

Studio tecnico
geom. Danilo Aldo AVIGO
Corso Bagni n.81
15011 Acqui Terme
tel. 3394899191
mail:- danilo.avigo1@gmail.com
pec:-danilo.avigo@geopec.it

TRIBUNALE di ALESSANDRIA
Sezione liquidazioni giudiziali

Liquidazione giudiziale:- n° 43/2024, [REDACTED]
[REDACTED]

-Oggetto:- Relazione di perizia estimativa, redatta dal tecnico incaricato, Danilo Aldo Enrico geom. Avigo.

Il sottoscritto Avigo geom. Danilo Aldo, libero professionista in Acqui Terme, Corso Bagni n. 81, regolarmente iscritto al Collegio dei geometri di Alessandria al n. 1452, è stato incaricato dal Sig. OLIVERI Rag. Giancarlo, Curatore della Procedura di liquidazione Giudiziale all'oggetto, di redigere la presente perizia, riguardante le attività liquidatorie richieste per le operazioni di alienazione degli immobili.

Lo scrivente, dopo avere effettuato sopralluogo, visure, richiesta planimetrie catastali, ricerche previo accesso ai documenti autorizzativi urbanistici, atti a verificare : posizione, stato di conservazione attuale degli immobili, allo scopo di valutarne la consistenza ed il valore agli effetti della vendita, si pone in grado di esprimere quanto segue:-

-Quesito 1) Gli immobili di proprietà, sono ubicati in Comune di Acqui Terme, in Via San Defendente n.8 e comprendono:- al piano terreno: un laboratorio artigianale, un posto auto coperto a lato dello stesso, oltre a sedime cortile e terreno a giardino retrostante la proprietà; al primo piano, sovrastanti l'unità immobiliare sopra descritta, n° 2 alloggi, attualmente vuoti e sfitti, di dimensioni diverse e di realizzazione in date differenti, separati da un ampio terrazzo a copertura parziale del laboratorio; si trovano in normali condizioni interne ed esterne di conservazione e manutenzione, tutte le unità hanno ingresso carraio dalla Via San Defendente.

-Descrizione /composizione immobili.

- Il laboratorio, al piano terreno, di epoca costruttiva risalente al 1985 e parte al 2003, è composto di:- ampia officina, sulla pressochè totale superficie coperta occupata, due scale interne con atrio comune ai sovrastanti alloggi abitativi, descritti di seguito, un bagno e due uffici tra di essi collegati, cortile antistante il prospetto su strada dell'immobile, un cortile retrostante lo stesso, e terreno adibito a prato, risultanti unico lotto, comune a tutti i subalterni catastali della particella.

-L'alloggio di abitazione di dimensioni maggiori, al piano primo, di origine costruttiva 2003, è composto di :- scala interna da atrio comune allo stesso ed al laboratorio sottostante, ingresso collegato ad un terrazzo, ampio soggiorno, corridoio/disimpegno che accede a tre camere un bagno ed un balcone, ulteriore bagno, dispensa e cucina, ampio terrazzo di distacco dalla altra unità abitativa, della stessa Ditta.

- L'alloggio di abitazione di dimensioni inferiori, al piano primo, stessa data di origine costruttiva del capannone prima concessione 1985, è composto di:- ingresso dalla scala ed atrio comuni, una veranda all'entrata, ingresso, cucina, tre camere, disimpegno, bagno, accesso ad ulteriore porzione di terrazzo che confina con altra proprietà (sub.7 catastale).

-Le caratteristiche costruttive degli alloggi, si distinguono in:- strutture portanti in calcestruzzo armato, murature perimetrali in mattoni, solai in laterizio armato, tramezzi divisorii interni in mattoni forati, il tutto finito ad intonaco a civile e tinteggiatura ; servizi e cucine:- rivestimenti pareti in piastrelle, pavimenti in piastrelle ceramiche o marmette, impianti :- elettrico per illuminazione, idrico-igienico sanitario, riscaldamento ad elementi radianti, serramenti di recente realizzazione, a vetri doppi, avvolgibili elettriche.

Tetto a falde per gli alloggi, con copertura in tegole laterizie.

-Analoghe caratteristiche costruttive per il laboratorio, con semplici finiture ad intonaco, pavimentazione in battuto di cemento; serramenti metallici di grandi dimensioni con vetrate a piccoli riquadri.

Le caratteristiche dimensionali:-

La superficie commerciale del laboratorio: dim. mt. 37,5 x 12 = mq. 450 (mq. catastali 382).

La superficie commerciale dell'alloggio grande: abitazione mq. 150, +2 terrazzi al 50%= mq. 20; mq. totali 170;

La superficie commerciale dell'alloggio piccolo: abitazione mq. 120, +2 terrazzi al 50%= mq. 20; mq. totali 140;

La superficie commerciale del posto auto coperto : mt. 5,41 x 3,70 = mq. 20,00;

La superficie del fondo libero, circa mq. 2.000.

Quesito 2): Le titolarità degli immobili, come indicate al catasto dei fabbricati, sono le seguenti, di provenienza ereditaria:-

per quota di $\frac{1}{2}$, diritto di proprietà,

per quota di $\frac{1}{2}$, diritto di proprietà: in forza di successione di

volume 823 , aperta il 19/ 08/ 2008.

- In seguito ai passaggi elencati e di conseguenza a: richiesta al Ricorso in data 14/05/2025: ex art.281 decies e seguenti del C.p.c.; l'intera quota degli immobili oggetto della presente perizia, a far data dal 14/04/2026, sono in capo alla massa fallimentare.

Quesito 3): L'identificazione catastale fabbricati delle varie unità immobiliari è la seguente:-

Il lotto, terreno : foglio 23, particella 838; ente urbano di mq. 2600;

Il posto auto coperto: foglio 23, particella 838 sub. 9, categoria C/6 classe 1 di mq. 20;

Il locale laboratorio: foglio 23, particella 838 sub. 5, categoria C/3 classe 5, di 382 mq.;

L'alloggio grande: foglio 23, particella 838 sub. 10, categoria A/2 classe 4, di 7 vani;

L'alloggio piccolo: foglio 23, particella 838 sub. 4, categoria A/2 classe 4, di 5,5 vani;

-La proprietà è parimenti individuata al catasto dei terreni (ente urbano) e fabbricati, al foglio di mappa 23, particella 838 sub. 6, (Cortile, Bene comune non censibile ai subalterni della particella 838).

-Agli effetti della Regolarità edilizia-catastale:- Le unità immobiliari sopra descritte, risultano regolarmente censite al catasto del Comune di Acqui Terme, con i dati sopra riportati.

-Risulta unicamente una difformità catastale, consistente in mancata indicazione in planimetria di una finestra a capo scala dell'alloggio di maggiori dimensioni al primo piano.

I permessi edilizi:- Vista la documentazione ottenuta previo accesso agli atti, dalla amministrazione Comunale, Sezione Urbanistica, si riscontra per gli immobili in questione:- la prima frazione del capannone laboratorio e sovrastante alloggio (quello più piccolo distinto con il sub. 4) sono stati costruiti in forza di concessione edilizia n.23/85 del 21/05/1985 e variante 87/30 del 27/04/1987, relativa abitabilità n. 88/9 dell' 8/6/1998.

L'ampliamento dell'officina (laboratorio) e alloggio (grande, distinto con il sub.10) sono stati realizzati in forza di permesso di costruire n. 126/03 e successiva variante n. 18/05 datata 04/03/2005; rilasciato certificato di agibilità in data 17/07/2006.

Quesito 4):- La difformità di cui si fa cenno al punto 3), ad avviso dello scrivente essendo di scarsa rilevanza agli effetti di vendita, è sanabile redigendo una semplice variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, in relazione alla unità immobiliare cui ci si riferisce, con una spesa stimata, comprese spese e diritti anticipati contenuta entro i 500 euro.

Quesito 5):- L'immobile alla data del sopralluogo del sottoscritto risultava, come risulta altresì alla data odierna, libero, sfitto e privo di arredamento, relativamente alle porzioni residenziali.

Quesito 6):- Agli effetti dei gravami, ipoteche, si allegano le consultazioni ipotecarie tuttora in essere.

Quesito 7):- Il sottoscritto perito incaricato, agli effetti della valutazione commerciale del complesso immobiliare, preso atto delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, la loro data costruttiva, stato di conservazione generale, dopo avere consultato le banche dati a disposizione, l'OMI, osservatorio immobiliare (Agenzia Entrate), i valori di immobili con analoghe caratteristiche ed ubicazione in zona , tenendo conto degli attuali valori di mercato, rileva inoltre:-

-Il complesso degli immobili, è indicato al piano regolatore del Comune di Acqui Terme, in aree zona B/F, con possibilità edificatorie indicate di seguito:- con mantenimento della superficie utile esistente, ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazioni leggere e pesanti, adeguamento altezze interne.

Con aumento delle superfici esistenti o realizzazione di superficie utile ex novo: sono comunque consentiti aumenti entro mq. 50 di superficie utile, una sola volta. Altezza massima degli edifici: quella dei limitrofi; altezza limite mt. 13,50; rapporto max. di copertura: 40% della superficie fondiaria, consentito il mantenimento se già la supera; indice utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq. Spazio di sosta uso privato: mq. 1 ogni mc. 10 di fabbricato esistente abitativo.

Alla luce di quanto esposto, agli effetti dei valori degli immobili oggetto della vendita, il sottoscritto si pone in grado di esprimere quanto segue:- (riferimento superfici commerciali)

Laboratorio mq. 450 x euro 500	€. 225.000
Alloggio grande mq. 170 x euro 800	€. 136.000
Alloggio più piccolo mq. 140 x euro 800	€. 112.000
posto auto coperto mq. 20 x euro 150	€. 3.000
Terreno libero-cortile (edificabile con i parametri sopra indicati), in comunione tra le varie unità: superficie mq. 2.000	€. 30.000

valutazione complessiva degli immobili

€. 506.000

diconsi euro cinquecentoseimila.

- **Da decurtare dal valore totale risultante**, la cifra di euro 8.400,00,

come da importo nota allegato F, per sgombero rottami e pulizie
che determina ulteriore ribasso nei confronti
delle banche dati valori utilizzate, dovuto a necessari
lavori di smaltimento rifiuti ed altro assimilabile di risulta,
da effettuarsi correttamente agli effetti di conferimento e
smaltimento, con mezzi, maestranze qualificate, dispositivi
di protezione individuale, agli effetti previsti dalla legge:-

- €. 8.400

totale generale

€. 497.600

(diconsi euro quattrocentonovantasettemilaseicento)

Quesito 8)- Vedansi allegati.

Elenco allegati:-

- ALLEGATO A:- Dati urbanistici previo effettuato accesso al Comune;
- ALLEGATO B:- Dati catastali terreni e fabbricati;
- ALLEGATO C:- Foto esterni;
- ALLEGATO D:- Estratto piano regolatore;
- ALLEGATO E:- Visure ipoteche;
- ALLEGATO F:- Preventivo Sgombero rottami e pulizia.

Tanto doveva il sottoscritto perito ad evasione dell'incarico ricevuto.

Acqui Terme li 10-AGOSTO 2026

il tecnico incaricato



Danilo Aldo AVIGO geom.
iscritto al Collegio Geometri al n. 1452