

Colline Alessandrine s.r.l.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Società Incaricata alla stima: AVACOS s.r.l.

Tecnico redattore: Geom. Aldo Astolfi

24021 ALBINO Via Madonna della Neve 11B -

E-MAIL aldo.astolfi@virgilio.it PEC aldo.astolfi@geopec.it

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Bergamo al n. 4320

Geom. Aldo Astolfi

Rapporto di Valutazione Immobili

Colline Alessandrine s.r.l.

Indice

1. GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1 La natura e i limiti dell'incarico	4
1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate.....	5
1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata	6
2. Quesito 1: Accertamento ed individuazione degli immobili di Proprietà	8
3. Quesito 3: Accertare lo stato Locativo	9
4. Quesito 4: Gravami indicati in atto di provenienza:.....	9
5. Quesito 8: Provenienza:	9
6. Quesito 7: Vincoli e Oneri Condominiali	9
7. Quesito 9: Attestato di Prestazione Energetica	9
8. Quesito 5: La situazione Urbanistica	10
8.3 Confini	14
9. Quesito 6: Dichiarazioni IMU	14
10. Quesito 2: La ricerca del più probabile valore di mercato	14
11. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE	15

1. GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Il legale rappresentante della Colline Alessandrine s.r.l., [REDACTED] ha affidato incarico alla società Avacos s.r.l., con sede in Bergamo via Borfuro 12/A, ai fini della valutazione degli immobili in capo alla società. Lo scrivente, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta edizione del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del liquidatore nominato nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato

in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa);
- Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Castelletto d'Orba;

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia. Lo scrivente segnala la difficoltà di rapportarsi con Comune di Castelletto che ha reso proibitivo il recupero di parte della documentazione. Alcuni dati tecnici sono stati reperiti mediante la ricerca ipotecaria e la consultazione dei titoli reperiti presso la conservatoria della Provincia di Alessandria.

1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza delle unità immobiliari in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la

ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi.

1.4 I criteri e la metodologia di valutazione applicata

Per quanto riguarda gli immobili, è opportuno ricordare che l'aderenza agli standard stabiliti dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari** edito da Tecnoborsa, quarta **edizione** del luglio **2011** e alle **“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”** di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, comporta necessariamente l'adozione di metodologie di valutazione in grado non solo di rendere i contenuti del Rapporto di Valutazione Immobiliare dimostrabili e verificabili da terzi, ma soprattutto devono presentare criteri di uniformità e non essere in disaccordo con quanto desunto dagli standard valutativi internazionali.

E' con questi presupposti che il più probabile valore di mercato, riferito agli aspetti di vendita (cessione liquidatoria) degli immobili è stato ricercato, attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica estimativa, detto **“valore di trasformazione deprezzato”**. Questo valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene ottenuto a trasformazione avvenuta e il costo della trasformazione stessa. La stima analitica prende in considerazione la trasformazione “ordinaria” del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

Il valore di trasformazione, come più sopra descritto, è sintetizzabile nella seguente formula

$$VT = VM - CT \cdot 1/q^n$$

dove:

VM = valore di mercato ottenuto dalla trasformazione del bene

CT = costi della trasformazione

$1/q^n$ = fattore di anticipazione = rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra n anni (si assume 1 anno) al tasso lordo del 5,00%.

➤ VALORE DI MERCATO DEL BENE A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE

Consultati i principali listini e osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, Fiaip e Tecnocasa), al lordo della costruzione, lo scrivente ritiene opportuno considerare per la compravendita degli immobili di cui si ipotizza la realizzazione un valore di €/mq 2.500,00. Il valore tiene conto del fatto che l'intervento dovrà essere realizzato avrà, vista la normativa vigente, caratteristiche ben differenti dagli annunci di vendita visionati, sia per finiture che per efficientamento energetico.

Definizione dei costi necessari alla trasformazione

➤ COSTO DI TRASFORMAZIONE SUPERFICI COPERTE

La nuova costruzione che sfrutti l'edificabilità prevista da Piano Attuativo si rifà ad un edificio di due piani con interrato con un costo di costruzione ipotizzato di €/mq 1.600,00, determinato sulla base della Tabella dei costi di costruzione/ristrutturazione/restauro "applicativi CRESME riservato agli professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale" dall'Ordine degli Ingegneri. Detti costi, viste le normative di contenimento dei consumi energetici relative alle nuove costruzioni, vengono calcolati considerando un rendimento energetico alto che va inevitabilmente a gravare sul costo unitario.

Vengono inoltre considerate le seguenti spese:

- Sistemazione dell'area esterna ipotizzata in € 150.000,00.

➤ ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

Si ipotizzano gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (pur essendo opere a compensazione) e il costo di costruzione.

➤ ONERI PROFESSIONALI PER I CONSULENTI TECNICI

In considerazione della tipologia dell'intervento, si ritiene di assumere la percentuale del 5% sul costo della trasformazione.

➤ UTILE DEL PROMOTORE E SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE

Si ritiene di assumere una percentuale del 15% sul valore del prodotto edilizio finito.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della proprietà;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può

non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;

- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;
- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

2. Quesito 1: Accertamento ed individuazione degli immobili di Proprietà

Quota 1/1 di piena proprietà

Castelletto d'Orba, Catasto Terreni foglio 3:

- **mappale 607**, Seminativo cl. 2, are 02 ca 75, RD €1,99, R.A. € 1,21;
- **mappale 608**, Seminativo cl. 2, are 03 ca 63, RD € 2,62, R.A. € 1,59;
- **mappale 610**, Seminativo cl. 3, ha 1 are 12 ca 70, RD € 55,29, R.A. € 43,65;
- **mappale 613**, Seminativo cl. 3, are 44 ca 60, RD € 1,88, R.A. € 17,28;
- **mappale 615**, Seminativo cl. 2, are 00 ca 20, RD € 0,14, R.A. € 0,09.

Gli immobili sono stati costituiti in forza di Tipo di Frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Alessandria e registrata al numero AL0069868 in atti dal 26/05/2016. L'aggiornamento ha comportato la soppressione delle particelle 6, 566, 568 e 586, costituiti, oltre ai sopracitati mappali, anche i numeri 606, 609, 611, 612 e 614. Gli immobili sono parte di convenzione edilizia denominata "il Montone" con patti e condizioni riportati nei capitoli seguenti.

3. Quesito 3: Accertare lo stato Locativo

Il legale rappresentante, [REDACTED] dichiara che i terreni di proprietà della società Colline Alessandrine s.r.l. non sono soggetto di alcun contratto di locazione.

4. Quesito 4: Gravami indicati in atto di provenienza:

Tras. 7510/5006 del 29.12.2006 (atto del 16.12.2006 n. 118166 Repertorio Notaio Gianluigi Bailo di Novi Ligure);

a favore: "COMUNE DI CASTELLETTO D'ORBA";

contro: [REDACTED]

convenzione per attuazione del progetto di piano esecutivo convenzionato.

N.B.: Si rileva annotamento di modifica e proroga convenzione in data 7.06.2019 ai nn. 2246/320.

5. Quesito 8: Provenienza:

Atto di scissione (dalla società [REDACTED])

[REDACTED] in data 18.10.2016 n. 155290 Repertorio Notaio LUCIANO MARIANO di Alessandria, non trascritto. (Dati desunti da indagine catastale).

6. Quesito 7: Vincoli e Oneri Condominiali

Trattandosi di terreni gli immobili non sono parte di Condominio.

7. Quesito 9: Attestato di Prestazione Energetica

Si precisa che trattandosi di terreni non è prevista la redazione di attestato di prestazione energetica ai fini della compravendita degli immobili.

Vista Aerea

8. Quesito 5: La situazione Urbanistica

Lo scrivente, in data 28/05/2025, ha provveduto alla richiesta del certificato di destinazione urbanistica per gli immobili in capo alla società. La richiesta protocollata dal Comune di Castelletto d'Orba in data 09/07/2025 prot. 3435 e successivo rilascio in data 28/07/2025 con protocollo 3808. I terreni oggetto del presente rapporto di valutazione sono classificati parzialmente come TR3 aree per insediamenti turistico-ricreativo- residenziale in fase di realizzazione e parzialmente come Area Golf.

Le zone TR3 sono regolamentate principalmente dagli articoli 33, 36, 39.1 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. attuale di cui per comodità si riporta di seguito uno stralcio:

Articolo 33 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE PREVALENTEMENTE TURISTICO-RICETTIVE

1. Qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare i progetti di nuovo intervento o di recupero dell'esistente dovranno comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree e arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.
2. La variante strutturale di PRGC conferma le zone a vocazione ludico-ricreativa, ricettiva-fonti e ricreativa-residenziale; prevede una nuova zona a vocazione ricettiva-residenziale individuata su complesso agricolo esistente.
3. Le aree turistico-ricettive sono destinate prevalentemente al turismo ed alle funzioni ad esso connesse.
4. Oltre alla ricettività sono ammesse le seguenti altre destinazioni:
 - a) residenza e sue pertinenzialità;
 - b) alberghi e/o residence;
 - c) commercio al dettaglio come disciplinato dall'art. 17 delle presenti norme;
 - d) centro benessere e termale con attività ad esso connesse;
 - e) attrezzature sportive e/o ludiche ricreative chiuse e all'aperto;
 - f) locali di ritrovo: bar e ristorazione;
 - g) locali per lo svago ed il divertimento: teatri, cinematografi, piste da ballo etc...;
 - h) servizi socio-sanitari ed attrezzature a loro connesse: pubblici e/o privati;
 - i) campo da golf;
 - j) campo prova;
 - k) locali per l'ospitalità di istruttori e partecipanti a corsi plurigiornalieri o alla pratica di discipline sportive;
 - l) uffici connessi alla gestione delle attività sportivo-ricreative;
 - m) abitazioni esclusivamente per esigenza di custodia ed assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 1500mq di superficie utile lorda abitabile per ciascuna ed un totale di 600 mq..

Articolo 36 AREE TURISTICO-RICETTIVE-RESIDENZIALI IN FASE DI REALIZZAZIONE TR3

1. La variante strutturale di PRGC conferma l'esistenza di due zone turistico ricettive-residenziali individuabili in località Montone ed in località Castelveto in fase di attuazione.
2. In località "Il Montone" la consistenza e la densità del tessuto edilizio sono già state definite da un piano esecutivo convenzionato obbligatorio e pertanto non è prevista la possibilità di aumento volumetrico; gli indici, i parametri, le prescrizioni e le caratteristiche del costruendo

sono confermate dalla scheda allegata (32) .

3. In località Castelvero è già stato definito il completo recupero della villa padronale; gli altri edifici facenti parte del comparto hanno già ottenuto un atto amministrativo che ne consente il pieno recupero. Considerata la modesta qualità dei fabbricati privi di qualsiasi pregio architettonico (anche rurale) si ritiene compatibile un intervento di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con eventuale traslazione. Tale intervento sarà soggetto a Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio esteso a tutto il comparto. Gli indici, i parametri, le prescrizioni e le caratteristiche dell'edificio sono stabiliti dalla scheda allegata (33) che interessano il comparto; tale scheda assume pertanto efficacia prescrittiva e rappresenta elemento vincolante per la redazione dello strumento urbanistico esecutivo previsto dalle presenti norme.
4. Le destinazioni d'uso consentite sono:
 - per la località "il Montone" tutte quelle previste dall'art. 33 – 4 comma ad esclusione di quelle individuate dalle lettere d), g) e h).
 - per la località "Castelvero" quelle previste dall'art. 33 – 4 comma - dalle lettere a), b) e c).
5. Ad attuazione completata degli atti amministrativi introdotti, rilasciati e/o modificati saranno ammessi soltanto i seguenti interventi sull'esistente:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo.
6. E' ammessa la realizzazione di pertinenze e di autorimesse così come definiti dagli articoli 59 e 60, purchè inserite nel contesto ambientale circostante e conformi ai disposti degli stessi articoli.
7. Per gli altri tipi di intervento non elencati ma assentibili quali muri di piccole dimensioni e recinzioni, dovranno essere presentati opportuni elaborati in scala adeguata e di dettaglio, che permettano di valutare l'inserimento degli stessi nel contesto ambientale; tali manufatti dovranno essere realizzati con il minor impatto visivo per altezza e grossolanità dei materiali, sono vietati elementi di acciaio zincato e cls prefabbricato; le ringhiere devono essere integrate, ove è possibile attraverso la messa a dimora di siepi o arbusti al fine della mitigazione visiva;

Articolo 39 AREE DI RISPETTO

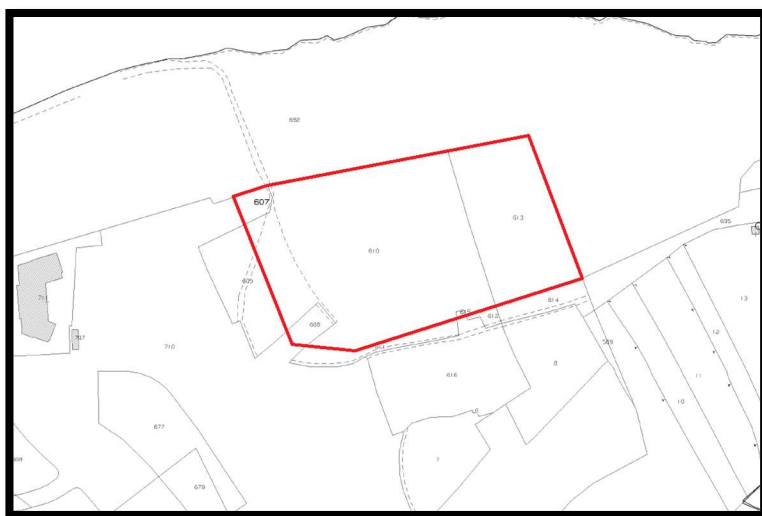
Articolo 39.1 CORSI D'ACQUA E LAGHI

1. Sulla base dell'indagine idrogeologica la variante strutturale di PRGC individua sulle cartografie in scala 1:2000 e 1:10000 le fasce di rispetto dei torrenti Orba, Albedosa e del rio Arbara.
2. Le opere di regimazione dovranno tenere conto della necessità di limitare l'impatto ambientale attraverso un accurato studio delle sezioni e limitando al massimo il rivestimento in calcestruzzo delle sponde; sono da preferire le opere di rinaturalizzazione e consolidamento che si attuano mediante l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, privilegiando gli interventi di selvicoltura.
3. E' vietato l'interramento di fossi, rogge ed altri elementi della rete irrigua, per quanto possibile, deve essere ripristinata la sezione a cielo aperto;
4. Devono essere preservati e tutelati gli elementi di vegetazione riparia che costeggia il corso d'acqua o la rete irrigua storica e costituisce punto di appoggio per le specie, ha valore di connettore ecologico, svolge la funzione di consolidamento delle sponde e caratterizza il paesaggio di fondovalle.
5. Le fasce boschive perfluviali devono essere tutelate ed ampliate favorendo lo sviluppo delle specie autoctone caratteristiche della flora riparia (salice, pioppo, ontano); non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità.
6. Prevale sulle individuazioni di cui sopra la normativa prevista dal successivo art. 62.5 "normativa geologica dei corsi d'acqua".

La zona specifica, però, come definito dalla scheda 32 deve rispettare le prescrizioni previste dalla convenzione urbanistica valida fino al 16/12/2029 come da annotamento trascritto al numero 2246/320 del 07/06/2019 al repertorio 131013 del Notaio Bailo Gianluigi di Novi Ligure stipulato in data 23/05/2019. L'annotamento riporta con specificità la regolamentazione del piano esecutivo convenzionato obbligatorio da eseguirsi sugli immobili in località "il Montone" per una superficie totale di lottizzazione di complessivi 336.250 mq e dati progettuali:

Superficie territoriale 335.00 mq, superficie utile lorda con destinazione a residenziale 20.400 mq, superficie utile lorda relativa a fabbricati pertinenti l'infrastruttura sportiva 6.650 mq. Altezza massima edifici altezza massima degli edifici (come modificata dalla variante p.r.g.) mt. 10,50 - distanza dai confini di proprietà mt. 5,00 - distanza minima tra i fabbricati mt. 10.00 - distanza dalle strade mt. 5.00 - distanza dalle strade interne private mt. 3.00 c). Particolare attenzione va posta sugli articoli seguenti per i quali è prevista la possibile realizzazione in più fasi non vincolate dal progetto planivolumetrico per il dimensionamento di ogni singolo intervento/comparto del pec. L'articolo 10 prevede due condizioni per l'attivazione di ogni nuovo comparto, ovvero l'ultimazione delle opere di urbanizzazione del comparto precedente e la sussistenza di copertura assicurativa fidejussoria per il valore delle opere di urbanizzazione che interessano il nuovo comparto. Lo scrivente rileva inoltre nell'annotamento alla convenzione è specificato che, previa comunicazione del cambio di soggetto all'ente comunale, il promotore possa trasferire ad altro soggetto gli immobili oggetto di pec trasmettendo con essi anche i vincoli previsti dalla convenzione. Qualora il trasferimento sia parziale, però, solo il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa resta solidamente responsabile verso il comune di tutti gli obblighi ed oneri previsti dalla convenzione. Con atto di scissione a firma del Notaio Luciano Mariano, la "Colline Alessandrine s.r.l." diventa proprietaria dei beni elencati in testa al capitolo 2 della presente e più nello specifico della potenzialità edificatoria di 4.429mq di superficie commerciale, 3.100mq di superficie utile di pavimento.

ESTRATTO DI MAPPA



Certificato di Destinazione Urbanistica



COMUNE DI CASTELLETTO d'ORBA

Provincia di Alessandria
 Piazza Marconi, 2 C.A.P. 15060 – Tel. 0143.830032 - Fax 0143.830623
 Partita IVA e Codice Fiscale 00162850069 -
 E-mail: protocollo@comune.castellettodorba.al.it
 PEC: castorba@actaliscertymail.it

CDU n° 32/2025 del 09/07/2025
 Prot. n° 3808 del 28/07/2025

Marca da bollo € 16.00 del 21/05/2025
 Id 01230710951500

IL RESPONSABILE SPORTELLLO UNICO EDILIZIA

- Visti gli atti d'ufficio;
- Vista la domanda presentata in data 09/07/2025 prot. 3435 dal Geom. Astolfi Aldo nato a Alzano Lombardo il 11/09/1981;
- Vista la normativa e la zonizzazione dello strumento urbanistico vigente;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n° 380;

C E R T I F I C A

che il terreno censito come segue alla data del 09/07/2024 aveva le seguenti destinazioni

<u>Foglio</u>	<u>Mappali</u>	<u>Destinazione Urbanistica</u>
3	607-610-613	- Parzialmente in zona "Area a golf" - Parzialmente in zona "TR3 – Aree per insediamenti turistico-ricreativo-residenziale in fase di realizzazione"
3	608-615	- Interamente in zona "TR3 – Aree per insediamenti turistico-ricreativo-residenziale in fase di realizzazione"

Il presente certificato è valido per la durata di anni UNO dalla data del rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e riguarda tutte le prescrizioni urbanistiche del terreno di cui trattasi.

Si rilascia la presente **in carta resa legale per uso rogito** a richiesta dell'interessato, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

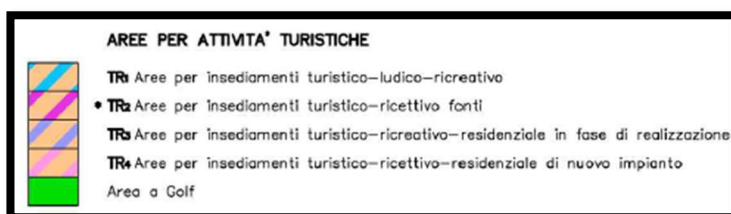
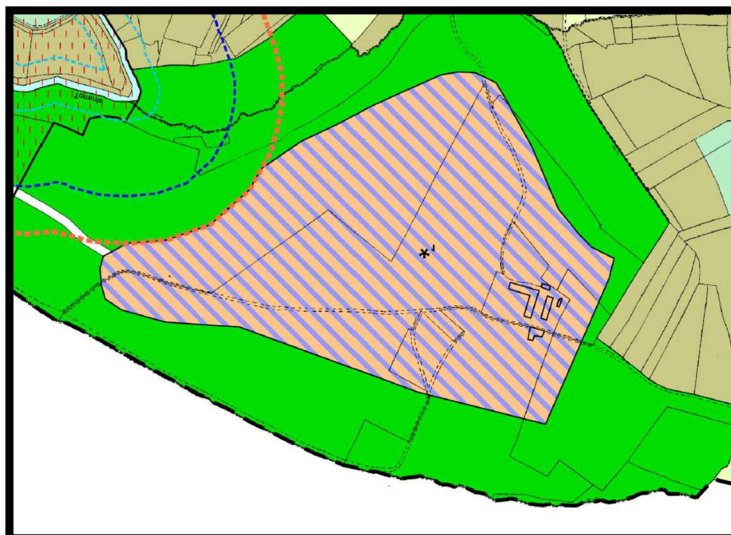
IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI.

Castelletto d'Orba 28/07/2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Geom. Adriano Patrone

firmato digitalmente



8.3 Confini

Si descrivono i confini delle unità immobiliari: lato nord e lato est con mappale 692, lato sud mappali 614, 612, 616 e 611, lato ovest mappali 609 e 710.

9. Quesito 6: Dichiarazioni IMU

Sentito l'ufficio tributi del Comune di Castelletto d'Orba in merito all'Imposta Municipale sugli immobili di proprietà (IMU), che dichiara la regolarità dei pagamenti da parte della Colline Alessandrine s.r.l. L'ufficio comunale quantifica, inoltre, l'imposta annuale per i terreni oggetto della presente in €3.474,00

10. Quesito 2: La ricerca del più probabile valore di mercato

Si procede alla determinazione del valore di mercato dei terreni edificabili mediante il valore di trasformazione deprezzato. Questo valore è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene ottenuto a trasformazione avvenuta e il costo della trasformazione stessa. La stima analitica prende in considerazione la trasformazione "ordinaria" del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

La metodologia di stima adottata e le considerazioni fatte sono meglio descritte al capitolo 1.4 del presente rapporto di valutazione e riassunto nella tabella:

Calcolo superfici commerciali ragguagliate						
Castelletto d'Orba (Il Montone)						
Rif	Descrizione	Superficie mq		Sup. ed.	Valore unitario €	Valore totale €
mapp. 607, 608, 610, 613, 615	Edificio Residenziale	16.388,00		4.429,00	2.100,00	9.300.900,00
		16.388,00		4.429,00		
VM	VALORE DI MERCATO					9.300.900,00
CALCOLO COSTI RISTRUTTURAZIONE						
Descrizione		Superficie mq	Volum e mc	Costi €/mc	Costi €/mq	Totale costi €
Costo di costo di costruzione		4.429,00			1.500,00	6.643.500,00
sistemazioni esterne e passaggi comuni ipotizzate						150.000,00
Opere a compensazione oneri 1° e 2°						200.000,00
costo costruzione						100.000,00
Totale lavori di ristrutturazione €						7.093.500,00
Spese tecniche		5%				354.675,00
Utile promotore e spese di commercializzazione		15%				1.393.135,00
VT	VALORE DI TRASFORMAZIONE =VM-CT*1/q^n					480.469,50

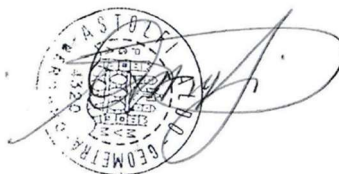
Per quanto detto il **valore dei mappali 607,608, 610, 613 e 615** arrotondato è di **€ 480.000,00**.

11. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Astolfi Geom. Aldo, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto la presente perizia di stima dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 25/09/2025

Avacos s.r.l.



Astolfi Geom. Aldo