



**ARCHITETTI**  
a s s o c i a t i



Spett.le COSTA SERVIZI SRL  
In liquidazione  
Piazza Caduti di Nassiriya n. 3  
24062 Costa Volpino (Bg)

Costa Volpino, il 28.04.2017

**Oggetto: valutazione di compendio ad uso "piattaforma ecologica di terzo livello", sito nel comune di Costa Volpino, loc. Santa Martina.**



### 1- PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione l'immobile in oggetto. Scopo peritale è stato quello di determinare il loro più probabile valore di mercato alla data odierna.

Al termine delle operazioni valutative da noi svolte è risultato che il valore di mercato del cespite è pari, arrotondato, ad € 2.290.000,00 (Euro duemilioniduecentonovantamila/00).





## 2- INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico conferitoci da COSTA SERVIZI Srl in liquidazione, l'Arch. Gian Paolo Cassone ha svolto l'attività di valutazione del "valore di mercato" dell'immobile in oggetto.

Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale sia con quanto prescritto dalle autorità competenti in merito ad esempio ai criteri di valutazione per i Fondi Immobiliari (Regolamento della Banca d'Italia).

In particolare ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale.

Il documento di valutazione del complesso immobiliare in oggetto si fonda:

- sul sopralluogo esterno ed interno al bene, effettuato dal tecnico Arch. Gian Paolo Cassone in data 31.04.2017 al fine di acquisire informazioni da tradurre e sviluppare nella valutazione dello sviluppo immobiliare in oggetto. Le informazioni in oggetto sono fondamentalmente costituite dalle tre tipologie in appresso riportate:
  - caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale;
  - caratteristiche intrinseche, tipologia e classe di appartenenza dell'edificio;
  - stato dei luoghi ed interventi eventualmente necessari al completamento delle opere;
- sull'analisi del mercato immobiliare di zona (contesto urbano/edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto, ecc...);
- sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico nonché processati con il metodo di stima ritenuto più idoneo per l'accertamento del più probabile valore di mercato del cespite.

## 3- DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

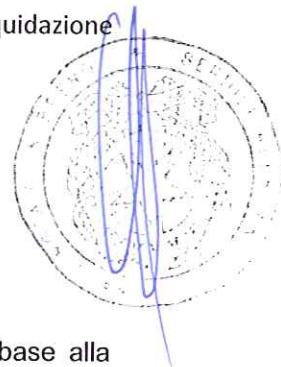
Per valore di mercato s'intende il più probabile prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita e per portare a termine la vendita;
- che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.





ARCHITETTI  
a s s o c i a t i



#### 4- LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione fornitaci dalla Committente, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalare, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.

- Le superfici utilizzate sono state desunte dalle tavole grafiche reperite mediante accesso atti presso il comune di Costa Volpino nonché dalle planimetrie catastali reperite mediante accesso telematico al portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate.
- Non sono state effettuate verifiche delle strutture esistenti o in corso di realizzazione, né sono state effettuate analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.
- Per il computo della consistenza, il necessario criterio di prudenza ha indotto il sottoscritto a conteggiare una superficie "commerciale" che tenesse conto di tutte le superfici disponibili (per vani, livelli e destinazione d'uso) ridotte, ove necessario, con opportuni coefficienti di apprezzamento ovvero di deprezzamento in uso sul mercato immobiliare locale in funzione dell'effettivo uso dello spazio analizzato.
- Abbiamo preso visione della documentazione fornitaci dalla Committenza, verificata ed integrata mediante accesso agli atti presso il comune di Costa Volpino per quanto concerne la documentazione tecnico-urbanistica nonché mediante l'accesso al sito internet dell'Agenzie delle Entrate (portale SISTER) per la documentazione catastale.
- Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione ma, ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o d'offerta a noi non noti e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.
- Nell'assunto che esclude errori procedurali e/o materiali dei competenti Enti e/o Amministrazioni, l'avvenuto rilascio di titoli edilizi e/o la documentazione urbanistica ha presupposto nelle nostre considerazioni valutative la regolarità e la legittimità di ogni eventuale atto prodromico e collegato.
- Tutta la documentazione da noi ricevuta così, come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà e/o Committenza e/o da loro collaboratori qualificati, sono state da noi assunte come veritiere, complete e di perdurante validità.

Altre limitazioni potrebbero essere riportate nel prosieguo della presente relazione in quanto afferenti problematiche d'ordine.





## 5- CRITERI DI VALUTAZIONE

Considerata la tipologia del bene in esame (piattaforma ecologica) e l'impossibilità di reperire nelle immediate vicinanze compravendite recenti aventi per oggetto immobili con simili caratteristiche, non è stato possibile avvalersi del metodo denominato "Comparison Approach", basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Detto metodo infatti impone la presenza di edifici aventi simili caratteristiche (comparables) posti nelle vicinanze del bene in esame (subject) oggetti di recente compravendita al fine di ottenere, mediante comparazione mono o pluri parametrica, il più probabile valore di mercato del "subject".

Visto il forte legame tra caratteristiche tipologiche dell'immobile ed attività insediatavi, nonché l'effettiva messa a reddito dello stesso, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima denominato "direct capitalization" o anche "metodo della capitalizzazione diretta", il quale converte il reddito annuale atteso nel valore di mercato di un immobile.

Il Valore Commerciale viene calcolato moltiplicando il reddito lordo per il moltiplicatore detto "gross rent multiplier (GRM)" nel modo seguente:

$$V = R_L \times GRM$$

Dove  $R_L$  rappresenta il reddito annuo lordo dell'immobile da valutare (canone di mercato) e  $GRM$  il rapporto tra il prezzo e il canone di mercato di un immobile (ossia l'inverso del saggio di capitalizzazione).

## 6- INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'immobile in esame è sito in Costa Volpino, loc. Santa Martina.

La zona, esterna all'abitato del comune e piuttosto isolata, è facilmente raggiungibile mediante percorramento di Via Santa Martina, strada secondaria che collega il comune di Costa Volpino al comune di Piancamuno, loc. Gratacasolo.

Macrolocalizzazione





**ARCHITETTI**  
a s s o c i a t i



Microlocalizzazione



Vista aerea

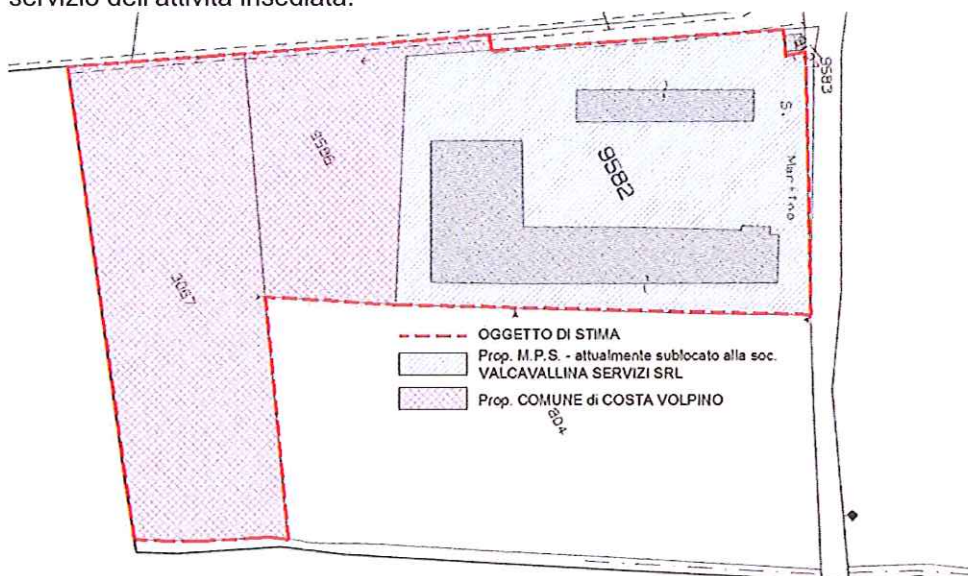




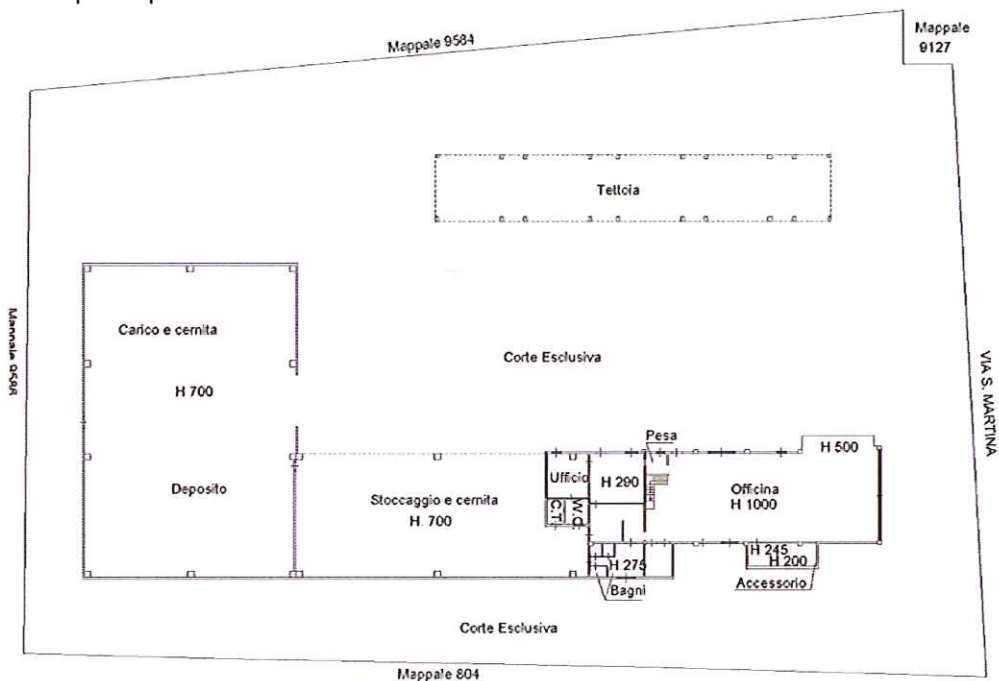
**EARCHITETTI**  
a s s o c i a t i

## 7- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente perizia risulta essere un compendio adibito a "piattaforma ecologica di terzo livello" attualmente locata alla soc. Valcavallina Servizi oltre a due lotti retrostanti in proprietà al comune di Costa Volpino aventi medesima destinazione d'uso, in parte già utilizzati dalla stessa a servizio dell'attività insediata.



Il compendio è composto da un edificio principale articolato in differenti locali adibiti perlopiù a deposito, cernita e stoccaggio oltre a locali accessori, spogliatoi e locali ufficio posti al piano terra ed al piano primo.





Gli edifici, di differenti epoche di realizzazione, si presentano in condizioni manutentive piuttosto precarie; la prima porzione di edificio presenta evidenti segni di usura dettati dal precedente utilizzo come forno inceneritore quali ad esempio il deterioramento dei pannelli di copertura nonché ingenti infiltrazioni di acqua che hanno reso necessario la realizzazione di una controsoffittatura a protezione della zona uffici al piano primo; all'interno della zona destinata a cernita ed a deposito sono stati rilevati danneggiamenti causati dall'utilizzo principalmente di mezzi pesanti che ne hanno in parte compromesso la struttura.

Sull'area pertinenziale troviamo inoltre una grande tettoia a copertura dei contenitori per la raccolta differenziata, due ampie aree per stoccaggio rifiuti delimitate da pannelli prefabbricati oltre ad una pesa ed una colonnina per l'erogazione del gasolio.

Il terreno identificato al mappale 9586, pavimentato e direttamente collegato con la piattaforma ecologica, viene già utilizzato dalla soc. Valcavallina Servizi mentre il terreno identificato con il mappale 3067, non pavimentato e sul quale insiste un traliccio della linea elettrica, risulta essere parzialmente utilizzato come parcheggio a servizio dei dipendenti.

**Per completezza si riporta l'identificazione catastale dell'immobile oggetto della presente:**

Catasto Fabbricati

Comune di Costa Volpino

Sezione	CI
Foglio	7
Mappale	9582
Subalterno	701
Zona cens.	//
Categoria	D/7
Rendita	€ 14.540,00

*L'unità risulta attualmente intestata alla società Monte dei Paschi di Siena L&F SpA*

E' opportuno precisare che al catasto fabbricati, con il mappale 9582 vengono identificati due subalterni, il 701 (immobile in esame sopra citato) ed il sub. 2.

Quest'ultimo (sub. 2) identifica un'area urbana di mq. 180,00 intestata alla "SOCIETA' DI SERVIZI ALTO SEBINO S.P.A.". Di tale unità però non si trova riscontro grafico.

Considerato inoltre che il sub. 701 (identificante l'immobile oggetto di stima) ricomprende per l'intero il mappale 9582, si presume trattasi di un refuso catastale dovuto alla mancata cancellazione al catasto fabbricati dell'unità sub. 2 contestualmente alla fusione dello stesso con il subalterno 701.





**ARCHITETTI**  
a s s o c i a t i

### Catasto Terreni

Comune di Costa Volpino

Foglio	<b>1</b>	Foglio	<b>1</b>
Mappale	<b>9586</b>	Mappale	<b>3067</b>
Qualità	<b>SEMIN ARBOR</b>	Qualità	<b>PRATO</b>
Classe	<b>1</b>	Classe	<b>2</b>
Superficie	<b>mq. 1.625,00</b>	Superficie	<b>mq. 3.970,00</b>
Redd. Dom.	<b>€ 7,88</b>	Redd. Dom.	<b>€ 13,48</b>
Redd. Agr.	<b>€ 8,81</b>	Redd. Agr.	<b>€ 14,35</b>

*I terreni sopra citati risultano essere intestati al Comune di Costa Volpino*

Visti i dati catastali e le planimetrie si dichiara la

conformità      non conformità

degli stessi allo stato di fatto dell'immobile.

La planimetria catastale del compendio NON corrisponde a quanto rilevato in sede di sopralluogo per talune difformità, perlopiù interne, riconducibili ad una differente distribuzione interna della zona uffici/spogliatoi.

### 8- CONSISTENZE

Le superfici delle unità, come già esplicitato precedentemente, sono state desunte in parte dalle tavole grafiche reperite mediante accesso agli atti ed in parte dalla documentazione catastale reperita mediante accesso telematico al portale SISTER.

Descrizione	Superficie Reale
Officina P.T.	190,00
Uffici P.T.	100,00
Uffici P.1	62,00
Centrale Termica P.T.	5,00
Stoccaggio e cernita P.T.	300,00
Deposito P.T.	600,00
Tettoia P.T.	247,00
Area esterna (mapp. 9582)	3.723,00
Piazzale (mapp. 9586)	1.625,00
Area verde (mapp. 3067)	3.970,00
<b>TOTALI</b>	<b>10.822,00</b>







ARCHITETTI  
a s s o c i a t i



## 9- PROVENIENZA

Il complesso identificato catastalmente al Fg. CI/7 Mapp. 9582 Sub. 701 è stato acquisto dalla soc. MONTE dei PASCHI di SIENA L&F SpA in forza di atto di compravendita stipulato in data 28.04.2008 a firma del Notaio Dott. Francesco Figlioli rep. N. 17085 racc. n. 11326

Il terreno identificato catastalmente al Fg. 1 Mapp. 9586 è stato acquisito da Comune di Costa Volpino in forza di decreto del 12/11/2001, trascritto in atti dal 06/02/2002 Repertorio n.: 241 (provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune n. 3997.1/2002).

Il terreno identificato catastalmente al Fg. 1 Mapp. 3067 è stato acquisito da Comune di Costa Volpino in forza di decreto del 12/11/2001, trascritto in atti dal 06/02/2002 Repertorio n.: 241 (provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune n. 3996.1/2002).

## 10- SISTEMA DELLE CONFORMITA'

### Destinazione Urbanistica dell'Area

Il lotto su cui insiste l'immobile è ricompreso all'interno della zona adibita a "dotazioni pubbliche e di uso pubblico" come evinto dal Piano delle Regole di cui al P.G.T. approvato con D.C.C. n. 68 del 22.12.2015.



### Dotazioni pubbliche e di uso pubblico



Dotazioni pubbliche e di uso pubblico

Dalla tavola grafica emerge che l'area ricade inoltre all'interno della retinatura dedicata alle "aree agricole strategiche"; tale identificazione risulta essere un refuso grafico incoerente che sarà oggetto di rettifica.





**EARCHITETTI**  
a s s o c i a t i

## Regolarità edilizia

L'immobile in esame è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Provvedimento	data	protocollo	numero	P.E.	Registro	Descrizione
Delibera Assemblea Comuni	07/06/1968	4	-	-	-	Costruzione forno incenerimento
Delibera Consiglio Comunale	28/01/1976	1160	54	-	-	Ampliamento
Delibera Consiglio Comunale	09/03/1995	-	164	-	-	Realizzazione piattaforma ecologica
Giunta comunale	11/07/1996	-	225	-	-	
Giunta provinciale	23/05/1996	-	642	-	-	
Concessione Edilizia	-	93/78	-	-	2780	Nuova costruzione di recinzione
D.I.A.	09/08/2005	12387	-	122	-	Realizzazione tratto fognatura
P.d.C. in sanatoria	25/01/2008	5816	06\2008	128	-	Opere difformità
P.d.C. in sanatoria	06/02/2008	5817	07\2008	184	-	Realizzazione 2 uffici p.primo
Dichiarazione agibilità	01/04/2008	5107	-	-	-	Agibilità PdC sanatoria 6/08-7/08
D.I.A.	06/08/2008	-	-	127	-	Realizzazione tettoia e pavimento
D.I.A.	17/10/2012	14450	157\12	-	-	Formazione nuova pensilina ingresso uffici
S.C.I.A.	18/02/2015	2303	-	-	-	Realizzazione di pozzetti, recinzione,
S.C.I.A. (variante)	05/03/2015	3259	-	-	-	modifica convogliamento acque
S.C.I.A.	05/12/2016	18220	209	-	-	Delimitazione area stoccaggio
S.C.I.A.	17/02/2017	2448	210	-	-	Messa in sicurezza capannone

### Visti i documenti tecnici,

si dichiara

non si dichiara

la regolarità urbanistica della costruzione e la conformità della stessa al progetto approvato.

Si segnala inoltre che il sito in esame gode delle seguenti autorizzazioni provinciali per l'attività insediata e più precisamente:

	numero	data	oggetto
D.D.	1270	04/05/2006	Rinnovo, con modifiche migliorative, dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 05,02,97 n. 22 e s.m.i., all'esercizio delle operazioni di smaltimento (D14,D15) e di recupero (R3, R4, R13) di rifiuti urbani e contestuale voltura in favore della Soc. di Servizi Alto Sebino SpA di Costa Volpino della DGP n° 642 del 23/05/1996, rilasciata al Consorzio Intercomunale smaltimento Rifiuti Solidi Urbani di Costa Volpino. Sede dell'impianto Via Santa Martina 10 Costa Volpino
D.D.	349	07/02/2007	Voltura in favore della soc. Valcavallina Servizi Srl con sede a Trescore Balneario - P.zza Salvo d'Acquisto, 80, della DD 1270 del 04/05/2006
D.D.	4109	31/12/2007	Instanza ai sensi dell'art. 210 del D.Lgs. 29/04/2006 n. 152 e s.m.i., di modifiche migliorative dell'autorizzazione rilasciata con D.D. 1270 del 04/05/2006 a favore della Soc. Servizi Alto Sebino Spa, successivamente volturata con DD 349 del 07/02/2007 a favore della soc. Valcavallina Servizi srl per l'esercizio delle operazioni di smaltimento (D15) e di recupero (R3, R4, R13) di rifiuti urbani, recepimento delle varianti intervenute in corso d'opera e contestuale autorizzazione all'esercizio di una stazione di trasferimento RSU (D13, D15). Sede dell'impianto Via S. Martina 10 Costa Volpino





**ARCHITETTI**  
a s s o c i a t i



	numero	data	oggetto
D.D.	1107	15/04/2008	Approvazione del progetto di adeguamento RAEE di cui all'art. 20 del D.Lgs. 16/08/2005 n. 151. Impianto già autorizzato con D.D. 1270, D.D. 349 e D.D. 4109 a favore della soc. Valcavallina Servizi Srl per l'esercizio delle operazioni di smaltimento (D15) e di recupero (R3, R4, R13) di rifiuti urbani per modifiche migliorative, recepimento delle varianti intervenute in corso d'opera e contestuale autorizzazione all'esercizio di una stazione di trasferimento RSU (D13, D15)
D.D.	1772	23/06/2008	Voltura in favore della soc. Costa Servizi con sede a Costa Volpino, P.zza Caduti di Nassiriya 3, delle D.D. n. 1270 del 04/05/2006, D.D. n. 349 del 07/02/2007, D.D. n. 4109 del 31/12/2007, D.D. n. 1107 del 15/04/2008 per l'esercizio delle operazioni di smaltimento (D15) e di recupero (R3, R4, R13) di rifiuti urbani e all'esercizio di una stazione di trasferimento RSU (D13, D15), volturate e rilasciate a favore della soc. Valcavallina servizi Srl di Trescore Balneario
Nulla Osta	85209	04/08/2009	varianti non sostanziali
D.D.	2271	12/08/2011	Rinnovo dell'autorizzazione rilasciata con D.D. 1270 del 04/05/2006 alla soc. Servizi Alto Sebino SpA, modificata con D.D. N. 4109 del 31/12/2007 e successivamente volturata a favore della società Costa Servizi Srl con DD 1772 del 23/06/2008, per l'esercizio delle operazioni di smaltimento (D15) e di recupero (R3, R4, R13) di rifiuti urbani e autorizzazione all'esercizio di una stazione di trasferimento RSU. Sede dell'impianto Via S. Maria 10 Costa Volpino
D.D.	1374	29/06/2015	Istanza ai sensi dell'art. 208 del D.Lgs. 29/04/2006 n. 152 di voltura dell'autorizzazione rilasciata con D.D. 2271 del 12/08/2011 a favore della soc. Costa Servizi Srl. Soggetto istante società Val Cavallina Servizi Srl con sede legale in Piazza S. Acquisto, 80 Trescore Balneario. sede dell'impianto via S. Martina 10 Costa Volpino





ARCHITETTI  
 a s s o c i a t i

## 11- VALUTAZIONE

Come già sopra anticipato, al fine di valutare il compendio in esame, considerato il forte legame tra l'attività insediata e le caratteristiche tipologiche dello stesso nonché le specifiche autorizzazioni di cui gode il sito (che rivestono carattere di unicità), si ritiene opportuno procedere con la valutazione mediante applicazione del metodo di stima per capitalizzazione.

Il valore commerciale del compendio infatti è principalmente riconducibile alla specifica attività insediata che necessita di particolari autorizzazioni, spazi e unicità riscontrabili nel sito in esame.

### Determinazione REDDITO ANNUO LORDO

L'immobile identificato catastalmente al fg. C/7 mapp. 9582 sub. 701 risulta essere attualmente locato alla soc. Valcavallina Servizi in forza di contratto di sublocazione commerciale sottoscritto in data 27.10.2014 per un importo annuo definito in € 90.000,00.

Tale dato è da ritenersi coerente con le consistenze e la tipologia del complesso.

Al fine di determinare un canone d'affitto annuo comprensivo anche delle aree retrostanti oggetto di stima, si è provveduto a riparametrare tale canone applicando dei coefficienti di omogeneità tra le differenti destinazioni, determinando così un canone di locazione lordo annuo limitatamente alle suddette aree (da anettere alla piattaforma ecologica) in € 23.000,00.

Alla luce di quanto sopra verificato, si ritiene pertanto opportuno considerata il reddito annuo lordo pari ad € 113.000,00. Annuì.

### Determinazione GRM

Al fine di ottenere il saggio di capitalizzazione dell'immobile da valutare, è stato utilizzato il metodo di stima denominato "band of investment", tecnica che permette di calcolare quanto sopra mediante la somma ponderata dei saggi delle parti finanziarie dell'investimento immobiliare nel seguente modo:

$$i = M \times r + (1 - M) \times e$$

dove *M* definisce il cosiddetto "Loan to Value" e cioè la percentuale di erogazione di un mutuo per tipologie di immobili simili al bene oggetto di stima, *r* identifica il tasso di capitalizzazione del mutuo mentre *e* definisce il saggio di redditività diretta della parte autofinanziata.

Dato per assunto che tipologie di immobili a destinazione artigianale spuntano ad oggi erogazioni finanziarie pari al 60% del capitale (Loan to Value = 60%) per una durata massima che oscilla dai 15 ai 20 anni; verificato inoltre i tassi medi fissi e variabili vigenti applicati per operazioni simili dai principali istituti bancari, si è determinato il relativo saggio di capitalizzazione dello stesso e più precisamente:

### RICERCA DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

#### METODO INDIRECTO

$$i = M \times r + (1 - M) \times e$$

dove:

<b>M</b> Loan to Value - percentuale di erogazione finanziamento	60%
<b>r</b> Tasso di capitalizzazione del finanziamento	2,5600%
<b>e</b> Saggio di redditività	8,5%

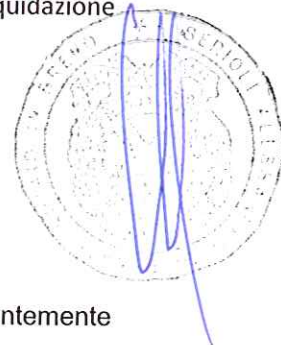
#### CALCOLO SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Tasso fisso medio (TEGM B.I.)	2,650%
Tasso var. medio (TEGM B.I.)	2,470%
Tasso di capitalizzazione del finanziamento	2,560%

**SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE 4,9360%**

Pagina 12 di 13





Determinando così un saggio di capitalizzazione pari al 4,9360 %, il quale conseguentemente definisce un **GRM** (= 1 / saggio di capitalizzazione) pari a **20,25932**.

#### Determinazione valore di MERCATO

Definite le incognite di cui sopra, è ora pertanto possibile determinare il valore commerciale del bene e nella fattispecie:

$$V = R_L \times GRM$$

$$\text{Pertanto } V = \text{€ } 113.000,00 \times 20,25932 = \text{€ } 2.289.303,08$$

Il **Valore di Mercato** del bene è pertanto determinabile in arrotondato **€ 2.290.000,00** (diconsi Euro duemilioniduecentonovantamila/00).

### 12- CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e delle metodologie soprascritte il complessivo valore di mercato del cespite in oggetto, alla data odierna, risulta essere pari, arrotondato, ad **€ 2.290.000,00** (Euro duemilioniduecentonovantamila/00) così articolato:

Compendio prop. M.P.S. – mapp. 9582	<b>€ 1.822.000,00</b>
Terreni prop. Comune di Costa Volpino – mapp. 9586-3067	<b>€ 468.000,00</b>

Si precisa che il valore sopra espresso considera lo stato di fatto in cui è stato visionato, comprensivo delle autorizzazioni sopra citate e privo di alcun tipo di passività ambientale.

### 13- NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società e, come tale, può essere utilizzata per scopi aziendali (anche per operazioni straordinarie quali fusioni, cessioni singole e/o a pacchetto, etc.).

Peraltro né tutto né parte del presente rapporto né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

Arch. Gian Paolo Cassone

#### Allegati

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione urbanistica
- 4) Atto di provenienza
- 5) Contratto di locazione



Repertorio n. 39.508

Verbale di asseverazione di perizia  
REPUBBLICA ITALIANA



Il giorno diciannove maggio duemiladiciassette

19 maggio 2017

in Breno, nel mio studio sito in Piazza Generale Ronchi, civico numero sette.

Davanti a me Alessandro Seriola, notaio in Breno, iscritto presso il Collegio notarile del Distretto di Brescia, è presente il signor:

Cassone Gian Paolo, nato a Lovere (BG) il giorno 16 gennaio 1969, residente e fiscalmente domiciliato in Costa Volpino (BG), Via Zoncone n. 22,

Codice Fiscale CSS GPL 69A16 E704W,

il quale dichiara di essere iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1.663.

Il comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi presenta la perizia che precede, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n. 1663.

Deferisco, pertanto, il giuramento al comparente, previa seria ammonizione da me notaio effettuata allo stesso sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.

Il comparente presta, quindi, il giuramento, pronunciando le parole: «Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, e quindi redatto la perizia sopra riportata, al solo scopo di far conoscere la verità».

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto.

Di esso ho dato lettura al comparente che, a piena conferma, con me lo sottoscrive.

Consta di un foglio scritto da persona di mia fiducia e da me notaio su una pagina fin qui.

*Gian Paolo Cassone*  
*Alessandro Seriola*

