazioni impiantistiche ecc., il monoparametro superficario “mediato” può anche avere un'elevata significatività statistica. In zone omogenee, l'utilizzo di un unico parametro comporta, evidentemente, il rischio di non cogliere le forti oscillazioni della distribuzione intorno alla media”* (G.B.CANTISANI, *Estimo, Economia Ambientale, Ingegneria Economica*, EPC Libri).

Nel caso specifico il mercato non è localmente attivo come nel recente passato. Tale caso è esaminato da IVS(2.6.3): *“... I mercati depressi caratterizzati da domanda debole, da offerta in*

eccesso e da poche operazioni di compravendita, dove può essere difficile avvalorare le stime del valore di mercato mediante le evidenze correnti o storiche. In casi del genere l'attenzione degli operatori di mercato può spostarsi verso altri indicatori del valore o delle prestazioni della proprietà".

La stima del valore di mercato dell'asset, definibile secondo IVS (5.2-3) nel seguente modo:

"Il più probabile ammontare per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti... Il valore di mercato è una stima basata sul mercato e sviluppata secondo i presenti standard"

E', quindi, di tutta evidenza la necessità di riscontrare un mercato attivo, dinamico specifico per utilizzare il criterio del confronto, se non integrato pertanto la procedura estimativa sarà costituita da varie fasi tra cui l'integrazione richiesta con la verifica e l'elaborazione dei dati con specifici criteri alternativi tra cui il costo di ricostruzione deprezzato e la capitalizzazione del reddito netto ai fini di congruenza.

2. LOCALIZZAZIONE, ACCESSI E CARATTERISTICHE DEL BENE

Trattasi di articolato complesso industriale sito nel Comune di Casarza Ligure, Via Alcide De Gasperi civ.n.48 che si sviluppa su complessivi tre piani fuori terra (piano terreno, primo e secondo), avente in parte destinazione produttiva/magazzino, in parte ad uffici di pertinenza dell'attività consortile esistente, dotato di aree esterne (quali parcheggi, spazi di manovra, piazzali) e locali tecnici di servizio. La struttura è in prefabbricato industriale in c.a., solai in predalles e pannelli alveolari.

Tale immobile, comprensivo delle aree esterne, risulta completamente recintato con esclusione del fronte principale della palazzina uffici che è prospiciente Via A. De Gasperi.

Esso è dotato di accessi pedonali e carrabili che dipartono da Via De Gasperi, così distribuiti:

- accesso pedonale dalla palazzina uffici dal quale è possibile anche l'ingresso interno al capannone del piano terreno;
- accessi carrabili lato Est ed Ovest: le due corti permettono l'ingresso laterale alla porzione di capannone industriale posta al piano terreno;
- accesso carrabile centrale: si concretizza in una rampa in c.a. dalla quale è possibile raggiungere sia il lastrico solare adibito a parcheggio auto a servizio del complesso industriale (per n. 46 posti scoperti), sia l'ingresso laterale Est della porzione di capannone industriale posta al piano primo

sia ancora l'ingresso ad altro capannone di proprietà di terzi, posto a Nord in aderenza al fabbricato oggetto di interesse.

Esso può essere suddiviso essenzialmente in quattro porzioni distinte aventi caratteristiche e/o peculiarità diverse, e più precisamente:

- Palazzina uffici;
- Porzione di capannone industriale posta al piano terreno e spazi limitrofi;
- Porzione di capannone industriale al piano primo e spazi limitrofi;
- Porzione di capannone industriale al piano secondo;

Nella stima sono ricompresi anche due appezzamenti di terreno posti in fregio al torrente Petronio, sponda sinistra.

Per comodità espositiva, le relative consistenze vengono trattate distintamente qui di seguito.

Lo stato dei luoghi è desumibile anche dalla documentazione fotografica riportata in **allegato n. A.**

2.1 CONSISTENZA

2.1.1 Palazzina uffici

E' antistante Via A. De Gasperi, si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terreno, primo e secondo, altezza interna 2,70 m.) ed ha una superficie complessiva di 450 mq circa (in pianta 15,00 x 10,00m. circa). Confina a Nord con la porzione di capannone industriale posta al piano terreno.

All'esterno, su Via De Gasperi, è presente un ampio marciapiede e ad Ovest n.3 stalli per disabili con relativa pensilina di protezione.

Gli spazi interni sono suddivisi in locali di dimensioni varie ad uso ufficio; ogni piano è provvisto di servizio igienico. Il collegamento interno tra i vari piani è possibile mediante vano scala posto a perimetro dell'esistente vano ascensore.

Da detto vano scala si accede anche al terrazzo piano di copertura sul quale è presente il locale tecnico per l'impianto termico a servizio della palazzina e dal quale è possibile raggiungere il parcheggio auto a servizio del complesso industriale.

Dal piano terreno della palazzina è inoltre possibile l'accesso pedonale alla citata porzione di capannone posta in aderenza.

Finiture: serramenti del tipo 'a nastro' (telaio in alluminio e vetrocamera), intonaci interni con finitura a civile, pavimenti in piastrelle chiare, pedate e alzate del vano scala in marmo bianco, porte interne in legno tamburato, la palazzina è dotata di impianto di riscaldamento ed aria condizionata;

l'impianto elettrico é del tipo sottotraccia ed ogni locale é provvisto di un numero opportuno di prese e punti luce.

2.1.2 Porzione di capannone industriale posta al piano terreno

Si compone di due ampi locali ad uso magazzino separati da parete divisoria interna:

- il primo, interposto tra la palazzina uffici e la porzione di capannone di cui al punto successivo, si sviluppa per complessivi 720 mq circa (in pianta 35,00 x 20,50 m. circa) al lordo della muratura perimetrale e divisoria interna ed ha una altezza interna pari a 7,30m. circa; l'accesso é possibile sia da ampi portoni carrabili distribuiti lungo le due corti sui prospetti Est ed Ovest, sia pedonale, anche dalla palazzina uffici; la maglia pilastri é pari a circa 8,50 x 10,00m.; il terrazzo piano di copertura costituisce buona parte del citato parcheggio auto a servizio del complesso industriale; le due corti poste ad Ovest e ad Est sono gravate da servitù di transito a favore del capannone posto a Nord di proprietà di terzi; la corte posta ad Ovest é parzialmente coperta da pensilina di 84 mq circa (28,80 x 3,00 m. circa);

Finiture: lastre prefabbricate di tamponamento con finitura in ghiaino lavato; ampia finestratura perimetrale a nastro del tipo 'Uglass' sui prospetti Sud, Est ed Ovest; pavimentazione in cemento elicotterato, intonaco interno, impianto elettrico di illuminazione a soffitto; é possibile l'accesso carrabile e pedonale da questo capannone verso quello adiacente (oggetto di trattazione nel punto successivo) mediante portone interno; corti laterali pavimentate con asfalto.

- il secondo, interposto tra la porzione di capannone di cui al punto precedente e altro capannone di proprietà di terzi, ha una superficie di 2.135 mq circa (in pianta 61,00 x 35,00 m. circa) al lordo della muratura perimetrale e divisoria interna, ed una altezza interna pari a 4,35m. circa; l'accesso carrabile e pedonale é possibile dalle citate corti poste ad Ovest ed Est esistenti nei due prospetti; in particolare, all'interno della volumetria, in zona centrale/laterale, é presente un locale servizi igienici a servizio delle maestranze nonché un montacarichi (portata 5500 Kg.) ed un vano scale a servizio dei piani superiori (ambidue completi di zona filtro) con accesso dalla corte Ovest; sempre all'interno della volumetria, in aderenza con il citato altro capannone Nord di proprietà di terzi, é anche presente un ulteriore vano scale a servizio dei piani superiori (completo di zona filtro); la maglia pilastri é variabile (da 9,40 a 10,50 m. circa in senso longitudinale, da 7,10 a 8,50 m. circa in senso trasversale).

Baudà
Mottola
Riccamboni

Finiture: lastre prefabbricate di tamponamento con finitura in ghiaino lavato; ampie finestre a blocchi in telaio di alluminio e vetrocamera; pavimentazione in cemento elicoterato, intonaco interno, impianto elettrico di illuminazione a soffitto ed impiantistica varia di produzione.

2.1.3 Porzione di capannone industriale al piano primo

Percorsa la rampa di accesso centrale in c.a., si giunge ad un piazzale posto al primo piano dal quale, con ulteriore rampa trasversale, si raggiunge il citato parcheggio auto a servizio del complesso industriale (1.045 mq circa, n.46 posti scoperti, carico accidentale rampa 600 Kg/mq, carico accidentale parcheggio 250 Kg/mq); sotto detta rampa è stato realizzato un locale compressori per la produzione di aria compressa; dal piazzale, su cui grava servitù di transito per l'accesso al capannone Nord di proprietà di terzi, si accede alla porzione di capannone in questione; la superficie lorda è pari a 980 mq circa (in pianta 40,00 x 24,50 m. circa) al lordo della muratura perimetrale ed una altezza interna pari a 4,05 m. circa; la maglia pilastri è variabile (da 9,40 a 10,50 m. circa in senso longitudinale, da 7,10 a 8,50 m. circa in senso trasversale); all'interno della volumetria è presente un locale servizi igienici a servizio delle maestranze; come per la porzione di capannone trattato in precedenza, nella volumetria sono inseriti il montacarichi e i due vani scala a servizio dei vari piani (completi di zone filtro). Solaio con portata accidentale 600 Kg/mq.

Finiture: lastre prefabbricate di tamponamento con finitura in ghiaino lavato; ampie finestre a blocchi in telaio di alluminio e vetrocamera; pavimentazione in cemento elicoterato, intonaco interno, impianto elettrico di illuminazione a soffitto ed impiantistica varia di produzione.

2.1.4 Porzione di capannone industriale al piano secondo

Gli spazi interni sono stati suddivisi ed adibiti ad uso uffici, sala riunioni, sala formazione del personale, locali spogliatoi e servizi igienici; è stato realizzato, altresì un ampio locale refettorio con relativi vani di pertinenza (spogliatoio e lavaggio); la superficie lorda è pari a 980 mq circa (in pianta 40,00 x 24,50 m. circa) al lordo della muratura perimetrale e delle tramezzature interne, l'altezza interna (pari a 4,05 m. circa) è stata controsoffittata ad altezza inferiore; la maglia pilastri è variabile (da 9,40 a 10,50 m. circa in senso longitudinale, da 7,10 a 8,50 m. circa in senso trasversale); all'interno della volumetria è presente un locale servizi igienici a servizio delle maestranze; come per la porzione di capannone trattato in precedenza, nella volumetria sono inseriti il montacarichi e i due vani scala a servizio dei vari piani (completi di zone filtro), sulla copertura

piana sono emergenti due locali tecnici (centrale termica e locale macchine ascensore). Solaio con portata accidentale 350 Kg/mq, solaio copertura con portata accidentale 150 Kg/mq.

Finiture: serramenti del tipo 'a nastro', intonaci interni con finitura a civile, pavimenti in piastrelle chiare, pedate e alzate dei due vani scala sono rivestiti con linoleum bollato, porte interne in legno tamburato, impianto di riscaldamento; l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, ogni locale é provvisto di un numero opportuno di prese e punti luce.

2.1.5 Appezamento di terreno in fregio al torrente Petronio

Trattasi di due appezzamenti di terreno siti nel Comune di Casarza Lig. identificati al NCT F.30 mapp.1065 di 626 mq Sem. irr. arb., Classe 1 R.Dom. €.13,58, R.Agr. €. 10,51, e NCT F.30 mapp.1066 di 627 mq Sem. irr. arb., Classe 1 R.Dom. €.13,60, R.Agr. €. 10,52 che sono stati originati dal frazionamento dell'originario appezzamento di mq 1253 (NCT F.30 mapp.777, sem. irr. Arb., Classe 1 R.Dom. €.27,18, R.Agr. €. 21,03).

Risultano totalmente incolti e separati dal complesso immobiliare da interposto capannone industriale di proprietà di terzi. Ambedue confinano a Nord con la sponda sinistra del torrente Petronio.

2.2 STATO DI MANUTENZIONE E FINITURE

I sopralluoghi esperiti in sito hanno potuto evidenziare uno stato di manutenzione complessivamente discreto in rapporto all'età del fabbricato.

Le finiture sono di tipo corrente in relazione alla destinazione d'uso dei locali. Pertanto possono considerarsi rispettate le condizioni di ordinarietà.

2.3 CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla documentazione resa disponibile risulta che la costruzione del fabbricato derivante da convenzione urbanistica rilasciata dal Comune di Casarza Ligure (rogito Notaio G. Santoro di Chiavari 02/11/1992, trascritta il 24/11/1992 part.6014, stipulata tra Comune e CO.M.E.S. S.r.l., dante causa della venditrice) di cui alla C.E. n.34-B/95 prot.2779 del 27/03/1995 e successivi rinnovi, nonché realizzata in base al P.d.C. n.80/2003 prot.n.3333 del 29/03/2004 nonché alla successiva DIA in variante prot.n. 9549 del 25/08/2005.

L'ultimazione dei lavori risulta essere stata dichiarata nel novembre 2006.

Alberto Baudà
M. Riccamboni

Una approfondita verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casarza Ligure ha permesso di stabilire che il fabbricato oggetto di stima è regolare dal punto di vista urbanistico.

2.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Il raffronto dello stato dei luoghi con quello risultante dalle planimetrie catastali ha permesso di stabilire la sostanziale conformità catastale del complesso immobiliare.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Sulla base della documentazione resa disponibile ed esaminato il Certificato Sostitutivo nel ventennio datato 09/04/2019 a firma del Notaio Luigi SOLARI di Chiavari (in **allegato n. B**), si rileva quanto segue.

3.1 ATTI DI PROVENIENZA

3.1.1 Compravendita del 30/03/2004

Con atto di compravendita Notaio Fusaro di Genova rep. 27929 racc. 14005 del 30/03/2004, trascritta il 21/04/2004 r.gen.3941, r.part.2948, la **Fondazione Regionale Investimenti Sociali (F.R.I.S.)** ha acquistato da F.I.L.S.E. S.p.A. (Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico) la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Casarza Lig.:

- capannone industriale della superficie coperta di 744,26 mq, monopiano, con annessa palazzina uffici di 151,98 mq sviluppata su n.3 piani utili e relativa area esterna, non ancora censito non essendo ancora ultimati;

- adiacente area edificabile con plinti di fondazione atti a ricevere strutture prefabbricate;

il tutto, non ancora ultimato ed insistente su terreno di 5.348 mq (NCT F.30 mapp.914, sem. irr. Arb., Classe 1 R.Dom. €.116,00, R.Agr. €. 89,77, per il prezzo complessivo di €. 1.053.890,00, oltre IVA, così suddiviso e dilazionato:

- €.273.890,00 per l'area edificabile ove insistono i citato plinti dell'edificando capannone;

- €.780.000,00 per i fabbricati già realizzati e la restante area esterna.

L'area compravenduta era oggetto di convenzione urbanistica rogito Notaio G.Santoro di Chiavari 02/11/1992, trascritta il 24/11/1992 part.6014, stipulata tra Comune Casarza e CO.M.E.S. S.r.l. (dante causa della venditrice) di cui alla C.E. n.34-B/95 prot.2779 del 27/03/1995, successivi rinnovi, e relativa variante P.d.C. n.80 del 29/03/2004 rilasciati dal Comune di Casarza Lig..

Nell'atto sono precisate le seguenti servitù gravanti sul terreno (come da rogito Notaio Cappetti di Sestri Lev., re. 7840, racc. 2144, trascritto in data 17/05/1995 r.gen. 3261, part. 2678):

- servitù di passo pedonale e carrabile a favore di area già censita (NCT F.30 mapp.906, propr. Incarim di Bonfiglio G. & C. e/o aventi causa);
- servitù di passo pedonale e carrabile sulla costruenda rampa di accesso al piano primo del capannone compravenduto a favore del medesimo mappale di cui sopra;

e le ulteriori servitù passive, non trascritte ma in obbligazione nei modi e nei termini esercitati:

- servitù per passaggio e allaccio reti acque bianche e nere, acquedotto, antincendio, gas, elettrica, sempre a favore del terreno F.30 mapp. 906;
- servitù per passaggio di reti acque nere ed elettrica a favore di altri edifici confinanti;
- servitù di passaggio del canale irriguo consortile.

Sono precisati, altresì, la costituzione di servitù prediale di passaggio pedonale e carrabile sul fondo oggetto di compravendita (fondo servente) a favore di appezzamento terreno soprastante (F. 30 mapp.777, fondo dominante), passaggio da esercitarsi sulle aree esterne che risulteranno dopo l'edificazione dei previsti insediamenti.

Quanto compravenduto è libero da qualsiasi gravame, esclusi gli oneri di urbanizzazione di cui alla citata convenzione ammontanti a €.8.994,60 di cui parte acquirente se ne assume il subentro, e conforme rispetto alle Leggi in materia edilizia e urbanistica.

3.1.2 Compravendita del 12/05/2014

Con atto di compravendita Notaio Fusaro di Genova rep.n. 40271 del 12/05/2014, trascritto a Chiavari il 21/04/2014 r.part.n. 3940 e 3941, FRIS acquista da F.I.L.S.E. S.p.A. la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sito nel Casarza Lig. di mq 1253 (NCT F.30 mapp.777, sem. irr. Arb., Classe 1 R.Dom. €.27,18, R.Agr. €. 21,03) per il prezzo complessivo di €. 94.404,00 interamente pagato. L'area compravenduta, come per l'atto precedente, è oggetto di convenzione urbanistica rogito Notaio G.Santoro di Chiavari 02/11/1992, trascritta il 24/11/1992 part.6014, stipulata tra Comune Casarza e CO.M.E.S. S.r.l. (dante causa della venditrice). Sono precisate le seguenti servitù gravanti sul terreno (come da rogito Notaio Cappetti di Sestri Lev., re. 7840, racc. 2144, trascritto in data 17/05/1995 r.gen. 3261, part. 2678):

- servitù di passo pedonale e carrabile a favore di area già censita (NCT F.30 mapp.906, propr. Incarim di Bonfiglio G. & C. e/o aventi causa);

- servitù di passo pedonale e carrabile sulla rampa al piano primo del capannone adiacente al terreno compravenduto a favore del medesimo mappale di cui sopra;
e l'ulteriore servitù prediale di passaggio pedonale e carrabile sul fondo F. 30 mapp.914 (fondo servente) a favore del terreno oggetto di compravendita (fondo dominante), passaggio da esercitarsi sulle aree esterne che risulteranno dopo l'edificazione dei previsti insediamenti. Come già specificato in precedenza, a seguito di frazionamento, l'appezzamento di terreno in questione è stato diviso in due distinti mappali identificati al NCT F.30 mapp.1065 di 626 mq Sem. irr. arb., Classe 1 R.Dom. €.13,58, R.Agr. €. 10,51, e NCT F.30 mapp.1066 di 627 mq Sem. irr. arb., Classe 1 R.Dom. €.13,60, R.Agr. €. 10,52.

3.2 INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI ED ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI

Allo stato, il complesso immobiliare risulta locato al Consorzio Cooperative Sociali Roberto Tassano S.c.a.r.l., con sede in Sestri Levante Via F.Pallavicini 4, a decorrere dal gennaio 2010 per una durata di anni 9, rinnovabile tacitamente salvo disdetta da una delle parti a mezza raccomandata A.R. inviata almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione (Registrato c/o Agenzia delle Entrate di Chiavari in data 28/01/2010, n.632 serie III) per un canone di €.180.000,00 annui.

Risulta, altresì, che tale canone è stato ridotto a €.108.450,00 annui con scrittura privata del 30/12/2013 intercorsa tra i contraenti (Registrato c/o Agenzia delle Entrate di Chiavari in data 04/02/2014, n.641 serie III) con efficacia del gennaio 2013.

Sulla base di quanto esposto, la prossima scadenza del contratto di locazione in essere deve riferirsi alla data del 31/12/2028.

3.3 ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Il complesso immobiliare in questione è dotato di Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Casarza Ligure emesso in data 22/02/2007 prot.n. 1859.

3.4 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA

Con scrittura privata di Convenzione Edilizia trascritta in data 15/03/2004 r.gen. 2657 r.part.1960 (rogito Scala, Segretario comunale) FI.L.S.E. S.p.A., nella qualità di proprietaria del citato appezzamento di terreno NCT F.30 mapp.777, si era impegnata nei confronti del Comune di

Casarza Ligure a cedere a titolo gratuito, a fronte di richiesta dell'Amministrazione ed in attuazione al P.P.I.P. dell'anno 1999, porzione di detto terreno destinata alla possibile realizzazione di viabilità pubblica, oltre che porzione su terreno NCT F.30 mapp.914 corrispondente alla corte ad Est del complesso industriale. Con successiva presa d'atto di cui alla Deliberazione della G.C. n.344 del 25/11/2017, tale vincolo è dichiarato decaduto in quanto trascorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore del PUC senza che la previsione fosse stata attuata.

Da informazioni assunte presso l'U.T. del Comune di Casarza Ligure, gli appezzamenti di terreno NCT F.30 mapp.1065 e 1066 hanno assunto la destinazione di 'Area industriale satura' che non contiene indice edificatorio, ma sono assentibili la realizzazione di tettoie e/o manufatti non qualificabili come volumetria edilizia, anche nel rispetto del P.d.B. del Petronio.

3.5 SERVITÙ

Sono quelle già specificate negli atti di provenienza.

3.6 PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Non risultano pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio.

3.7 ISCRIZIONI IPOTECARIE

L'ispezione ipotecaria fornita al Collegio peritale ha evidenziato la registrazione delle seguenti ipoteche:

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Chiavari in data 23/06/2005 r.part. n.1282 per l'importo di €.2.600.000,00 a favore della Banca Carige S.p.A. contro FRIS derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 17/06/2005 con atto Notaio Fusaro di Genova rep. 30218 racc. 15524, ipoteca annotata il 24/05/2006 al r.part. n.768 a seguito di atto di quietanza e conferma a rogito Notaio Fusaro in data 24/03/2006 rep.n. 31481;
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Chiavari in data 18/11/2011 r.part. n.1353 per l'importo di €.1.000.000,00 a favore della Banca Carige S.p.A. contro FRIS derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 15/11/2011 con atto Notaio Fusaro di Genova rep. 38414.

4. PROCEDURA DI STIMA

4.1 STIMA MONOPARAMETRICA

La consistenza dell'asset può essere espressa sinteticamente attraverso i seguenti dati:

a - Superfici di capannone industriale (secondo classifica OMI):	720 mq;
b – Superfici di capannone tipico;	3115 mq;
c - Uffici e servizi annessi	1430 mq;
d - Parcheggi	1045 mq;
e – tettoia	84 mq;
f – locali tecnici	155 mq;
g – aree esterne a manovra e piazzali	1950 mq;
h - area esterna scoperta marginale incolta	1253 mq.

Da tali rilievi può dedursi la superficie commerciale (lorda) utilizzando opportuni coefficienti di conguaglio ottenuti, con le correzioni necessarie, dalle tabelle dei “*Coefficienti dei rapporti mercantili superficiali medi nazionali*” estratte dal volume “*Stima dei beni produttivi – Metodi e applicazioni per la valutazione degli asset produttivi*” di G.CASTELLO, ed. Grafill.

La taratura riguarda in particolare, tenuto conto delle indagini sul mercato locale, dei seguenti elementi:

- il rapporto tra capannone industriale e capannone tipico secondo OMI;
- per gli uffici e i servizi, che comprendono scale, corridoi e cucine.

Applicando i coefficienti stimati si ottengono i valori seguenti:

Porzione	Superficie (mq)	k	superficie commerciale (mq)
A	720	1,08	777,6
B	3115	1	3115
C	1430	1,6	2288
D	1045	0,15	156,75
E	84	0,33	27,72
F	155	0,4	62
G	1950	0,1	195
H	1253	0,05	62,65
Totale			6684,72

W. / *[Handwritten signature]*

arrotondati per eccesso a 6685 mq.

Per la stima del valore unitario occorre tener conto:

- delle condizioni di mercato poco attivo caratterizzato da scarsa domanda in corrispondenza di forte offerta nelle vallate dell'immediato hinterland costiero del Tigullio orientale;

- dell'effetto di scala per le dimensioni notevoli dell'asset rispetto alle dimensioni medie delle attività locali;
- della mancanza di mensole per vie di corsa di gru a ponte nella porzione di capannone del piano terreno di maggior altezza utile, che si presta alla sola movimentazione a pavimento;
- della notevole estensione delle aree libere, utilizzabili solo per particolari attività con necessità di piazzali o depositi all'aperto;
- della presenza delle citate servitù di transito sulle aree esterne a favore del capannone a Nord di proprietà di terzi.

Si è ritenuto equo e cautelativo applicare il valore unitario di €510,00/mq, corrispondente al minimo OMI (tipologia: capannoni tipici).

Si ottiene, quindi, il valore complessivo:

$$V1 = 6.685 \times 510 = \text{€ } 3.409.350,00 \text{ arrotondato a € } \mathbf{3.410.000,00}.$$

3.2 VERIFICHE DEL VALORE STIMATO

Le verifiche di congruità del valore costituiscono le integrazioni necessarie al criterio seguito nella stima.

Può applicarsi il criterio della stima per capitalizzazione del reddito netto ($108.450 \times 0,75 = \text{€}/\text{anno}$ attuali) al tasso 'i' pari al 4%, accettabile per edifici industriali, come rilevabile anche da OMI,

$$V2 = 108.450 \times 0,75 / 0,04 = \text{€ } 2.033.343,00.$$

Tale valore è eccessivamente approssimato per difetto, in quanto nei primi anni di esercizio l'edificio fu ceduto in uso per comodato gratuito e, successivamente, con un canone evidentemente stabilito in base agli scopi statuari della proprietà e non di equilibrio finanziario.

Il canone corrisposto tra 2009 e 2013 appare più congruo, consentendo una valutazione assai prossima a quella prima ottenuta V1:

$$V3 = 182.000 \times 0,75 / 0,04 = \text{€ } \mathbf{3.412.500,00}$$

valore che probabilmente non tiene conto del costo dell'acquisizione delle aree edificabili e, quindi, non utilizzabile ai fini di stima.

Applicando la stima per costo di ricostruzione deprezzato, ponendo il costo unitario equivalente $C = 350 \text{ €/mq}$, un coefficiente di vetustà VET secondo la formula U.E.E.C. l'incidenza dell'area pari al 16%, (media dell'intervallo 12-20% riscontrabile nella realtà commerciale) le spese tecniche, degli oneri urbanistici, dell'idoneizzazione del sedime e degli oneri finanziari complessivamente pari a 30%, l'utile del promotore al 25%:

$$V_{cd} = (6.685 - 195 - 62,5) * 350 * 1,16 * 1,3 * 1,25 * 0,776 = 6.427,5 * 350 * 1,462 = \text{€ } 3.290.661,00$$

ove:

$$D = (A + 20)^2 / 140 - 286 = 22,33\% \text{ deprezzamento percentuale}$$

$$F_v = 100 - 22,33 = 0,776$$

$$A = 33 \text{ anni}$$

$$VET = 0,776.$$

Tenendo conto delle aree scoperte:

$$V_4 = 3.290.661,00 + (195 + 62,65) * 510 = \text{€ } 3.422.062,00.$$

Una ulteriore verifica potrebbe essere ottenuta considerando l'aliquota di ammortamento dell'edificato a bilancio pari a $A = 51.320 \text{ €/anno}$ a tasso $i = 0,03$. E' possibile quindi verificare il valore iniziale V_i :

$$V_i = A / i = \text{€ } 1.701.067,00$$

referito al 2006 per il solo costo del fabbricato. Poiché l'ISTAT ha abbandonato dal 2009 la pubblicazione dell'indice del costo di costruzione di un capannone industriale, non si ritiene possibile un attendibile aggiornamento. Il rapporto tra il costo di costruzione (al netto delle spese) stimato al 2019 e quello ricavato dalle aliquote di ammortamento è:

$$6.685 * 350 / 1.701.067,00 * 100 = 37\% \text{ circa}$$

che si riferisce ad un incremento medio annuo del 2,46%, del tutto ammissibile.

Il valore medio tra V_1 , V_3 , V_4 , ritenuti attendibili, è $V_m = \text{€ } 3.414.612,00$ con coefficiente di variazione $CV = 0,1\%$ (quasi coincidenza dei valori).

Si assume, pertanto, come valore più probabile quello corrispondente a $V = \text{€ } 3.400.000,00$.

3.3 VALORE DEL FABBRICATO VINCOLATO

La stima della detrazione di valore relativo al vincolo dipende dalla sua durata.

Non si tratta di più di libero mercato ma di operatori consapevoli degli impegni liberamente accettati in caso di cessione.

E' il caso di stima del valore sociale attuale V_{us} (GRILLENZONI-GRILLETTANI, FUSCO GIRARD) come funzione $F(V_{us})$ dei servizi resi nell'anno 'n':

$$F(V_{us}) = (\text{Valore servizi resi}) / (1+i)^n$$

ove $i = 0,04$ è il tasso di attualizzazione, che trova riscontro nella media dei tassi applicati ai mutui contratti da FRIS.

Alto Riccamboni

La difficoltà consiste nella monetizzazione del servizio reso, il cui massimo corrisponde teoricamente ad un'aliquota annua di servizi la cui accumulazione iniziale valore attuale per $n =$ infinito (perpetuità) corrisponde al valore dell'immobile (detratte le spese padronali), pari a $V_{us} = 3.400.000,00 * 0,04 / 0,075 = \text{€} . 181.000,00/\text{anno}$.

Il valore del servizio V_s può ricondursi all'accumulazione iniziale di 'n' annualità al tasso 'i':

$$V_s = 181.000,00 * [(1+i)^n - 1] / (i * (1+i)^n) = 181.000,00 * K$$

Il valore del coefficiente K è riportato nella tabella di cui all'**allegato n. C** alla presente in funzione degli anni 'n' e del tasso di attualizzazione 'i'. Da detta tabella può dedursi la sensitività di K rispetto a 'i', assai più elevata al crescere di 'n'.

La stima del vincolo può valutarsi come differenza tra accumulazione iniziale di 'n' annualità di €. 181.000,00 corrispondente al tasso 'i'.

Pertanto il valore del compendio vincolato può stimarsi in:

$$V_v = V - V_s$$

Il relativo calcolo è illustrato nella tabella di cui all'**allegato n. D** alla presente relazione estimativa.

Il grafico riportato in **allegato n. E** mostra chiaramente l'andamento del valore immobiliare in funzione dell'estensione per 'n' anni dell'ipotetico vincolo consortile.

Si osserva, in analogia con la teoria dell'usufrutto, che la durata per enti diversi dalle persone fisiche non potrebbe spingersi oltre $n=30$ anni, mentre un vincolo minore di $n=10$ anni, stante anche il contratto locativo in essere con scadenza 31/12/2028, appare poco realistico e, quindi, non è riportato nel grafico ancorché calcolabile con la funzione descritta.

4. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto esposto nella presente relazione di stima, il più probabile valore di mercato attuale del compendio oggetto di interesse è pari a $V = \text{€} . 3.400.000,00$.

Il valore vincolato ad attività consortile con finalità sociale per un periodo compreso tra i 10 e 25 anni ed un tasso 'i' pari 4,00% è stimato rispettivamente in:

$$V_{v10} = \text{€} . 1.931.927,86 \text{ arrotondato a } \text{€} . 1.930.000,00;$$

$$V_{v11} = \text{€} . 1.814.353,72 \text{ arrotondato a } \text{€} . 1.815.000,00;$$

$$V_{v12} = \text{€} . 1.701.301,65 \text{ arrotondato a } \text{€} . 1.700.000,00;$$

$$V_{v13} = \text{€} . 1.592.597,74 \text{ arrotondato a } \text{€} . 1.595.000,00;$$

$$V_{v14} = \text{€} . 1.488.074,75 \text{ arrotondato a } \text{€} . 1.490.000,00;$$

$$V_{v15} = \text{€} . 1.387.571,87 \text{ arrotondato a } \text{€} . 1.390.000,00;$$

Alonso Baudà
Mi

$V_{v16} = €.$ 1.290.934,49 arrotondato a €. **1.290.000,00**;
 $V_{v17} = €.$ 1.198.013,94 arrotondato a €. **1.200.000,00**;
 $V_{v18} = €.$ 1.108.667,25 arrotondato a €. **1.100.000,00**;
 $V_{v19} = €.$ 1.022.756,97 arrotondato a €. **1.025.000,00**;
 $V_{v20} = €.$ 940.150,93 arrotondato a €. **940.000,00**;
 $V_{v21} = €.$ 860.722,05 arrotondato a €. **860.000,00**;
 $V_{v22} = €.$ 784.348,12 arrotondato a €. **785.000,00**;
 $V_{v23} = €.$ 710.911,66 arrotondato a €. **710.000,00**;
 $V_{v24} = €.$ 640.299,67 arrotondato a €. **640.000,00**;
 $V_{v25} = €.$ 572.403,53 arrotondato a €. **570.000,00**.

Ad evasione dell'incarico gentilmente conferito, i sottoscritti Prof. Ing. Alberto BAUDA', Dott. Ing. Roberto MOTTOLA e Dott. Ing. Cristiano RICCAMBONI restano a disposizione per qualsiasi chiarimento.

In fede.

Chiavari, 18/04/2019

Prof. Ing. Alberto BAUDA'



Dott. Ing. Roberto MOTTOLA



Dott. Ing. Cristiano RICCAMBONI



P.S.: In allegato:

- all.n. A: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- all.n. B: Certificato Sostitutivo ventennale 09/04/2019 del Notaio Solari;
- all.n. C: Tabella del coefficiente K in funzione degli anni 'n' e del tasso di attualizzazione 'i';
- all.n. D: Tabella del valore Vv del compendio vincolato in funzione degli anni 'n' e del tasso di attualizzazione 'i';
- all.n. E: Andamento del valore Vv in funzione degli anni 'n' con tasso 4%.
- all.n. F: Planimetrie catastali del compendio immobiliare.

Allegato A

Documentazione fotografica dello stato dei luoghi



Foto n.1.



Foto n.2.



Foto n.3.



Foto n.4.



Foto n.5.



Foto n.6.



Foto n.7.



Foto n.8.



Foto n.9.



Foto n.10.

Allegato B

**Certificato Sostitutivo ventennale 09/04/2019
del Notaio Luigi Solari in Chiavari**

AVV. LUIGI SOLARI

Notaio in Chiavari

Via Nino Bixio, 22D/3

tel. 0185/300301 - fax 0185/300303

CERTIFICATO SOTTITUTIVO
(ai sensi dell'art. 657, comma 2, C.p.c.)

Richiesto dall'ingegnere Riccamboni Cristiano, con studio in Chiavari, Via Delle Vecchie Mura n. 22/2, per acquisire i dati ipocatastali dei seguenti immobili in Comune di Casarza Ligure e precisamente:

- a) complesso industriale con annessa palazzina ad uso uffici ed aree pertinenziali, confinante con i mappali 348, 906, 429, 371, 345, 915 e 349 tutti del foglio 30 Catasto Terreni del Comune di Casarza Ligure, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Casarza Ligure (Provincia di Genova) foglio 30 mappale 914 in Via Alcide De Gasperi n. 48D piano: T-1-2-3 Categoria D/1 Rendita Catastale Euro: 48.070,00;
- b) appezzamento di terreno di natura seminativa irrigua arborata della superficie catastale di 626 (seicentoventisei) metri quadrati, confinante con il mappale 348 del foglio 30 Catasto Fabbricati, il torrente, il mappale 1066 del foglio 30 Catasto Terreni ed il mappale 906 del foglio 30 Catasto Fabbricati, censito al Catasto Terreni del Comune di Casarza Ligure (Provincia di Genova) foglio 30 mappale 1065 SEM IRR ARB classe 1 are 06 ca 26 R.D. Euro: 13,58 R.A. Euro: 10,51;
- c) appezzamento di terreno di natura seminativa irrigua arborata della superficie catastale di 627 (seicentoventisette) metri quadrati, confinante con il mappale 1065 del foglio 30 Catasto Terreni, il torrente ed i mappali 439 e 906 del foglio 30 Catasto Fabbricati, censito al Catasto Terreni del Comune di Casarza Ligure (Provincia di Genova) foglio 30 mappale 1066 SEM IRR ARB classe 1 are 06 ca 27 R.D. Euro: 13,60 R.A. Euro: 10,52;

* * *

Io sottoscritto Avvocato Luigi Solari, Notaio in Chiavari, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, esaminati i titoli di provenienza ed i registri del Catasto di Genova e della Conservatoria di Chiavari nel ventennio ed esperita ogni altra opportuna indagine

CERTIFICO

assumendone la più ampia responsabilità che:

- 1) l'attuale e legittima identificazione catastale degli immobili oggetto della certificazione è quella risultante nella descrizione sopra riportata;



- 2) ho accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio e pertanto gli immobili in oggetto alla data odierna risultano di piena ed esclusiva proprietà e disponibilità della Spettabile:

“FONDAZIONE REGIONALE INVESTIMENTI SOCIALI” con sede in Casarza Ligure, Via De Gasperi n. 48 D, numero REA GE – 438438, Codice fiscale 01323860997,

alla stessa pervenuti in forza di quanto segue:

- in data 21 luglio 1998 con atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Piaggio di Chiavari N. 19099 di Repertorio, trascritto a Chiavari il 21 luglio 1998 al N. 3985 del Reg. Part., in esecuzione di aggiudicazione come da verbale a rogito stesso Notaio Alberto Piaggio del 21 gennaio 1998 N. 18897 di Repertorio, registrato a Chiavari il 28 gennaio 1998 al n. 126 serie 1 la Spettabile “FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO ECONOMICO – F.I.L.S.E. S.P.A.” con sede in Genova codice fiscale 00616030102 acquistò gli immobili in oggetto dalla Spettabile “CO.M.E.S. S.R.L.” in liquidazione ed in concordato preventivo con sede in Chiavari;

- in data 30 marzo 2004 con atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Fusaro di Genova N. 27929 di Repertorio, trascritto a Chiavari il 21 aprile 2004 ai numeri 3940 e 3941 del Reg. Part. la Spettabile “FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO ECONOMICO – F.I.L.S.E. S.P.A.” ha venduto alla Spettabile “FONDAZIONE REGIONALE INVESTIMENTI SOCIALI” con sede in Genova, Via Peschiera n. 16, Codice fiscale 01323860997 quanto al punto a);

- in data 12 maggio 2014 con atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Fusaro di Genova N. 40271 di Repertorio, trascritto a Chiavari il 27 maggio 2014 al N. 3267 del Reg. Part. la Spettabile “FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO ECONOMICO – F.I.L.S.E. S.P.A.” ha venduto alla Spettabile “FONDAZIONE REGIONALE INVESTIMENTI SOCIALI” quanto ai punti b) e c);

- 3) detti immobili sono liberi da pesi, vincoli, liti trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche ad eccezione di quanto segue:

- con atto di compravendita a rogito Notaio Andrea Fusaro di Genova in data 30 marzo 2004 N. 27929 di Repertorio è stata costituita servitù prediale di passaggio pedonale e carrabile sul fondo oggetto della predetta compravendita a favore del terreno soprastante mappale 777 (fondo dominante), nel suddetto atto risultano gravanti sul terreno:

-- servitù di passo pedonale e carrabile a favore dell'area già censita al Catasto Terreni come foglio 30 mappale 906 attualmente di proprietà di “Incarim di Bonfiglio Giuseppe & C. s.n.c.” e/o aventi causa;

-- servitù di passo pedonale e carrabile sulla costruenda rampa di accesso al primo piano del capannone compravenduto a favore del medesimo mappale 906 del foglio 30;

le quali servitù sono altresì riportate nell'atto di compravendita a rogito Notaio Mario Capetti di Sestri Levante del 13 maggio 1995 N. 7840 di Repertorio, registrato a Chiavari il 24 maggio 1995 al N. 480 serie 1V ed ivi trascritto in data 17 maggio 1995 al N. 2678 del Reg. Part.;

ed inoltre sono esistenti le seguenti ulteriori servitù passive:

- servitù di passaggio e allaccio alle reti di acque bianche e nere, acquedotto e antincendio, gas, elettrica a favore del medesimo mappale 906 del foglio 30;
- servitù di passaggio di reti di acque nere ed elettrica a favore di altri edifici confinanti;
- servitù di passaggio del canale irriguo consortile;
- l'area in oggetto ha formato oggetto della convenzione urbanistica a rogito Notaio Guido Santoro di Chiavari in data 2 novembre 1992 N. 18660 di Repertorio, registrata a Chiavari il 18 novembre 1992 al n. 1892 serie I, trascritta a Chiavari il 24 novembre 1992 al N. 6014 del Reg. Part. stipulata tra il Comune di Casarza Ligure e la "CO.M.E.S. S.R.L." con la quale quest'ultima si è impegnata all'attuazione di un piano particolareggiato di iniziativa privata nonché alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; nonché della successiva convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Casarza Ligure e la "FINANZIARIA LIGURE PER LO SVILUPPO ECONOMICO – FI.L.S.E. S.P.A.", attuativa del piano particolareggiato, a rogito Dottoressa Maura Scala, Segretario Comunale del Comune di Casarza Ligure, del 12 marzo 2004, N. 777 di Repertorio, trascritta a Chiavari il 15 marzo 2004 al N. 1960 del Reg. Part.;
- ipoteca volontaria iscritta a Chiavari il 23 giugno 2005 al N. 1282 del Reg. Part. per l'importo di Euro 2.600.000,00 a favore della BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con Genova, Via Cassa di Risparmio n. 15, Codice fiscale 03285880104 e contro la "FONDAZIONE REGIONALE INVESTIMENTI SOCIALI" con sede in Genova, Via Peschiera n. 16, Codice fiscale 01323860997 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 17 giugno 2005 con atto a rogito Notaio Andrea Fusaro di Genova N. 30218 di Repertorio, ipoteca annotata il 24 maggio 2006 al N. 768 del Reg. Part. a seguito di atto di quietanza e conferma a rogito Notaio Andrea Fusaro di Genova in data 24 marzo 2006 N. 31481 di Repertorio;
- ipoteca volontaria iscritta a Chiavari il 18 novembre 2011 al N. 1353 del Reg. Part. per l'importo di Euro 1.000.000,00 a favore della BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con Genova, Via Cassa di Risparmio n. 15, Codice fiscale 03285880104 e contro la "FONDAZIONE REGIONALE INVESTIMENTI SOCIALI" con sede in Genova, Via Peschiera n. 16, Codice fiscale 01323860997 derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 15 novembre 2011 con atto a rogito Notaio Andrea Fusaro di Genova N. 38414 di Repertorio, registrato a Genova 1 il 16 novembre 2011 al n. 20424 serie 1T;

Chiavari, 9 aprile 2019.

Giuseppe Y.



Allegato C

Tabella del coefficiente K

in funzione degli anni 'n' e del tasso di attualizzazione 'i'

Calcolo coefficiente K

anni	Tasso				
	3,00%	3,50%	4%	4,50%	5,00%
10	8,530	8,317	8,111	7,913	7,722
11	9,253	9,002	8,760	8,529	8,306
12	9,954	9,663	9,385	9,119	8,863
13	10,635	10,303	9,986	9,683	9,394
14	11,296	10,921	10,563	10,223	9,899
15	11,938	11,517	11,118	10,740	10,380
16	12,561	12,094	11,652	11,234	10,838
17	13,166	12,651	12,166	11,707	11,274
18	13,754	13,190	12,659	12,160	11,690
19	14,324	13,710	13,134	12,593	12,085
20	14,877	14,212	13,590	13,008	12,462
21	15,415	14,698	14,029	13,405	12,821
22	15,937	15,167	14,451	13,784	13,163
23	16,444	15,620	14,857	14,148	13,489
24	16,936	16,058	15,247	14,495	13,799
25	17,413	16,482	15,622	14,828	14,094

Allegato D

Tabella del valore V_v del compendio vincolato
in funzione degli anni 'n' e del tasso di attualizzazione 'i'

Calcolo Valore compendio vincolato Vv= V-Vs**V= €3.400.000,00; Vs=€181.000*K**

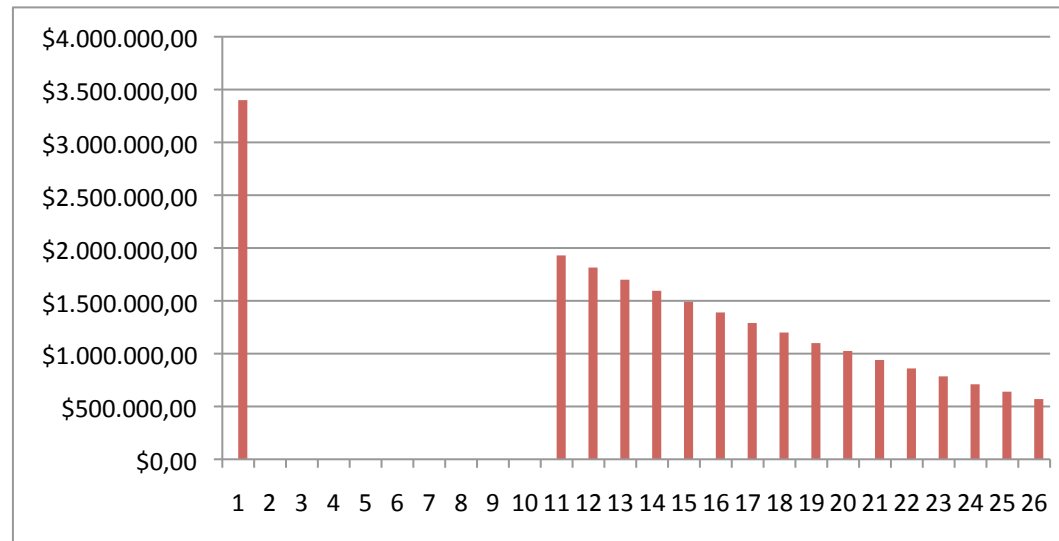
anni	Tasso				
	3,00%	3,50%	4%	4,50%	5,00%
10	€ 1.856.033,29	€ 1.894.694,44	€ 1.931.927,86	€ 1.967.798,01	€ 2.002.365,98
11	€ 1.725.275,04	€ 1.770.719,26	€ 1.814.353,72	€ 1.856.266,04	€ 1.896.539,03
12	€ 1.598.325,28	€ 1.650.936,49	€ 1.701.301,65	€ 1.749.536,88	€ 1.795.751,45
13	€ 1.475.073,08	€ 1.535.204,33	€ 1.592.597,74	€ 1.647.403,71	€ 1.699.763,29
14	€ 1.355.410,76	€ 1.423.385,83	€ 1.488.074,75	€ 1.549.668,62	€ 1.608.345,99
15	€ 1.239.233,75	€ 1.315.348,63	€ 1.387.571,87	€ 1.456.142,22	€ 1.521.281,90
16	€ 1.126.440,53	€ 1.210.964,86	€ 1.290.934,49	€ 1.366.643,28	€ 1.438.363,71
17	€ 1.016.932,56	€ 1.110.110,97	€ 1.198.013,94	€ 1.280.998,35	€ 1.359.394,01
18	€ 910.614,13	€ 1.012.667,61	€ 1.108.667,25	€ 1.199.041,48	€ 1.284.184,77
19	€ 807.392,36	€ 918.519,43	€ 1.022.756,97	€ 1.120.613,86	€ 1.212.556,92
20	€ 707.177,05	€ 827.555,00	€ 940.150,93	€ 1.045.563,50	€ 1.144.339,93
21	€ 609.880,63	€ 739.666,67	€ 860.722,05	€ 973.744,98	€ 1.079.371,36
22	€ 515.418,09	€ 654.750,40	€ 784.348,12	€ 905.019,12	€ 1.017.496,53
23	€ 423.706,88	€ 572.705,71	€ 710.911,66	€ 839.252,74	€ 958.568,13
24	€ 334.666,88	€ 493.435,46	€ 640.299,67	€ 776.318,42	€ 902.445,84
25	€ 248.220,27	€ 416.845,86	€ 572.403,53	€ 716.094,18	€ 848.996,03

Allegato E

Andamento del valore V_v
in funzione degli anni 'n' con tasso 4%

TASSO DI ATTUALIZZ.=4%	
Anni di vincolo	Valore di mercato
0	€ 3.400.000,00
1	-
2	-
3	-
4	-
5	-
6	-
7	-
8	-
9	-
10	€ 1.930.000,00
11	€ 1.815.000,00
12	€ 1.700.000,00
13	€ 1.595.000,00
14	€ 1.490.000,00
15	€ 1.390.000,00
16	€ 1.290.000,00
17	€ 1.200.000,00
18	€ 1.100.000,00
19	€ 1.025.000,00
20	€ 940.000,00
21	€ 860.000,00
22	€ 785.000,00
23	€ 710.000,00
24	€ 640.000,00
25	€ 570.000,00

ANDAMENTO DI Vv DEL COMPENDIO IN FUNZIONE DI 'n' ANNI DI VINCOLO



Allegato F

Planimetrie catastali del compendio immobiliare

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 914
Subalterno:

Compilata da:
Viacava Michele
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Genova

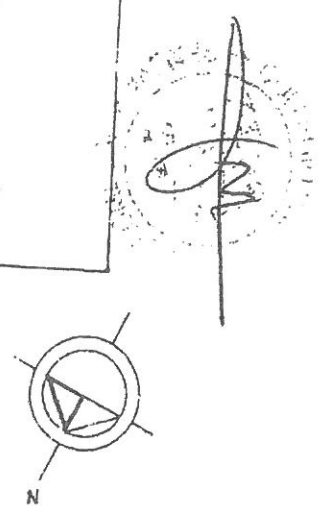
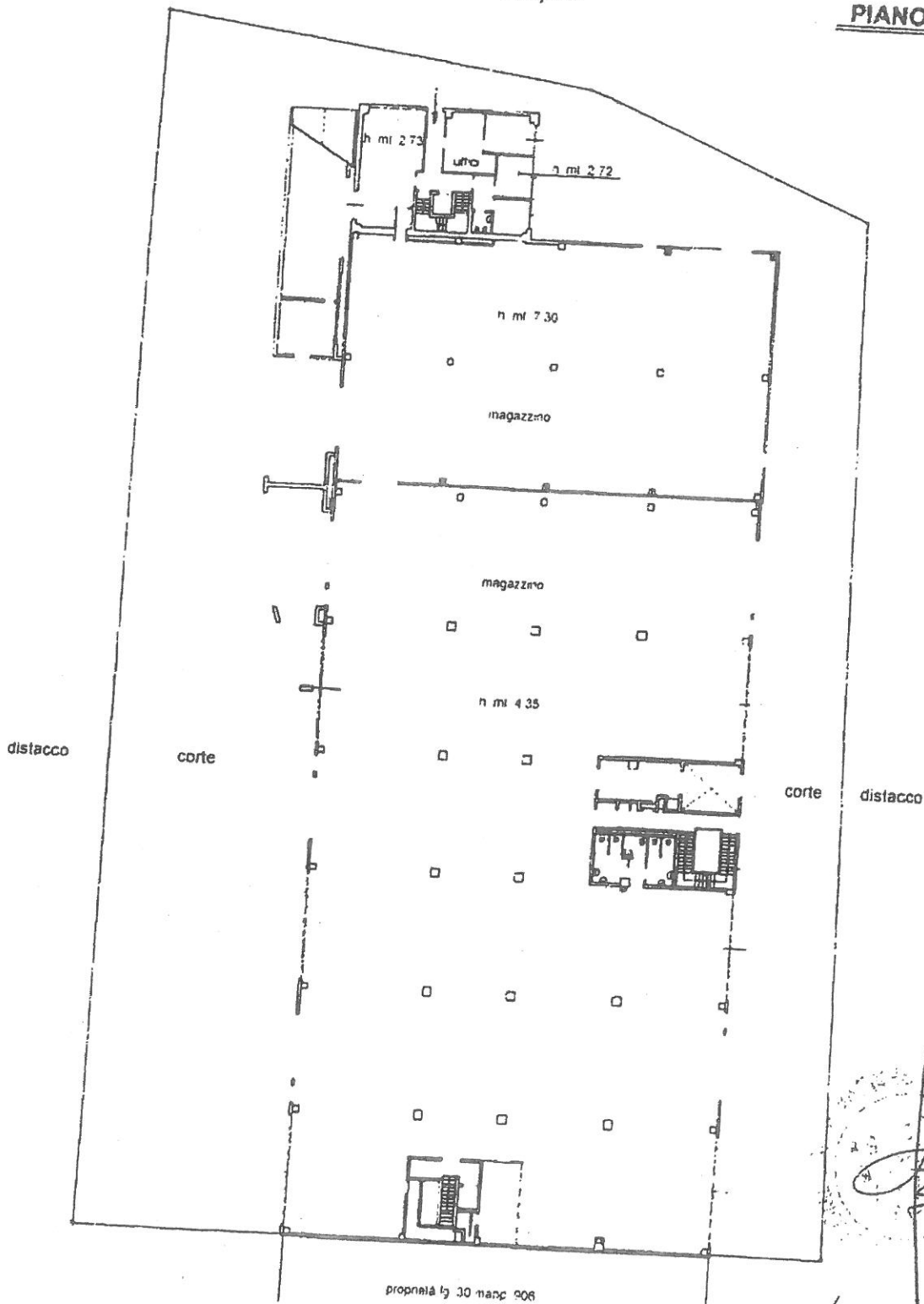
N. 2359

Scheda n. 1

Scala 1:200

Via De Gasperi

PIANO TERRENO



Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 914
Subalterno:

Compilata da:
Viacava Michele
Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Genova

N. 2359

Scheda n. 2

Scala 1:200

distacco

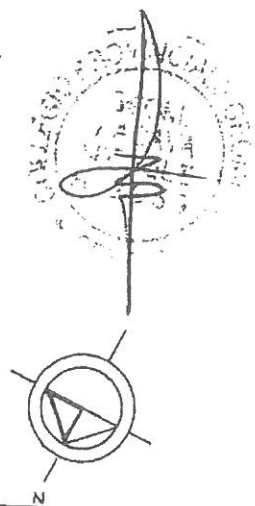
PIANO PRIMO

distacco

distacco



proprietà fg 30 mapp 906



Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 914
Subalterno:

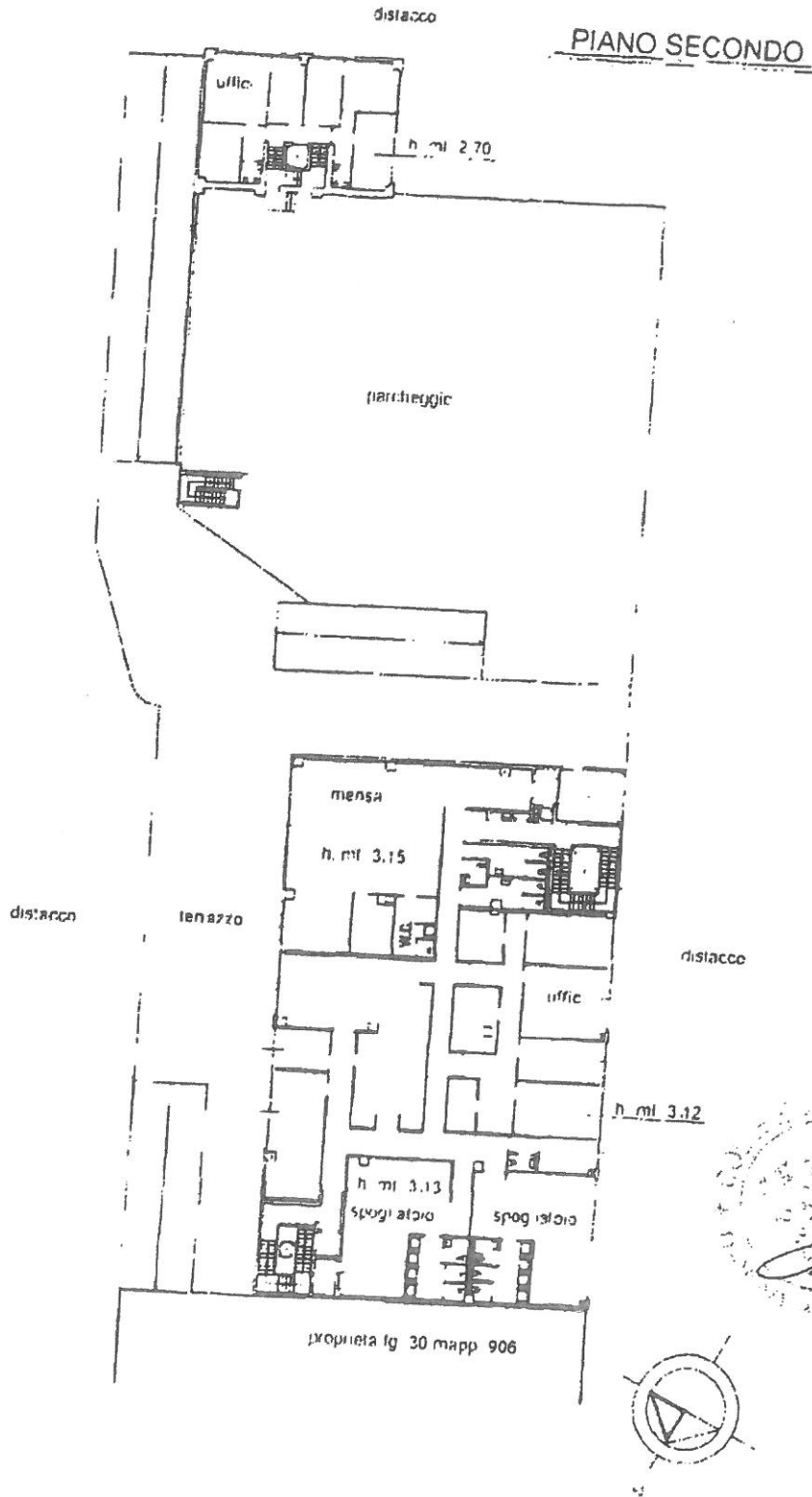
Compilata da:
Viacava Michele
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Genova

N. 2359

Scheda n. 3

Scala 1:200



Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 914
Subalterno:

Compilata da:
Viacava Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Genova

N. 2359

Scheda n. 4

Scala 1:200

distacco

PIANO TERZO

terrazzo

locale
caldaia h. mt 2 30

terrazzo
di copertura

distacco

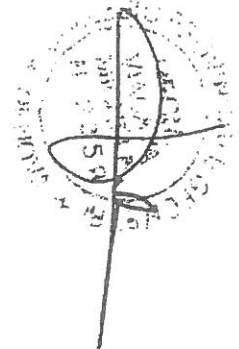
distacco

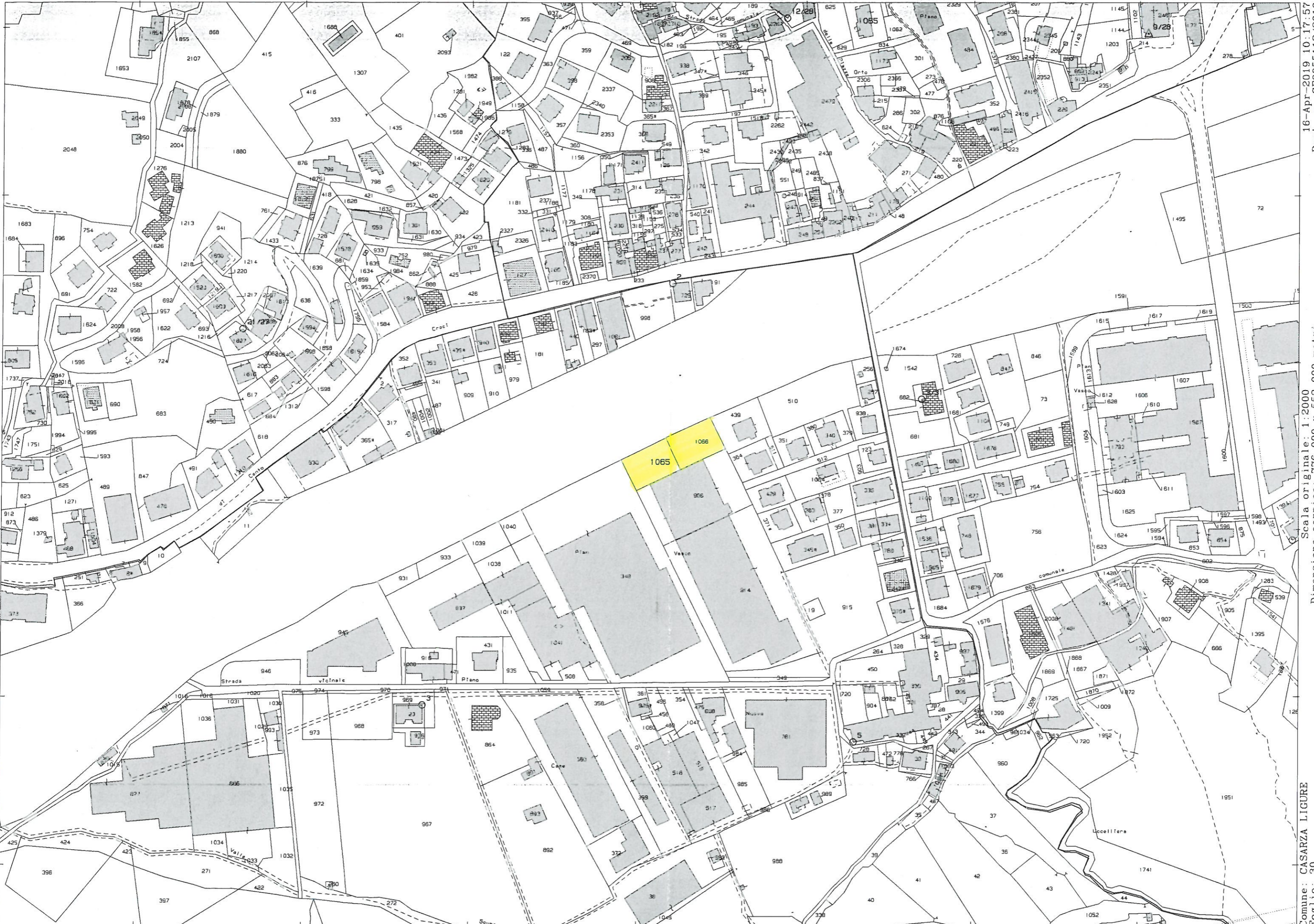
locale macchina ascensore
h. mt. 2,10

locale caldaia
h. mt. 3,15

terrazzo di copertura

proprietà fg 30 mapp 906





16-Apr-2019 10:17:57
Prot. n. GE0055112/2019

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CASARZA LIGURE
Foglio: 30
Richiedente: MOTTOLA

E=40300

1 Particella: 1065