



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

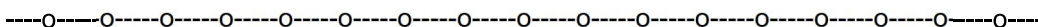
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. NR. 06/2025 DEL 06-02-2025



Giudice Delegato: On. Dott. Roberta BRERA

Liquidatore: Dott. Matteo PANELLI


Perito estimatore: ing. Valerio REVETTO



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA SU BENI IMMOBILI

Il sottoscritto ing. REVETTO Valerio con studio in Alessandria, Via C. Cavour n. 5, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Alessandria con Num. A-896, redige il presente elaborato tecnico ad espletamento di specifico incarico conferitogli dal Dott. Matteo PANELLI, nella sua qualità di Liquidatore nella Procedura Concorsuale citata in epigrafe.

1. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico peritale di cui trattasi ha come oggetto la stima del **valore di mercato** di un compendio immobiliare di proprietà del S  che rientrano nel patrimonio disponibile della Procedura di cui trattasi.

Ad espletamento dell'incarico, esperiti i sopralluoghi, i necessari accertamenti tecnici ed amministrativi e le opportune indagini di mercato, lo scrivente si pregia di riferire quanto ai capi che seguono.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili di cui trattasi sono ubicati nel Comune di Alessandria, Fraz. Litta Parodi, Via G. B. Bellocchio n. 4, e risultano identificati al Catasto dei Fabbricati (NCU) come segue (Allegato A):

- *Casa (di abitazione)*: Foglio 224, Part. Mapp. 91 sub. 4 e 826 (graffati), Z.c. 2, cat. A/2, cl. 2, vani 7,5, Superficie Catastale Totale mq. 220, R.C. € 581,01, Piano S1-T-1, Via Bellocchio n. 4;
- *Rustico*: Foglio 224, Part. Mapp. 79, sub. 1, Z.c. 2, cat. C/2, cl. 3, consistenza 77 mq, Superf. Catastale Totale mq. 111, R.C. € 91,46, Piano T-1, Via Bellocchio n. 4.



3. PROPRIETA' E PROVENIENZA

I beni in esame risultano di proprietà esclusiva (1000/1000) del [REDACTED], essendogli pervenuti in forza d'Atto Pubblico di trasferimento della proprietà a datare 29-06-2011, Rogito Notaio Dott. Giuseppe Mussa di Alessandria, Rep. 125.286, Racc. 35.745, Registrato all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Alessandria il 05-07-2011 al N. 37.702, Serie 1T, ed ivi trascritto in data 07-07-2011, R.G.N 5.041, R.P.N. 3.356.

4. ACCERTAMENTI

Ai fini di cui trattasi sono stati eseguiti accertamenti diretti, catastali, urbanistici ed ipotecari.

4.1 Accertamenti diretti

In data 13-03-2025 lo scrivente ha provveduto ad ispezionare gli immobili di cui trattasi, alla presenza costante del [REDACTED], al fine di prenderne visione diretta ed accertarne gli effettivi: tipologia, consistenza e stato conservativo e manutentivo.

Durante l'accesso sono state effettuate numerose riprese fotografiche delle quali si allega la selezione delle più significative (Allegato N).

4.1.1 Collocazione dei beni immobili

Il compendio immobiliare è ubicato in Via G.B. Bellocchio n. 4, nella fascia periferica della Fraz. Litta Parodi di Alessandria.

Il circondario del compendio si presenta ordinato, con vie ampie e circostanti fabbricati a prevalente destinazione residenziale.

4.1.2 Descrizione della Casa

Trattasi di unità immobiliare avente le seguenti principali caratteristiche:

- ha destinazione d'uso residenziale di abitazione privata;
- è collocata su lotto di terreno di area totale lorda pari a 200 mq (catastali) e formato dall'unione delle particelle mapp. 91 e 826 (cfr. Allegato I);
- ha accesso alla pubblica Via Bellocchio mediante servitù di passaggio sul contiguo sedime di altra



proprietà (mapp. 82);

- ha recinzione completa della corte alla quale si accede tramite cancello carraio;
- ha accessi alla corte sia sul prospetto principale che sul frontespizio di retro;
- ha nucleo primitivo probabilmente edificato nei primi anni del '900 e contigua porzione più recente edificata all'incirca alla metà del secolo scorso;
- con l'andar del tempo è stato assoggettato a numerosi rimaneggiamenti;
- sul fronte principale presenta una tettoia in legno realizzata abusivamente (§4.3.1.2);
- dopo l'acquisto da parte dell'attuale Proprietario (§3.) è stato assoggettato ad un importante intervento di ristrutturazione con opere di redistribuzione interna e di miglioria delle finiture (intonaci, pavimenti, rivestimenti, porte interne, infissi e controsoffitti) e degli impianti civili;
- è sviluppato su 2 piani fuori terra comunicanti tramite una ripida scala interna, oltre ad un vano di sottotetto ispezionabile;
- ha la seguente distribuzione interna dei vani abitabili:
 - piano interrato: cantina e vano scala;
 - piano terreno: ingresso, vano scala, cucina, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio e soggiorno;
 - piano primo: pianerottolo, servizio igienico, 2 camere da letto, disimpegno e ripostiglio;
- è solo parzialmente cantinato in corrispondenza della porzione più recente del corpo di fabbrica (vano cantina esteso solo a circa il 50% della superficie in pianta del piano terreno);
- ha componenti edilizie in buono stato di conservazione e manutenzione, fatta accezione solo per le persiane in legno a palette, più precisamente:
 - tetto in legno a due falde con manto di copertura in tegole curve di laterizio;
 - canali di gronda in metallo con discese pluviali in plastica;
 - strutture portanti verticali: parte in muratura di mattoni e parte in "terra battuta" (tipica del luogo);
 - strutture portanti orizzontali di vario genere, ma prevalentemente in voltini a sesto ribassato sorretti da murature e/o profilati metallici;



- rivestimenti esterni in intonaco civile e ben pitturati;
- rivestimenti interni lisciati al civile e ben tinteggiati;
- infissi esterni in legno con specchiature in vetro-camera;
- portoncino dell'ingresso principale in legno;
- pavimenti interni in ceramica monocottura e/o similare;
- rivestimenti dei servizi igienici in ceramica;
- servizi igienici completi di tutti gli accessori e di recente ristrutturazione;
- impianti civili (elettrico, termico, idrico, idrico sanitario, ecc.) tutti di recente ammodernamento, adeguatamente proporzionati e ben funzionanti.

4.1.3 Descrizione del *Rustico*

Trattasi di unità immobiliare avente le seguenti principali caratteristiche:

- ha destinazione d'uso di deposito/magazzino privato;
- è collocata su lotto di terreno di area catastale lorda pari a 170 mq (cfr. Allegato L);
- non ha accesso alla pubblica via, potendosi raggiungere solo dalla corte del fabbricato principale (mapp. 91);
- è stato probabilmente edificato nei primi anni del '900 e conserva sostanzialmente la consistenza originaria;
- ha componenti edilizie in pessimo stato di conservativo e manutentivo;
- è composto dalle seguenti due porzioni contigue e non direttamente comunicanti:
 - un basso fabbricato (senza interrato e sottotetto) con tetto ad una falda,
 - un corpo di fabbrico a due piani con vano sottotetto ispezionabile.

4.1.3.1 *Rustico* – porzione basso fabbricato

Questa porzione dell'edificio, la minore delle due presenti, è caratterizzata come segue:

- tetto in legno a falda unica con manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento;
- canale di gronda in ferro zincato e discesa pluviale in plastica;



- strutture portanti verticali laterali in muratura piena, mutuate dai latistanti fabbricati; parete di fondo in muratura piena di mattoni;
- rivestimenti esterni in intonaco civile significativamente degradati;
- rivestimenti interni lisciati al civile con evidenti manifestazioni di degrado e segni evidenti di risalite di umidità dal suolo;
- portone carraio d'accesso in acciaio verniciato e con riquadrature in vetro;
- pavimento interno in battuto;
- servizi igienici assenti;
- essenziale impianto elettrico per illuminazione interna.

4.1.3.2 Rustico – porzione a due piani

La porzione maggiore dell'unità immobiliare ha le seguenti caratteristiche principali:

- ha destinazione d'uso a deposito/magazzino;
- è disposta su due piani fuori terra, oltre ad un vano di sottotetto ispezionabile;
- scala ripida interna in legno in cattive condizioni statiche e manutentive;
- è priva di servizi igienici;
- ha componenti edilizie in pessimo stato di conservazione e manutenzione, più precisamente:
- tetto in legno a due falde con manto di copertura in tegole curve di laterizio;
- canali di gronda in metallo con discese pluviali in plastica;
- strutture portanti verticali non tutte direttamente visibili ma di probabile costituzione di muratura di “terra battuta” (tipica del luogo);
- ha strutture portanti orizzontali di vario genere: orizzontamento del primo piano sorretto da volta in laterizio; solaio del sottotetto in voltini di laterizio sesto ribassato sostenuti da profilati metallici;
- ha rivestimenti esterni in intonaco civile scrostati in molte zone;
- ha rivestimenti interni lisciati al civile alquanto malconci;
- ha infissi esterni in legno con specchiature in vetro semplice e persiane ad ante con riquadri a palette



“alla veneziana”;

- ha portoncino dell'ingresso principale in metallo con vetri;
- ha essenziale impianto elettrico per illuminazione interna.

4.2 Accertamenti catastali

Gli accertamenti svolti per via telematica presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Edilizio Urbano (CEU) di Alessandria hanno evidenziato quanto ai capi che seguono.

4.2.1 Casa

In fase di sopralluogo lo scrivente tecnico ha riscontrato l'assenza di corrispondenza tra lo stato di fatto attuale della Casa ed il tipo della Planimetria Catastale (Allegato B).

Occorre perciò procedere a ripristinare la regolarità catastale dell'immobile presentando richiesta di Variazione, con le spese che ciò comporta (§4.2.1.1).

4.2.1.1 Spese per regolarizzazione catastale Casa

La regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare presso il Catasto dei Fabbricati con procedura DOCFA comporta le voci di spesa che si riepilogano nel seguente prospetto.

DESCRIZIONE DELLE VOCI DI SPESA	IMPORTO
Onorari professionali e spese conglobate per rilievo e restituzione grafica digitale dell'unità immobiliare (art. 12, comma 2, D.M. 30-05-2002), compresi: contributi previdenziali obbligatori ed IVA 22%	€ 707,70
Onorari professionali e spese conglobate per predisposizione documentazioni e presentazione telematica pratica catastale DOCFA, compresi: contributi previdenziali obbligatori ed IVA 22% (prezzo medio di mercato)	€ 338,35
Diritti catastali per presentazione DOCFA	€ 70,00
Arrotondamento	€ 3,95
TOTALE	€ 1.120,00



4.2.2 Rustico

Lo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare corrisponde sostanzialmente al tipo grafico della Planimetria Catastale conservato presso l'Agenzia del Territorio (Allegato C).

4.3 Accertamenti urbanistici

4.3.1 Situazione urbanistico/edilizia della Casa

Da dichiarazione resa dai precedenti proprietari nell'atto di trasferimento del beni risulta quanto segue:

- la costruzione dei fabbricati è iniziata prima del 01-09-1967;
- l'ultimo intervento edilizio legittimo per l'esecuzione di lavori presso il compendio immobiliare risale alla Comunicazione Lavori al Comune di Alessandria del 11-08-1980, n. 1097.

Dall'esame diretto dello stato dei luoghi emerge la presenza delle seguenti opere abusive:

- opere di redistribuzione interna;
- costruzione di una tettoia aperta.

Per espressa affermazione del sullodato Proprietario queste ultime opere sono state da Lui eseguite nell'arco di tempo intercorso dall'acquisto della Casa (29-06-2011) alla fine dell'anno 2017, senza ottenere atto di assenso comunale di alcun genere.

4.3.1.1 Opere abusive di redistribuzione interna e loro regolarizzazione

Queste opere consistono nelle variazioni di posizione e consistenza di alcune tramezzature interne, sia a piano terreno (zona cucina e servizio igienico) che al piano primo dell'edificio (disimpegno, servizi e camera da letto); nelle zone approssimativamente individuate nell'Allegato D alla presente.

Le opere abusive di cui trattasi, rientrano nella categoria delle *“opere interne che non comportano variazione di superficie e cubatura dell'unità immobiliare”* e sono sanabili con oblazione ai sensi dell'art. 36-bis, D.P.R. 380/01 s.m.i. (TUE), mediante presentazione al Comune di Alessandria di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria.

Nel caso specifico la presentazione di SCIA in Sanatoria prevede esborsi per spese tecniche, per pagamento dei Diritti Comunali di Segreteria e per Sanzione Amministrativa; il tutto come riepilogato



nel seguente prospetto.

DESCRIZIONE DELLE VOCI DI SPESA	IMPORTO
Onorari professionali e spese conglobate per rilievo e restituzione grafica digitale dell'unità immobiliare (art. 12, comma 2, D.M. 30-05-2002), compresi: contributi previdenziali obbligatori ed IVA 22%	€ 707,70
Onorari professionali e spese conglobate per predisposizione documentazioni e presentazione telematica di SCIA in Sanatoria, compresi: contributi previdenziali obbligatori ed IVA 22% (prezzo medio di mercato)	€ 507,52
Diritti Segreteria Comune di Alessandria per presentazione SCIA in Sanatoria	€ 100,00
Sanzioni per Sanatoria Edilizia (Legge 24 luglio 2024, n. 105)	€ 1.032,00
Arrotondamento	€ 2,78
TOTALE	€ 2.350,00

4.3.1.2 Costruzione abusiva di tettoia aperta e sua regolarizzazione

Circa un decennio addietro il Proprietario ha edificato abusivamente una tettoia aperta sulla porzione di corte antistante il fabbricato principale. Tale manufatto ha le seguenti principali caratteristiche:

- è collocato in aderenza al prospetto principale dell'edificio abitativo (Casa);
- ha distanza minima di circa 3,00 m rispetto all'edificio antistante di altra proprietà (mapp. 93);
- ha pianta rettangolare con lati pari a circa 9,10x2,90 m;
- ha fondazioni alquanto superficiali costituite da massetti in calcestruzzo;
- ha tetto ad una falda così composto:
 - elementi portanti verticali costituiti da pali squadrati in legno 16x16 cm;
 - trave portante di bordo in legno squadrato;
 - "falsi puntoni" in legno dotati di sbalzo frontale e così vincolati: ad un'estremità mediante appoggio sulle murature del fabbricato e nella zona all'incirca terminale sulla trave di bordo;



- struttura lignea della falda realizzata con listelli ai quali è applicato un tavolato di legno;
- manto costituito da semplice guaina impermeabile applicata al tavolato.

Il tutto come anche descritto graficamente nel rilievo metrico di cui all'Allegato E.

E' fondamentale rilevare che la distanza di soli circa 3,00 metri dei pilastri della tettoia dall'antistante fabbricato di altra proprietà (mapp. 93) è inferiore a quella minima di 6,00 metri prescritta all'art. 5, comma 8, delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale di Alessandria. Questo contrasto con le Norme urbanistiche ha come gravi conseguenze: l'esclusione dalla possibilità di sanare l'abuso edilizio di cui trattasi e l'obbligo della sua rimozione con ripristino dello stato dei luoghi.

Al fine di prevenire imposizioni coattive della Pubblica Amministrazione (leggasi: Ordinanze di Demolizione) occorre procedere alla demolizione della tettoia, previa presentazione di SCIA in Sanatoria per *“demolizione spontanea di opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi”*.

L'inoltro al Comune SCIA in Sanatoria di cui sopra prevede esborsi per spese tecniche, per pagamento dei Diritti Comunali di Segreteria e per Sanzione Amministrativa; il tutto come dal seguente prospetto.

DESCRIZIONE DELLE VOCI DI SPESA	IMPORTO
Onorari professionali e spese conglobate per rilievo e restituzione grafica digitale dell'unità immobiliare (art. 12, comma 2, D.M. 30-05-2002), compresi: contributi previdenziali obbligatori ed IVA 22%	€ 444,08
Onorari professionali e spese conglobate per predisposizione documentazioni e presentazione telematica di SCIA in Sanatoria, compresi: contributi previdenziali obbligatori ed IVA 22% (prezzo medio di mercato)	€ 507,52
Diritti Segreteria Comune di Alessandria per presentazione SCIA in Sanatoria	€ 100,00
Sanzioni per Sanatoria Edilizia (Legge 24 luglio 2024, n. 105)	€ 1.032,00
Arrotondamento	€ 1,40
TOTALE	€ 2.085,00



La rimozione dell'abuso edilizio di cui trattasi comporta inoltre spese per la demolizione della tettoia con ripristino dello stato dei luoghi (spese per lavori, spese tecniche ed IVA), le quali ammontano a circa Euro 7.100,00; così come risulta dai calcoli analitici riportati nell'Allegato F alla presente perizia.

4.3.2 Situazione urbanistico/edilizia del *Rustico*

Per il fabbricato *Rustico* non si riscontrano problematiche sotto il profilo urbanistico/edilizio.

4.4 Accertamenti ipotecari

Dalle Ispezioni Ipotecarie acquisite si deduce la presenza delle formalità pregiudizievoli attive riportate ai paragrafi che seguono.

4.4.1 Formalità Casa

La Casa di abitazione risulta gravata dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli (Allegato G):

- (Rif. 4) ISCRIZIONE del 07/07/2011 - Registro Particolare 910, Registro Generale 5043; Pubblico ufficiale MUSSA GIUSEPPE, Repertorio 125287/35746 del 29/06/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Documenti successivi correlati: (1) Annotazione n. 274 del 09/04/2015 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993).
- (Rif. 5) TRASCRIZIONE del 25/03/2025 - Registro Particolare 1723, Registro Generale 2265; Pubblico ufficiale TRIBUNALE - SEZIONE CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI Repertorio 6/2025 del 06/02/2025. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

4.4.2 Formalità *Rustico*

Il *Rustico* risulta gravato dalle seguenti trascrizioni pregiudizievoli (Allegato H):

- (Rif. 4) ISCRIZIONE del 07/07/2011 - Registro Particolare 910, Registro Generale 5043; Pubblico ufficiale MUSSA GIUSEPPE, Repertorio 125287/35746 del 29/06/2011, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Documenti successivi correlati: (1) Annotazione n. 274 del 09/04/2015 (SURROGAZIONE AI SENSI



DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993).

- (Rif. 5) TRASCRIZIONE del 25/03/2025 - Registro Particolare 1723, Registro Generale 2265; Pubblico ufficiale TRIBUNALE - SEZIONE CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI Repertorio 6/2025 del 06/02/2025. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

5.1 Criterio di valutazione

Come accennato (§1.), si è incaricato lo scrivente di eseguire la stima del *valore di mercato* dei beni di cui trattasi, intendendosi con tale termine *più probabile valore di scambio* dei beni medesimi.

Tale valore viene desunto dalla media dei prezzi rilevata per il trasferimento di beni di analoghe caratteristiche nello specifico mercato locale e all'epoca di esecuzione della stima.

Si ravvisa che i valori qui indicati possono variare con l'andar del tempo seguendo le fluttuazioni dei prezzi di mercato derivanti, a loro volta, dai mutevoli equilibri tra la domanda e l'offerta di immobili.

Ancora, tali valori potrebbero non coincidere con i prezzi dell'eventuale vendita a causa di molteplici fattori, quali: il tipo di acquirente, l'interesse specifico dell'acquirente per l'immobile, i tempi di trasferimento del possesso o del godimento, il trasferimento dell'immobile libero o locato, le forme ed i tempi di pagamento, ecc.

La stima di ciascuna unità immobiliare viene effettuata "*a misura*", tenute conto tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della medesima, oltre che dell'eventuale presenza di pertinenze, accessori, dei diritti in base alle quote millesimali su beni condominiali e quant'altro.

A riguardo si precisa che, a parere dello scrivente, viste le caratteristiche dei beni immobili in esame, ogni altro metodo di valutazione pare equipollente a quello adottato per ciò che attiene all'aleatorietà, quindi agli effetti dell'attendibilità e della buona approssimazione della stima.

5.2 Condizioni particolari

Nell'esaminare ciascun immobile non si sono generalmente riscontrati fattori che rechino pregiudizio o



grave condizionamento alla commercializzazione, ovvero abbiano effetto depressivo sul prezzo finale di vendita.

Vi è però da considerare che la presenza di abusi edilizi nella *Casa* (§4.3.1.1) – con i vincoli che questi comportano – potrebbe indurre i potenziali acquirenti a licitazioni con forte ribasso.

5.3 Dati metrici dei fabbricati – Superficie Commerciale Convenzionale

Per il valore della consistenza delle unità immobiliari si adotta la misura della Superficie Commerciale Convenzionale (SCC), pari alla Superficie Catastale Totale (§2.) calcolata come prescritto all'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, quindi:

- *Casa*: SCC = 220 mq.
- *Rustico*: SCC = 111 mq.

Il valore totale di ciascuna unità immobiliare derivante dal prodotto della SCC con il prezzo delle unità di superficie, è da intendersi comprensivo del valore relativo ad accessori, pertinenze, ecc..

5.4 Prezzi delle unità di superficie

La fonte adottata per il rilevamento dei prezzi medi di mercato delle unità immobiliari è il servizio dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (detto nel seguito: OMI), aggiornamento 2° semestre 2024.

5.4.1 Valore dell'unità di superficie *Casa*

I prezzi tabellari dell'Agenzia delle Entrate risultano aggiornati al 2° semestre 2024 e sono stati selezionati in base ai seguenti filtri analitici: Provincia: Alessandria – Comune: Alessandria – Fascia/Zona: Suburbana/SOBBORCHI LITTA PARODI-MANDROGNE-SAN GIULIANO – Tipo Destinazione: Residenziale - Codice di Zona: E5 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: Ville e Villini - Destinazione: Residenziale.

- *Casa*, Valori di Mercato OMI: da minimo di 430 €/mq a massimo di 640 €/mq

Analizzate attentamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della *Casa*, si ritiene ragionevole individuarne il valore unitario di mercato (€/mq) all'incirca al punto mediano dell'intervallo dei valori



indicato dall'OMI, quindi:

- Casa: Valore di mercato dell'unità di superficie OMI = **535,00 €/mq.**

5.4.2 Valore dell'unità di superficie Rustico

I prezzi tabellari dell'Agenzia delle Entrate risultano aggiornati al 2° semestre 2024 e sono stati selezionati in base ai seguenti filtri analitici: Provincia: Alessandria - Comune: Alessandria – Fascia/Zona: Suburbana/SOBBORCHI LITTA PARODI-MANDROGNE-SAN GIULIANO – Tipo Destinazione: Residenziale - Codice di Zona: E5 - Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: Ville e Villini - Destinazione: Commerciale (magazzini).

- Rustico, Valori di Mercato OMI: da minimo 340 €/mq a massimo 435 €/mq

Premesso che i valori immobiliari espressi dall'OMI sono riferiti ad uno “STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE” dei medesimi; occorre precisare che per il Rustico tale condizione non soddisfatta in quanto si è direttamente verificato che questo immobile versa in precarie condizioni sotto il profilo conservativo e funzionale; per cui abbisognerebbe di più che significativi interventi di ristrutturazione per essere portato alla condizione di normale utilizzo.

A parere dello scrivente da quanto sopra deriva che i predetti valori OMI sono da considerarsi mero riferimento di base per un'analisi più approfondita.

Ponderati attentamente tutti i fattori che influenzano la stima del Rustico e visti anche alcuni casi analoghi di immobili posti in vendita nella stessa zona, si ritiene ragionevole ragguagliare il valore dell'unità di superficie del Rustico a quello minimo indicato dall'OMI, al quale viene applicata una riduzione del 50%, ottenendo quindi:

- Rustico: Valore di mercato dell'unità di superficie OMI = €/mq 340,00 x 50% = **170,00 €/mq.**

6. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

6.1 Valore di mercato Casa

Dal prodotto della SCC della Casa (§5.3) con il valore unitario di mercato stimato (§5.4.1) si ha:

- Casa: Valore di mercato lordo = 220 mq x 535,00 €/mq. = **€ 117.700,00.-**



Quest'ultimo valore deve essere decurtato dell'ammontare di € 12.655,00 derivante dalla sommatoria delle seguenti importi presuntivi delle spese da sostenere:

- € 1.120,00 a titolo di spesa per la **regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare** (§4.2.1.1);
- € 2.350,00 a titolo di spesa per la **Sanatoria Edilizia delle opere redistribuzione interna eseguite abusivamente** (§4.3.1.1);
- € 2.085,00 a titolo di spesa per richiesta di **Sanatoria Edilizia per demolizione della tettoia esterna costruita abusivamente** (§4.3.1.2);
- € 7.100,00 a titolo di costo dei **lavori di demolizione volontaria della tettoia esterna abusiva e di ripristino dello stato dei luoghi** (§4.3.1.2);

da cui deriva il seguente:

- Valore di stima netto = € 117.700,00 - € 12.655,00 = € **105.045,00.-**

6.2 Valore di mercato Rustico

Dal prodotto della SCC del *Rustico* (§5.3) con il valore unitario di mercato stimato (§5.4.2) si ha:

- *Rustico*: Valore di mercato = 111 mq x 170,00 €/mq. = € **18.870,00.-**

7. CONCLUSIONI ESTIMATIVE

In base a quanto esposto ai capi che precedono, il più probabile valore di mercato dell'insieme dei beni immobili presi in esame ammonta a complessivi Euro **123.915,00** (*diconsi euro: centoventitremilano-vecentoquindici/00*), al netto delle spese per regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Considerati i seguenti fattori:

- la disposizione sul sedime di pertinenza delle unità formanti il compendio immobiliare;
- che il fabbricato *Rustico* (mapp. 79, sub. 1) non possiede autonoma via d'accesso alla pubblica via, essendo raggiungibile solo percorrendo il sedime di corte della *Casa* di abitazione;
- l'assenza di ragionevoli motivazioni che inducano i potenziali acquirenti a preferire l'acquisto del *Rustico* separato dalla *Casa* di abitazione;



– il valido ruolo funzionale di accessorio/pertinenza che svolge il fabbricato *Rustico* rispetto alla porzione abitativa del compendio immobiliare;

si ritiene appropriato porre in vendita l'intero compendio immobiliare in un **LOTTO UNICO**.

9. ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti:

A - Visura Catastale Attuale per Soggetto;

B – Planimetria Catastale *Casa* di abitazione: Foglio 224, Part. Mapp. 91 sub. 4 e 826 (graffati);

C – Planimetria Catastale *Rustico*: Foglio 224, Part.Mapp. 79, sub. 1;

D – Individuazione sommaria collocazione opere interne abusive *Casa*;

E – Rilievo metrico tettoia abusiva;

F – Prospetti spese per intervento di demolizione spontanea tettoia abusiva;

G – Ispezione ipotecaria *Casa* di abitazione;

H – Ispezione ipotecaria *Rustico*;

I – Visura al Catasto dei Terreni mapp. 91 e 826;

L – Visura al Catasto dei Terreni mapp. 79;

M – Stralcio di Mappa del Catasto Urbano;

N – Documentazione fotografica.

=====

Tutto quanto sopra esposto il sottoscritto tecnico riferisce ed assevera sotto la propria personale responsabilità ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Alessandria, 18 settembre 2025.-

IL PERITO INCARICATO – *ing. Valerio Revetto*