

# TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Liquidazione Controllata – RG 05/2024

██████████ – immobili in Borgo San Martino (AL)



**Giudice Delegato**

dott.ssa Roberta Brera

**Curatore:**

dott.ssa Maria Pellegrino

Via XX Settembre n. 3/10

16121 Genova (GE)

**Perito Estimatore:**

geom. Emanuel Murador

corso Luigi Manacorda n. 53

15033 Casale Monferrato (AL)

Casale Monferrato lì 20.11.2024

**Il consulente della procedura**

Geom. Emanuel Murador

(firmato digitalmente)

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Sopralluogo.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	4
Regolarità edilizia a catastale.....	10
Proprietà.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Valutazione immobili.....	15

## INCARICO

---

Su incarico della dottoressa Maria Pellegrino, commercialista con studio in Genova, via XX Settembre n. 3/10, in qualità di curatore della Liquidazione Controllata RG 5/2024 del Tribunale di Alessandria nei confronti dei Signori [REDACTED] lo scrivente geometra Emanuel Murador, libero professionista con studio a Casale Monferrato in corso Luigi Manacorda n. 53, regolarmente iscritto al collegio dei Geometri e Geometri neo-laureati di Casale Monferrato al n. 642, prendeva contatto per eseguire l'accesso agli immobili oggetto di perizia e reperiva tutta la documentazione necessaria al fine di verificare la conformità catastale, edilizia e di formulare un valore congruo di vendita. In data 12.08.2024 faceva accesso agli uffici tecnici comunali per verificare alcune discrepanze emerse fra i progetti già inviati a mezzo mail ed i rilievi eseguiti presso gli immobili.

## SOPRALLUOGO

---

In data 01.08.2024 si teneva il sopralluogo presso gli immobili in Borgo San Martino in via Dante n. 11, come meglio identificati successivamente ed in presenza della comproprietaria dei beni. Nel sopralluogo, non avendo ancora a disposizione gli elaborati progettuali comunali, si comparava lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

In Comune di Borgo San Martino, al Catasto Fabbricati:

1. Foglio 6 particella 769, subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,0 vani, RC € 640,41, superficie mq. 240, (totale escluse aree scoperte mq. 239), via Dante n. 11, Piano T-1-2;
2. Foglio 6 particella 769, subalterno 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 252 mq, RC € 325,37, via Dante n. 11, Piano T;
3. Foglio 6 particella 769, subalterno 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,0 vani, RC € 560,36, superficie mq. 179, (totale escluse aree scoperte mq. 177), via Dante n. 11, Piano T-1-2;
4. Foglio 6 particella 769, subalterno 7, categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, RC € 72,05, superficie mq. 54, via Dante n. 11, Piano T;

completano la consistenza il subalterno 4, quale bene comune non censibile (ingresso) ai subalterni 2 e 7 ed il subalterno 5 quale bene comune non censibile, cortile comune ai subalterni 2, 3, 4, 6, 7.

In Comune di Borgo San Martino, al Catasto Terreni:

5. Foglio 6 particella 134, porzione AA di orto irriguo, classe 1, sup. 574 mq, RD € 20,75 RA € 10,82, porzione AB di seminativo, classe 1, sup. 4.266 mq. RD € 48,47 RA € 29,74.

## DESCRIZIONE

---

### **DESCRIZIONE GENERALE:**

Trattasi di un complesso edilizio composto da quattro corpi di fabbrica due dei quali a destinazione residenziale e gli altri due a magazzini; con complessive sei unità immobiliari catastali, tre sono a destinazione residenziale, una a magazzino e due a beni comuni non censibili.

Gli immobili si trovano nella prima periferia del Comune di Borgo San Martino, provenendo da Casale Monferrato e sono comodi al casello autostradale di Casale Nord e ai servizi; non hanno nelle immediate vicinanze servizi primari.



Dalla via Dante è possibile accedere al cortile comune tramite due cancelli carrai ed il sedime non è cintato. I fabbricati, vista la tipologia, possono essere fatti risalire ai primi anni quaranta salvo il fabbricato di nuova costruzione nell'anno 1981 a destinazione portico rurale (immobile già presente nelle mappe catastali di impianto).

La struttura edilizia di tutti i fabbricati è in muratura portante con orizzontamenti in latero cemento intonacati al civile e finiture di media commerciabilità.

Tutte le unità immobiliari non sono collegate al pubblico acquedotto ma usufruiscono di acqua da pozzo privato, con scarico in fognatura comunale.

### Foglio 6 particella 769, subalterno 2:

Unità immobiliare disposta su tre piani, a destinazione residenziale con accesso da cortile comune su corridoio (bcnc sub 4) con al piano terra vano scala di collegamento al primo piano addossato a Nord e piccolo ripostiglio; al primo piano con accesso diretto ad un disimpegno su corridoio si compone di un soggiorno, una cucina, tre camere e due bagni. Completano la consistenza il balcone ad uso del soggiorno e della cucina, ed il sottotetto al secondo piano.

Il tetto, del corpo di fabbrica ove inserita l'unità immobiliare, è stato nel corso degli anni demolito e ricostruito, con struttura portante in pilastri e falde in cemento armato, e successiva copertura in tegole marsigliesi.

Le finiture interne sono di tipo economico con pedate e alzate della scala di collegamento in marmo di luserna, pavimenti, rivestimenti e battiscopa in ceramica, serramenti in legno a doppio vetro ed in parte in alluminio (a taglio freddo); i serramenti sono protetti da persiane in legno o tapparelle.

Il riscaldamento è di tipo autonomo a gas metano con generatore di calore a condensazione, per il quale non è stato prodotto il libretto di centrale; impianto con elementi radianti in alluminio.

Gli impianti sprovvisti del certificato di conformità, saranno considerati non conformi alla normativa.

Completano l'unità immobiliare un ampio sottotetto al secondo piano, accessibile dal vano scala privato ed un ampio locale ad uso sgombero al piano terra; di fatto ad uso autorimessa.

Non si segnalano particolari criticità se non l'umidità ascendente sulle murature al piano terra.

L'unità immobiliare è stata oggetto di diversi interventi di ristrutturazione, pur essendo carenti delle più semplici manutenzioni ordinarie, quali serramenti sia interni che esterni.

#### Foglio 6 particella 769, subalterno 3:

Unità immobiliare composta di tre magazzini di pertinenza alle abitazioni, con accesso carraio e di ampie dimensioni; due di esse presentano la copertura (in parte ceduta) in amianto ed il tamponamento misto laterizio / amianto. Esse andranno completamente bonificate.

Il terzo locale ad uso magazzino, edificato negli anni '80 in struttura portante e copertura ad unica falda di cemento armato, si presenta in discreto stato di manutenzione. Il tamponamento è in blocchi di cemento intonacati al civile, mentre le specchiature sono protette da ampi serramenti in ferro e vetro singolo a battente. È dotato di impianto di illuminazione e dell'acqua, per i quali non è stata prodotta idonea certificazione.

#### Foglio 6 particella 769, subalterno 6:

Unità immobiliare a destinazione residenziale, sviluppata su tre piani con accesso al piano terra dal cortile su disimpegno, con cucinino, finello, una sala ed un bagno ed al piano primo due camere da letto con di pertinenza un balcone per tutto il fronte; completa la consistenza un sottotetto al piano secondo.

---

Si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione, con finiture di tipo economico quali pavimenti e rivestimenti in ceramica e graniglia di marmo, porte interne in legno tamburato, finestre in legno doppio vetro protette da persiane.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con generatore di calore a caldaia a condensazione sprovvista di certificazione, così come tutti gli altri impianti che andranno considerati non a norma.

Foglio 6 particella 769, subalterno 7:

Unità immobiliare a destinazione residenziale disposta su unico piano con accesso dal cortile su corridoio (bene comune non censibile al sub. 2) composta da un corridoio per accedere ad un locale lavanderia ed una cucina/soggiorno, che di fatto è unita all'unità di cui al subalterno 6.

Va ritenuta appendice dell'unità precedentemente descritta e per le finiture si rimanda al subalterno 6.

Foglio 6 particella 134:

Terreno agricolo a destinazione prevalente seminativo, di fatto coltivato ma per il quale non sono stati reperiti contratti di locazione a favore i terzi.

**SUPERFICIE COMMERCIALE:**

Si prende come riferimento la norma UNI 10750 (superficie commerciale) così sinteticamente: Superfici utili e muri interni: computati al lordo Muri perimetrali esterni: computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50) Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari): computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25) Balconi, le terrazze e similari: la superficie si misura fino al contorno esterno, giardini o le aree scoperte di uso esclusivo: la superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso).

I locali a deposito si omogeneizzano a superficie residenziale.

Foglio 6 particella 769, subalterno 2

- PT residenziale mq. 22,00  
PT deposito mq.  $58 \times 0,20 =$  mq. 11,60  
PI residenziale mq. 150,00  
PI balcone mq.  $4,41 \times 0,10 =$  mq. 0,44  
PII sottotetto mq.  $150,00 \times 0,05 =$  mq. 7,50

Totale mq. 192,00 mq. arrotondato

Foglio 6 particella 769, subalterno 3

- PT deposito mq.  $41,00 \times 0,10 =$  mq. 4,10  
PT deposito mq.  $91,00 \times 0,10 =$  mq. 9,10  
PT deposito mq.  $115,00 \times 0,10 =$  mq. 11,50

Totale mq. 25,00 arrotondato

Foglio 6 particella 679, subalterno 6

- PT residenziale mq. 73,70  
P1 residenziale mq. 73,70  
P1 balcone mq.  $7,00 \times 0,10 =$  mq. 0,70  
P2 sottotetto mq.  $73,70 \times 0,05 =$  mq. 3,70

Totale mq. 152,00 arrotondato

Foglio 6 particella 769, subalterno 7

- PT residenziale accessorio mq.  $27,00 \times 0,10 =$  mq. 2,70  
Pt residenziale mq. 31,70

Totale mq. 35,00 arrotondato

Foglio 6 particella 134

Superficie da visura mq. 4.840

### **Stato di uso e manutenzione:**

Tutti gli immobili, ad esclusione delle tettoie in cemento-amianto, si presentano in sufficiente stato di uso e manutenzione.

### **Stato di occupazione:**

Foglio 6 particella 769, subalterno 2: occupato da [REDACTED] come da certificato di residenza aggiornato al 05.11.2024

Foglio 6 particella 679, subalterno 6, subalterno 7: Occupato da [REDACTED] come da certificato di residenza aggiornato al 05.11.2024

Foglio 6 particella 769, subalterno 3: In uso a entrambi i nuclei famigliari residenti nel complesso immobiliare.

Foglio 6 particella 134: libero, senza contratti di locazione registrati, ma si presume coltivato e dato conto terzi.

### **Coerenze:**

subalterno 2: subalterno 5 bcnc, subalterno 7, subalterno 2

subalterno 3: strada comunale via Dante, bcnc cortile sub 5, subalterno 2, subalterno 7.

subalterno 6: bcnc cortile comune sub. 5, subalterno 2, subalterno 7.

subalterno 7: bcnc sub 4, bcnc sub 5, subalterno 3, subalterno 2.

particella 134: particella 769, particella 136, particella 369, particella 142, particella 131, particella 132.



**Dati catastali:**

In Comune di Borgo San Martino, al Catasto Fabbricati:

1. Foglio 6 particella 769, subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 8,0 vani, RC € 640,41, superficie mq. 240, (totale escluse aree scoperte mq. 239), via Dante n. 11, Piano T-1-2;
2. Foglio 6 particella 769, subalterno 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 252 mq, RC € 325,37, via Dante n. 11, Piano T;
3. Foglio 6 particella 769, subalterno 6, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,0 vani, RC € 560,36, superficie mq. 179, (totale escluse aree scoperte mq. 177), via Dante n. 11, Piano T-1-2;
4. Foglio 6 particella 769, subalterno 7, categoria A/3, classe U, consistenza 1,5 vani, RC € 72,05, superficie mq. 54, via Dante n. 11, Piano T;

completano la consistenza il subalterno 4, quale bene comune non censibile (ingresso) ai subalterni 2 e 7 ed il subalterno 5 quale bene comune non censibile, cortile comune ai subalterni 2, 3, 4, 6, 7.

In Comune di Borgo San Martino, al Catasto Terreni:

5. Foglio 6 particella 134, porzione AA di orto irriguo, classe 1, sup. 574 mq, RD € 20,75 RA € 10,82, porzione AB di seminativo, classe 1, sup. 4.266 mq. RD € 48,47 RA € 29,74.

Attestato di prestazione energetica: assente per i subalterni 2, 6 e 7.

## REGOLARITÀ EDILIZIA A CATASTALE

---

Fabbricati realizzati antecedente al 01.09.1967 (ex fabbricato rurale) oggetto dei seguenti permessi edilizi:

- Domanda di permesso edilizio datata 24.04.1954, con visto del sindaco, per lavori di riattamento e modifiche fabbricato;
- Autorizzazione del 08.08.1969 per realizzazione di fossa biologica e pozzo perdente;
- Concessione edilizia n. 7 del 07.03.1980 per "lavori di modifica e ristrutturazione con recupero di strutture murarie esistenti per uso abitazione e ricostruzione tetto con rialzo alla quota della parte civile del fabbricato;
- Autorizzazione edilizia n. 383 del 30.05.1992 per rifacimento di intonaco esterno;
- Denuncia di Inizio Attività n. 34 del 07.01.1998 per lavori di recupero portico ex agricolo;
- Concessione edilizia n. 19 del 30.08.1997 per lavori di recupero portico ad uso abitazione;

### **Si riscontrano le seguenti difformità:**

#### subalterno 3:

Confrontandosi con il tecnico del comune di Borgo San Martino, l'immobile di cui al subalterno 3 (evidenziato in rosso nella planimetria allegata), risulta essere stato realizzato in assenza delle integrazioni richieste nel 1981 necessarie al rilascio del titolo edilizio e con atto di vincolo per coltivatore diretto.

Ad oggi, venuti a mancare i requisiti di coltivatore diretto, esso è sanabile con un costo di oblazione quantificato in € 4.150,00 arrotondati (vedasi allegato 7) più oneri professionali per presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria, dichiarazione di rispondenza statica e variazione catastale finale da quantificarsi in € 6.000,00 + fiscali.

Il tecnico comunale prescrive anche la demolizione delle due specchiature fronte cortile, perché non è concessa volumetria aggiuntiva, che sono quantificabili in € 3.700,00 + IVA (circa 4.000,00 €) fra demolizione e conferimento in discarica delle macerie.

I costi totali della sanatoria sono quantificabili in € 4.150,00 + € 6.000,00 (+ 5% cassa) + € 4.000,00 = Totale sanatoria € 14.500,00 arrotondati

Foglio 6 particella 769, subalterno 6 e subalterno 7:

immobili di fatto uniti fra di loro ma catastalmente divisi, e con la chiusura della porta su corridoio.

Sarà necessari presentare una Certificazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria con un costo stimabile di € 1.000,00 quale sanzione amministrativa a unità immobiliare, € 100,00 per diritti di segreteria, costi professionali in € 1.500,00 + fiscali ed una variazione catastale stimabile in € 550,00 compresi fiscali e spese.

Costo finale della sanatoria pari ad € 2.000,00 + € 100,00 + € 1.545,00 + € 550,00 = € 4.200,00 arrotondati.

Foglio 6 particella 769, subalterno 2:

Chiusura della porta di comunicazione con il corridoio al subalterno 7.

Sarà necessari presentare una Certificazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria con un costo stimabile di € 1.000,00 quale sanzione amministrativa, € 100,00 per diritti di segreteria, costi professionali in € 1.500,00 + fiscali ed una variazione catastale stimabile in € 350,00 compresi fiscali e spese.

Costo finale della sanatoria pari ad € 1.000,00 + € 100,00 + € 1.545,00 + € 350,00 = € 3.000,00 arrotondati.

Si considera una sola sanzione presentando una Comunicazione di Inizio Lavori in Sanatoria cumulativa fra i subalterni 2, 6 e 7.

Totale decurtazioni = € (14.500,00 + 4.200,00 + 3.000,00) = € 21.700,00

**Cronistoria dati catastali:**

Le unità immobiliari provengono dalla particella 133 del Foglio 6 in origine fabbricato rurale di are 7.85, caduto in successione con la morte di [REDACTED]

- In data 05.08.2003 con Tipo Mappale n. 178378 in atti dal 05/08/2003 (n. 3026.1/2003) viene soppressa la particella 133 (fabbricato rurale) e si costituisce la particella 769; soppressa nel 23.07.2009 costituendo il sub 6 e 7.
- Dal 20.11.2003 costituzione dell'unità immobiliare al Foglio 6 particella 769 subalterno 1, cat. A/2, classe 1, vani 8, RC € 640,41. costituzione del 20/11/2003 Pratica n. AL0293739 in atti dal 20/11/2003 costituzione (n. 2958.1/2003).
- Dal 20.11.2003 costituzione dell'unità immobiliare al Foglio 6 particella 769 subalterno 2, cat. A/2, classe 1, vani 8, RC € 640,41. costituzione del

20/11/2003 Pratica n. AL0293739 in atti dal 20/11/2003 costituzione (n. 2958.1/2003).

- Dal 20.11.2003 costituzione dell'unità immobiliare al Foglio 6 particella 769 subalterno 3, cat. C/2, classe 1, mq 252, RC € 325,37. costituzione del 20/11/2003 Pratica n. AL0293739 in atti dal 20/11/2003 costituzione (n. 2958.1/2003).
- Dal 20.11.2003 costituzione dell'unità immobiliare al Foglio 6 particella 769 subalterno 4, bene comune non censibile, ingresso, comune ai subb. 2 e 7.
- Dal 20.11.2003 costituzione dell'unità immobiliare al Foglio 6 particella 769 subalterno 5, bene comune non censibile, ingresso, comune ai subb. 2, 3, 4, 6 e 7. I subalterni 6 e 7 precedentemente sub 1 fino al 23.07.2009.
- Dal 23.07.2009 costituzione dell'unità immobiliare al Foglio 6 particella 769 subalterno 6, cat. A/2, classe 1, 7 vani, superficie mq. 179 escluse aree scoperte mq. 177, RC € 560,36. variazione del 23/07/2009 Pratica n. AL0196651 in atti dal 23/07/2009 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 10667.1/2009
- Dal 23.07.2009 costituzione dell'unità immobiliare al Foglio 6 particella 769 subalterno 7, cat. A/3, classe U, 1,5 vani, superficie mq. 54, RC € 72,05. variazione del 23/07/2009 Pratica n. AL0196651 in atti dal 23/07/2009 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 10667.1/2009

## PROPRIETÀ

---

Proprietà: Gli immobili oggetto di valutazione, appartengono a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

- **Dal 16.03.2010** a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] e deceduto il 16.03.2010, registrata presso l'ufficio del registro di Casale Monferrato il 15.03.2011 al n. 260/9990/11 e ivi trascritta il 26.04.2011 al RG 2175 RP 1569.
- **Dal 20.10.2006** a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di abitazione 1/1 per l'unità all'ex subalterno 1 e [REDACTED]  
[REDACTED] per la proprietà di 1/1 in morte di [REDACTED] nato [REDACTED]  
[REDACTED] denuncia di successione registrata presso l'ufficio del registro di Casale Monferrato il 16.10.2007 ai nr. 10/1314/7 e ivi trascritta il 04.02.2008 al RG 688 RP 465
- **Dal 21.04.1968** a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
con denuncia di successione trascritta a Casale Monferrato (AL) il 18.11.1968 al N. RG 5582 RP 4398. Si rileva inoltre usufrutto alla moglie [REDACTED]  
[REDACTED]

### Mancano le note di trascrizione delle accettazioni tacite.

Si segnala la nota trascritta a Casale Monferrato il 31.10.2007 RP4596 RG 6975 per rinuncia ad azione di riduzione di cui al quadro D: *PREMESSO CHE IL GIORNO 20 OTTOBRE 2006 DECEDETTE IN CASALE MONFERRATO (AL) IL SIGNOR [REDACTED] NATO A BORGIO SAN MARTINO (AL) [REDACTED] CHE CON VERBALE A ROGITO ACETO 22.11.2006, REP. 170909/18824, REGISTRATO A CASALE MONFERRATO IL 7.12.2006 AL NUMERO 1304 SERIE 1, E' STATO PUBBLICATO IL TESTAMENTO OLOGRAFO DEL DEFUNTO, CON IL QUALE IL PREDETTO DISPOSE DEI SUOI BENI - CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE I SIGNORI [REDACTED]*

---

(MOGLIE), [REDACTED]  
[REDACTED] HANNO DICHIARANO DI ACCETTARE PURAMENTE E SEMPLICEMENTE L'EREDITA' MORENDO DISMESSA RISPETTIVAMENTE DAL LORO MARITO E GENITORE [REDACTED] EREDITA' DEVOLUTA CON IL CITATO TESTAMENTO OLOGRAFO 22.11.2006, REP. 170909/18824, FACENDO TOTALE E PIENA ACQUIESCENZA ALLE DISPOSIZIONI DAL TESTAMENTO STESSO PORTATE E SPECIALMENTE ALLE ASSEGNAZIONI DIVISIONALI IVI CONTENUTE NEI RIGUARDI DI ESSI COMPARENTI, RINUNCIANDO AD OGNI ECCEZIONE, RISERVA, AZIONE DI RIDUZIONE DELLE DISPOSIZIONI STESSE E QUINDI RICONOSCENDO L'EREDITA' DI CUI TRATTASI DEVOLUTA ESCLUSIVAMENTE IN FORZA DEL TESTAMENTO MEDESIMO. AI FINI DELLA TRASCRIZIONE IMMOBILIARE SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI DI COMPENDIO DELL'EREDITA' SONO I SEGUENTI: IN COMUNE DI BORGO SAN MARTINO (AL): . FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE A C.F. FOGLIO 6 PARTICELLA 769 SUB.1 - SUB. 2 E SUB. 3 - LASCIATI IN PROPRIETA' A [REDACTED] (CON DIRITTO DI ABITAZIONE A FAVORE DI [REDACTED] SU F. 6 N. 769 SUB 1); . TERRENI A C.T. FOGLIO 6 MAPPALE 134 - 20 E 417 LASCIATI IN PROPRIETA' A [REDACTED] IN PARTI UGUALI

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Casale Monferrato aggiornate al 04.11.2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Atto Giudiziario** sentenza apertura liquidazione controllata  
Iscritto a Casale Monferrato il 09.05.2024  
Reg. gen. 2358 - Reg. part. 2006  
Quota: 1/1  
A favore di Massa dei creditori di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Rogante: Tribunale di Alessandria  
Data: 25.03.2024

## VALUTAZIONE IMMOBILI

Al fine di fornire il più probabile valore di mercato, in virtù del chiarimento della Corte di Cassazione che ha sottolineato come i valori dell'OMI e del borsino immobiliare o dei portali di vendita immobiliare, debbano essere utilizzati unitamente ad altri parametri (Cass. 25707/2015), si prendono in considerazione tre parametri che saranno successivamente mediati quali i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, i valori immobiliari dichiarati forniti dall'Agenzia delle Entrate e l'analisi degli immobili messi in vendita sui principali portali di vendite:

### A) Valori Osservatorio Mercato Immobiliare:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: BORGO SAN MARTINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 1

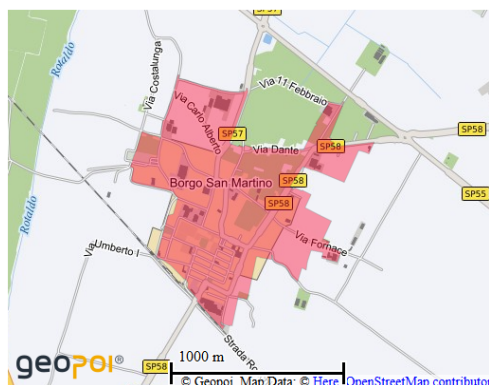
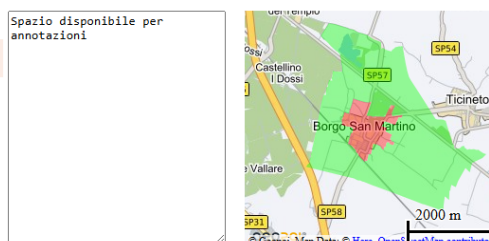
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	430	620	L	1,3	1,9	L
Box	Normale	350	520	L	1,5	2,2	L

Stampa

Legenda



Abitazioni civili da €/mq 430,00 ad €/mq 620,00

Box da €/mq 350,00 ad €/mq 520,00

Formulando un valore medio idonea per le due unità immobiliari, si ritiene congruo prendere il valore minimo pari ad €/mq 430,00.

### B) Consultazione dei valori immobiliari dichiarati - dal 01.2022 a 01.2024:

- Residenziale di mq. 80,00 venduto ad € 17.000,00 = €/mq 212,50  
nella vendita è compreso un C/6 di mq. 18,00
- Residenziale di mq. 192,00 venduto ad € 16.000,00 = €/mq 85,00  
nella vendita è compreso un C/2 di mq. 11,00
- Residenziale di mq. 150,00 venduto ad € 22.000,00 = €/mq 145,00
- Residenziale di mq. 205,00 venduto ad € 20.000,00 = €/mq 100,00

Si ottiene un valore al metro quadro medio € 135,00

### **C) Analisi del mercato immobiliare sui portali di vendite:**

- Cascina in strada Provinciale di mq. 165,00 posta in vendita ad €105.000,00 = €/mq 630,00
- Edificio residenziale da terra a tetto di mq. 200,00 posto in vendita ad €128.000,00 = €/mq 640,00
- Villa unifamiliare da terra a tetto di mq. 448,00 posto in vendita ad €260.000,00 = €/mq 580,00

Si ottiene un valore al metro quadro medio che, decurtato del 10% quale trattativa fra privati e mediazione alla agenzia immobiliare, nonché ulteriore 10% per le conformità degli impianti, ottiene €/mq 520,00

Mediando i tre parametri di ricerca si ottengono i seguenti valori che si ritiene congrui utilizzare per la valutazione: €/mq (430,00 + 135,00 + 520,00) /3 = **€/mq 350,00**

Per il terreno si prendono i Valori Agricoli Medi forniti dall'Agenzia delle Entrate edizione 2021 per la coltura seminativo che fornisce un valore pari ad €/mq 1,38.

#### **Valore finale immobili per l'intero.**

Foglio 6 particella 769, subalterno 2: mq. 192,00 x €/mq 350,00 = € 67.200,00

Foglio 6 particella 769, subalterno 3: mq. 25,00 x €/mq 350,00 = € 8.750,00

Foglio 6 particella 769, subalterno 6: mq 152,00 x €/mq 350,00 = € 53.200,00

Foglio 6 particella 769, subalterno 7: mq 35,00 x €/mq 350,00 = € 12.250,00

Foglio 6 particella 134

Superficie da visura mq. 4.840 x €/mq 1,38 = € 6.680,00

Valore Immobili al lordo delle decurtazioni = € 148.100,00 arrotondati

Valore Immobili al netto delle decurtazioni = € 148.100,00 - € 21.700,00 = € 126.500,00 arrotondati

**Valore per la quota di [REDACTED] = € 126.500,00 x 2/9 = € 28.000,00 arrotondati**



Allegati:

1. Visure catastali ed estratti di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Tavola rilievo e difformità
4. Documentazione fotografica
5. Permessi edilizi
6. Report comune di Borgo San Martino – difformità
7. Ricerca ADE locazioni
8. Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Ispezioni ipotecarie

Casale Monferrato lì 20.11.2024

**Il consulente della procedura**

Geom. Emanuel Murador  
(firmato digitalmente)