

ARCH. ALESSANDRO COSTA

VIA PAGANO DORIA,10/28 – 16126 GENOVA - TEL. 338 1070809



TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

**Liquidazione Giudiziale
Polaris Refrigerazione
di Capra Alessandro & C s.a.s.**

L.G. 43/2023

**G.D. Dott.ssa Elisabetta BIANCO
Curatore Dott. Federico Casagrande**

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

BENI IMMOBILI

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

Ill.mo Signor Giudice Delegato,
il sottoscritto Arch. Alessandro COSTA, con studio in Genova, via Pagano Doria 10/28, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Genova al n. 3580, veniva nominato dalla S.V. con provvedimento del 11.01.2024 Consulente tecnico nella Liquidazione Giudiziale Polaris Refrigerazione di Capra Alessandro & C. S.a.s. e del socio Capra Alessandro, con incarico di redigere una perizia di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti siti in **Ponzone (AL) Villaggio Losio civ. 356 e box, Ovada (AL) Via Bologna Civ. 19 int. 9 e box n. 4, Castelletto Merli (AL) Strada Tagliese civ. 5 e terreni.**

INDICE

1.	Premesse	pag. 3
2.	Cespiti in Ponzone (AL)	
2.1	Consistenza e dati catastali	pag. 4
2.2	Confini delle proprietà	pag. 4
2.3	Titolarità e provenienza	pag. 5
2.4	Descrizione	pag. 5
2.5	Occupazione degli immobili	pag. 8
2.6	Accertamenti Edilizi	pag. 9
2.7	Destinazione Urbanistica	pag. 9
2.8	Conformità Edilizia	pag. 10
2.9	Gravami e formalità pregiudizievoli	pag. 10
2.10	Certificazione energetica	pag. 11
2.11	Dati dimensionali degli immobili	pag. 11
3.	Cespiti in Ovada (AL)	
3.1	Consistenza e dati catastali	pag. 12
3.2	Confini delle proprietà	pag. 12
3.3	Titolarità e provenienza	pag. 13
3.4	Descrizione	pag. 13
3.5	Occupazione dell'immobile	pag. 16

3.6	Accertamenti Edilizi	pag. 16
3.7	Destinazione Urbanistica	pag. 17
3.8	Conformità Edilizia	pag. 17
3.9	Gravami e formalità pregiudizievoli	pag. 18
3.10	Certificazione energetica	pag. 18
3.11	Dati dimensionali degli immobili	pag. 18
4.	Cespiti in Castelletto Merli (AL)	
4.1	Consistenza e dati catastali	pag. 19
4.2	Confini delle proprietà	pag. 20
4.3	Titolarità e provenienza	pag. 21
4.4	Descrizione	pag. 21
4.5	Occupazione dell'immobile	pag. 24
4.6	Accertamenti Edilizi	pag. 25
4.7	Destinazione Urbanistica	pag. 25
4.8	Conformità Edilizia	pag. 26
4.9	Gravami e formalità pregiudizievoli	pag. 26
4.10	Certificazione energetica	pag. 26
4.11	Dati dimensionali degli immobili	pag. 27
5.	Metodo di valutazione	pag. 27
6.	Valutazione alla data odierna	pag. 29
7.	Conclusione peritale	pag. 40
8.	Allegati	pag. 42

1. PREMESSE

Il sottoscritto, in ossequio all'incarico affidatogli, ha svolto le seguenti operazioni al fine di procurarsi gli elementi necessari per la stima dei beni:

- * sopralluoghi in sito;
- * acquisizione documentazione di tipo ipocatastale, urbanistica presso l'Agenzia del Territorio, Uffici Comunali e notai roganti;
- * esame degli atti ipocatastali delle proprietà;
- * accertamento conformità edilizia degli immobili;

- * indagini di mercato nei Comuni di appartenenza e sul territorio limitrofo, sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- * confronto dei prezzi di mercato ultimamente stipulati per beni equiparabili nella zona;
- * esame situazione generale del mercato immobiliare;
- * esame fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione.

2.1 CONSISTENZA E DATI CATASTALI

Di seguito viene riportata l'identificazione catastale dei cespiti censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Catasto dei Fabbricati e Catasto dei Terreni con indicazione delle consistenze come risulta dalle visure allegate (Allegato n. 3.1).

Comune di PONZONE - Codice G 877S										
Catasto dei Fabbricati - Provincia di ALESSANDRIA										
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Quota proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	indirizzo
<i>a)</i>	1/1	2	773	1	A/2	3	7 vani	Totale: 156 mq. Tot. escluse aree scoperte: 127 mq.	506,13	Regione Cascinali n. 356 piano S1-T-1
<i>b)</i>	1/1	2	773	2	C/6	2	14 mq.	Totale: 17 mq.	22,41	Regione Cascinali n. 356 piano S1

2.2 CONFINI DELLE PROPRIETA'

- a)* *“Casa unifamiliare”* sita in regione Cascinali –Villaggio Losio- civ. 356 al piano primo sottostrada, terreno e primo in **quota di proprietà: 1/1;**

A confini, in unico corpo per fabbricato e corte: a nord ed est con part. 4; a sud con part. 772; ad ovest con part. 3.

b) "locale box" sito in regione Cascinali –Villaggio Losio- civ. 356 al piano primo sottostrada in **quota di proprietà: 1/1;**

A confini, in unico corpo per fabbricato e corte: a nord ed est con part. 4; a sud con part. 772; ad ovest con part. 3.

Si precisa che l'area occupata da fabbricato e corte risulta individuata al Catasto Terreni di Ponzzone (alla partita 1/aree di enti urbani e promiscui) come segue: Foglio 2 - Particella 773 (ente urbano di are 10 ca 00).

2.3 TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Gli immobili siti in *Villaggio Losio, Regione Cascinali civ. 356*, identificati dalle lettere *a)* e *b)* nel precedente paragrafo, risultano pervenuti all'intestatario, **Sig. Alessandro Capra**, in quota di proprietà 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Marco LANZAVECCHIA di Novi Ligure (AL) del 20 gennaio 2022 rep. 39584/13883, trascritto alla Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme (AL) in data 31.01.2022 ai nn. R.G./R.P. 380/297 (Allegato n. 6.1) dalla Sig.ra [REDACTED]

2.4 DESCRIZIONE

a) Regione Cascinali -Villaggio Losio- civ. 356 (*piano primo sottostrada, terreno e primo in quota di proprietà 1/1*)

Fg. 2 part. 733 sub. 1

L'immobile in esame è situato nel Comune di Ponzzone (AL), all'interno

del "Villaggio Losio" ed è identificato dal numero civico 356.

La proprietà comprende un lotto di terreno (part. 733) all'interno del quale è situato l'immobile. L'accesso avviene per mezzo di cancello carrabile e pedonale dalla strada vicinale interna del complesso denominato "Villaggio Losio".

L'edificio unifamiliare si compone di due piani fuori terra oltre ad un locale seminterrato in cui è situato il box identificato con la lettera *b*) della presente perizia.

Il fabbricato originario (anno 1976) risulta ampliato nella conformazione attuale con due pratiche edilizie dell'anno 2008.

La struttura portante risulta del tipo a travi e pilastri in cemento armato con tetto a falde.

Il piano terreno, tutto con altezza interna pari a m. 2,05, è composto da un ampio vano privo di finestre di circa 22,10 mq., un ripostiglio di circa 4,50 mq. ed un servizio igienico di circa mq. 8,00 dotato di piccola finestra sul lato sud. All'esterno, sui tre lati, sono presenti tre portici con stessa altezza (m. 2.05).

Per mezzo di scale esterne posizionate sui lati nord e sud si accede al piano primo composto da un soggiorno di circa mq. 28,70 con cucina di circa mq. 10,20, disimpegno di circa mq. 5,60 su cui affacciano: bagno di circa 6,00 mq. e due camere rispettivamente di mq. 12,00 e mq. 17,75 con cabina armadio di mq. 5,05.

L'altezza dei vani del piano primo risulta variabile tra m. 2,50 e m. 3,40.

Gli infissi sono in legno dotati di vetrocamera con infissi esterni oscuranti in legno e le porte sono in legno di buona fattura.

I pavimenti sono in piastrelle in cotto e le pareti sono intonacate con finitura a stucco e tinteggiatura.

I bagni risultano completi della dotazione di sanitari, pavimentazione e pareti sono rivestiti con piastrelle ceramiche sino ad una altezza di cm. 100.

L'impianto elettrico, di recente realizzazione, è dotato di interruttore magneto-termico; sebbene ad esame visivo l'impianto risulti a norma non è stato possibile verificare la dotazione di Certificazione di conformità dello stesso.

Il riscaldamento è del tipo autonomo, con produzione di acqua calda sanitaria, con caldaia a condensazione ed alimentazione a GPL. I termosifoni, recenti ed in alluminio, non risultano dotati di termo-valvole.

Al piano di accesso, piano terreno, sono presenti camminamenti in parte porticati per una superficie totale pari a circa mq. 38,00. Al primo piano, sui lati sud ed ovest dell'immobile è presente un camminamento di circa mq. 20,00 collegato con un terrazzo, presente sul lato nord, di circa mq. 23,00.

Sul lato est e nord è presente il terreno (particella 773) costituito da prato pianeggiante per circa mq. 67,00 sul quale, nell'ultima pratica edilizia presentata, era prevista la realizzazione di una piscina poi non realizzata.

Lo scrivente evidenzia che, a causa della mancanza di apposito muro di sostegno, sulla strada a monte dell'immobile si è verificato in tempi recenti uno smottamento di terreno che ha interessato il lotto in esame causando franamento di porzione di strada carrabile all'interno della proprietà. Tale condizione risulta evidente dall'esame della documentazione fotografica allegata. Si ritiene che tale problematica sia comune alla Proprietà dei cespiti in esame ed al "Villaggio Losio" quale

proprietario degli spazi comuni; l'esponente stima in € 25'000 la quota di competenza della Proprietà degli oneri per la sistemazione dell'area ed in tale misura ne ha tenuto conto nella valutazione finale dell'immobile.

Sebbene il fabbricato risulti di recente ristrutturazione e le condizioni di manutenzione dello stesso risultino nel complesso buone, sono presenti infiltrazioni lievi al primo piano provenienti dalla copertura che evidenziano la necessità di eseguire interventi di manutenzione.

La superficie commerciale totale computata dallo scrivente per la seguente stima risulta pari a **mq. 132,00**

Si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n. 2.1) ed alla rappresentazione planimetrica Comunale (Allegato n. 4.1).

b) Regione Cascinali -Villaggio Losio- civ. 356 *(piano primo sottostrada, in quota di proprietà 1/1)*

Fig. 2 part. 733 sub. 2

Al piano terreno dell'immobile sopra descritto, è presente il locale box con altezza interna pari a m. 2,50 e superficie utile pari a circa mq. 35,00.

La superficie commerciale computata dallo scrivente risulta pari a mq. 40,00 ragguagliata, come da normativa, a **mq. 20,00**

Si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n. 2.1) ed alla rappresentazione planimetrica Comunale (Allegato n. 4.1).

2.5 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

a) Regione Cascinali -Villaggio Losio- civ. 356

Fig. 2 part. 733 sub. 1

b) Regione Cascinali -Villaggio Losio- civ. 356

Fg. 2 part. 733 sub. 2

Alla data di redazione della presente perizia i cespiti risultano residenza del Sig. Alessandro Capra.

2.6 ACCERTAMENTI EDILIZI

a) b) Regione Cascinali -Villaggio Losio- civ. 356

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Ponzzone sono stati reperiti i seguenti progetti:

- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 10745/2008** del 15/03/2008 e relativo **Certificato di Agibilità**;
- **Permesso di Costruire oneroso n. 4/2008** del 30/08/2008 (modifiche abitazione, realizzazione box e piscina);
- **Autorizzazione n. 5/2008** del 30/08/2008 per Vincolo Idrogeologico
- **Certificato di Agibilità n. 4/2008** per modifiche e realizzazione solo box;

Si allega copia stralcio dei progetti e delle planimetrie del S.U.E. - Comune di Ponzzone (Allegato n. 4.1).

2.7 DESTINAZIONE URBANISTICA

a) b) Regione Cascinali -Villaggio Losio- civ. 356

I cespiti risultano classificati come di seguito riportato:

P.R.G.
Aree occupate da nuclei edificati di recente espansione (adibite a residenze stagionali) da sottoporre a disciplina di recupero delle urbanizzazioni (B5) . Art. 60

Vincoli
IDROGEOLOGICO - L.R. 45/1989

Si rimanda allo stralcio delle relative Norme di Attuazione del P.R.G. del Comune di Ponzzone (Allegato n. 5.1).

2.8 CONFORMITA' EDILIZIA (ex art. 19 del D.L. 78/2010)

a) b) Regione Cascinali -Villaggio Losio- civ. 356

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto e l'ultimo stato assentito dal Comune di Ponzzone non si rilevano difformità.

Si evidenzia però la errata rappresentazione planimetrica catastale per la quale si renderà necessaria pratica Docfa da presentare all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati ai fini di aggiornare la planimetria catastale con un costo stimato pari a d € 500,00 (*cinquecento*).

2.9 GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente ha eseguito presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio visure atte all'individuazione delle iscrizioni e trascrizioni di interesse relative agli immobili oggetto di stima.

Di seguito le risultanze:

a) b) Regione Cascinali -Villaggio Losio- civ. 356

I cespiti in oggetto non risultano gravati da formalità pregiudizievoli.

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure ipotecarie, alle note di cui all'Allegato n. 7.1.

2.10 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I cespiti in esame per il quale risulta obbligatorio risultano dotati dei seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

a) Regione Cascinali -Villaggio Losio- civ. 356

Fg. 2 part. 733 sub. 1 cat. A/2 – CLASSE ENERGETICA D APE valido fino al 19/11/2031 (Allegato n. 8.1)

2.11 DATI DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI

Di seguito sono riportate le superfici commerciali dei cespiti immobiliari, rilevate graficamente dagli allegati elaborati grafici dei rilievi e calcolate dallo scrivente in conformità alla Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 All. C.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI			
Comune di PONZONE - Codice G 877S			
Foglio 2 particella 773 sub. 1 cat. A/2 e sub. 2 cat. C/6			
REGIONE CASCINALI civ. 356			
DESTINAZIONE D'USO	DATI DIMENSIONALI	COEFF. DI RETTIFICA	SUPERFICIE COMMERCIALE
Locali P.T.	50,40 mq.	25%	12,60 mq.
Appartamento 1° T.	104,40 mq.	100%	104,40 mq.
Porticati e lastrici solari	103,00 mq.	30% + 10%	15,00 mq.
Totale Abitazione			132,00 mq.
BOX pertinenza	40,00 mq.	50%	20,00 mq.
Complessiva			152,00 mq.

3.1 CONSISTENZA E DATI CATASTALI

Di seguito viene riportata l'identificazione catastale dei cespiti censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Catasto dei Fabbricati e Catasto dei Terreni con indicazione delle consistenze come risulta dalle visure allegate (Allegato n. 3.2).

Comune di OVADA - Codice G 197S										
Catasto dei Fabbricati - Provincia di ALESSANDRIA										
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Quota proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	indirizzo
c)	1/9 superficiaria	14	935	51	A/2	4	7 vani	Totale: 128 mq. Tot. escluse aree scoperte: 104 mq.	723,04	Via Bologna n. 19 int. 9 piano S1-T-1
d)	1/9 superficiaria	14	935	7	C/6	4	15 mq.	Totale: 16 mq.	44,93	Via Bologna n. 19 int. 4 piano S1

3.2 CONFINI DELLE PROPRIETA'

c) *“Appartamento”* sito in Ovada, Via Bologna civ. 19 alloggio n. 9 al piano terreno e primo comprendente ripostiglio al piano sottotetto n. 17 in quota di **proprietà superficiaria: 1/9**;

A rispettivi confini: per la consistenza al piano terreno dell'appartamento e gli annessi lastrico solare e sedimi (in unico corpo con in mezzo muri perimetrali del fabbricato); a nord strada condominiale, ad est con sedime e lastrico solare annessi all'appartamento numero 8, appartamento n. 8 e sedime, a sud con strada comunale, ad ovest con sedime e lastrico solare annessi all'appartamento n. 10, appartamento n. 10 e sedime; per la consistenza al piano primo dell'appartamento: a nord

distacco su sedime sottostante, ad est appartamento n. 8, a sud distacco su sedime e lastrico sottostante, a ovest con appartamento n. 10; per il locale ripostiglio: a nord con corridoio comune, a est con locale ripostiglio numero 16, a sud con volume tecnico, ad ovest con locale ripostiglio n. 18;

- d) "Locale box"* sito in Ovada, Via Bologna civ. 19 box n. 4, pertinenziale all'alloggio n. 9 e posto al piano primo sottostrada in quota di **proprietà superficiaria: 1/9**;

Tra le coerenze: a nord con intercapedine; ad est con box n. 5; a sud con corsia di manovra; ad ovest con box n. 3.

3.3 TITOLARITÀ E PROVENIENZA

Gli immobili siti in *Via Bologna civ. 19 alloggio n. 9 e box pertinenziale n. 4*, identificati dalle lettere *c)* e *d)* nel precedente paragrafo, risultano pervenuti al **Sig. Alessandro Capra**, in quota di proprietà superficiaria 1/9, in forza di Successione ex lege del defunto Sig. ██████████ del 20 giugno 2006, in base ad Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Acqui Terme rep. 67/338 trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme (AL) in data 08.02.2007 ai nn. R.G./R.P. 801/527 (Allegato n. 6.2).

3.4 DESCRIZIONE

- c) Via Bologna civ. 19 alloggio n. 9 (piano primo sottostrada, terreno e primo in quota di proprietà superficiaria 1/9)*

Fg. 14 part. 935 sub. 51

L'immobile in esame è situato nel Comune di Ovada, in posizione sud-

ovest rispetto al centro ed a circa 900 mt. dalla stazione ferroviaria.

Situato in un contesto privato e protetto da cancello elettrico carrabile, l'immobile in esame è parte di un edificio (civico 19) che si sviluppa per tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto (cantine), suddiviso in diversi appartamenti ed edificato con Concessione Edilizia n. 60 del 1991 e successive Varianti ed Abitabilità del 1995.

L'appartamento in questione (int. 9) si compone di due piani fuori terra (terreno e primo) e completa la proprietà un piccolo locale ripostiglio (n. 17) di circa mq. 4,60, posizionato nel piano sottotetto della stessa palazzina.

Al piano interrato è presente il box pertinenziale all'appartamento, identificato con la lettera *d*) della presente perizia, di cui al successivo paragrafo.

La struttura portante risulta del tipo a travi e pilastri in cemento armato con tetto a falde.

L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di vialetto su area privata di circa mq. 33,00 dal quale si accede ad un porticato di mq. 16,00. Il piano terreno, con altezza interna pari a m. 2,70, è composto da soggiorno di circa 30,10 mq., un angolo cottura di circa 4,50 mq. ed un piccolo servizio igienico privo di finestre con antibagno per un totale di circa mq. 4,00. Dal lato sud-est, opposto all'ingresso, si accede da porta finestra al giardino composto da una parte lastricata di circa mq. 53,00 mq. ed una a giardino di circa mq. 100,00.

Per mezzo di scala interna in legno si accede al primo piano, con altezza interna pari a m. 2,70, composto da un disimpegno di circa mq. 5,40 che serve: a nord una camera lato nord di circa mq. 23,20 con doppia porta finestra su balcone di mq. 6,20, un ripostiglio di circa mq. 3,30 e, sul lato

sud, una camera di circa 14,30 mq. ed un bagno di mq. 6,30 con piccolo balcone di mq. 1,70.

Gli infissi sono in legno dotati di vetrocamera con tapparelle in PVC e le porte sono in legno di buona fattura.

I pavimenti sono in piastrelle in grès e le pareti sono intonacate con finitura a stucco e tinteggiatura.

I bagni risultano completi della dotazione di sanitari; pavimentazione e pareti sono rivestiti con piastrelle ceramiche a tutta altezza.

L'impianto elettrico è di recente realizzazione e dotato di interruttore magneto-termico; sebbene ad esame visivo l'impianto risulti a norma non è stato possibile verificare la dotazione di Certificazione di conformità dello stesso.

Il riscaldamento è condominiale a pavimento e comprende la fornitura di acqua calda sanitaria. I termosifoni dei due bagni, recenti ed in alluminio, non risultano dotati di termo-valvole.

L'immobile risulta di recente ristrutturazione e le condizioni di manutenzione dell'immobile risultano nel complesso buone.

La superficie commerciale totale computata dallo scrivente per la seguente stima risulta pari a **mq. 128,50**.

Il cespite in esame, unitamente al box di cui al punto successivo, fa parte di un complesso condominiale soggetto a **Regolamento condominiale** che risulta allegato sotto la lettera "A" ad atto a rogito Notaio Gabriele Garbarino, di Acqui Terme del 18 gennaio 1995, rep. 62.208/5.193 trascritto a Novi Ligure il 07.02.1995 ai nn. R.G./R.P. 465/1683 (Regolamento all'Allegato n. 7.5).

d) Via Bologna civ. 19 box n. 4 (*piano primo sottostrada in quota di proprietà superficiaria 1/9*)

Fg. 14 part. 935 sub. 7

Al piano primo sottostrada del civico in esame, è presente il locale box con altezza interna pari a m. 2,90 e superficie utile pari a circa mq. 15,00.

La superficie commerciale computata dallo scrivente risulta pari a **mq. 16,00.**

Si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n. 2.2) ed alle planimetrie Catastali (Allegato n. 3.2).

3.5 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

c) Via Bologna civ. 19 alloggio n. 9

Fg. 14 part. 935 sub. 51

d) Via Bologna civ. 19 box n. 4

Fg. 14 part. 935 sub. 7

Alla data di redazione della presente perizia l'immobile risulta residenza dalla Sig.ra [REDACTED] proprietaria per la quota di proprietà superficiaria pari a 6/9.

La signora risulta inoltre intestataria del *diritto di abitazione* ex art. 540 cod. civ.

3.6 ACCERTAMENTI EDILIZI

c) d) Via Bologna civ. 19 alloggio n. 9 e box n. 4

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Ovada sono stati reperiti i seguenti progetti:

- **Concessione edilizia n. 60/1990** del 13/11/1990;
- **Concessione edilizia n. 13/1991** del 15/02/1991 – variante alla n. 60;
- **Concessione edilizia n. 01/1994** del 07/01/1994 – variante alla n. 60;
- **Comunicazione art. 26 L. 47/85** del 05/04/1994 – opere interne;
- **Autorizzazione Abitabilità n. 1/1995** del 13/01/1995;

Si allega copia stralcio dei progetti e delle planimetrie del S.U.E. - Comune di Ovada (Allegato n. 4.2).

3.7 DESTINAZIONE URBANISTICA

c) d) Via Bologna civ. 19 alloggio n. 9 e box n. 4

I cespiti risultano classificati come di seguito riportato:

P.R.G.
Aree residenziali di completamento – B 5 Aree res. di recentissima edificazione Art. 26.5
Vincoli
IDROGEOLOGICO - R.D. 30.12.23 n. 3267 e L.R. 45/1989 - Art. 52
Pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica - Classe I e II Art.62

Si rimanda allo stralcio delle relative Norme di Attuazione del P.R.G. del Comune di Ovada. (Allegato n. 5.1)

3.8 CONFORMITA' EDILIZIA (ex art. 19 del D.L. 78/2010)

c) d) Via Bologna civ. 19 alloggio n. 9 e box n. 4

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto e

l'ultimo stato assentito dal Comune di Ovada non si rilevano difformità.
Risultano, inoltre, conformi le rappresentazioni planimetriche catastali.

3.9 GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente ha eseguito presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio visure atte all'individuazione delle iscrizioni e trascrizioni di interesse relative agli immobili oggetto di stima.

Di seguito le risultanze:

c) d) Via Bologna civ. 19 alloggio n. 9 e box n. 4

I cespiti in oggetto non risultano gravati da formalità pregiudizievoli.

3.10 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

c) Via Bologna civ. 19 alloggio n. 9

Fg. 14 part. 935 sub. 51 cat. A/2 – CLASSE ENERGETICA F APE valido fino al 01/06/2034 (Allegato n. 8.2)

3.11 DATI DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI

Di seguito sono riportate le superfici commerciali dei cespiti immobiliari, rilevate graficamente dagli allegati elaborati grafici dei rilievi e calcolate dallo scrivente in conformità alla Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 All. C.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI
Comune di OVADA - Codice G 197S
Foglio 14 particella 935 sub. 51 cat. A/2 e sub. 7 cat. C/6

VIA BOLOGNA civ. 19 app.to n. 9 e box n. 4			
DESTINAZIONE D'USO	DATI DIMENSIONALI	COEFF. DI RETTIFICA	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento P.T.	47,10 mq.	100%	47,10 mq.
Appartamento 1° T.	60,10 mq.	100%	60,10 mq.
Porticati e balconi	29,60 mq.	30% + 10%	8,00 mq.
Lastrici e giardini	182,00 mq.	10% + 2%	12,20 mq.
Cantina	4,50 mq.	25%	1,10 mq.
Totale Abitazione			128,50 mq.
BOX	16,00 mq.	50%	8,00 mq.
Complessiva			136,00 mq.

4.1 CONSISTENZA E DATI CATASTALI

Di seguito viene riportata l'identificazione catastale dei cespiti censiti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Catasto dei Fabbricati e Catasto dei Terreni con indicazione delle consistenze come risulta dalle visure allegate (Allegato n. 3.3).

Comune di CASTELLETTO MERLI - Codice C 160S - Provincia di ALESSANDRIA										
Catasto dei Fabbricati										
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI
	Quota proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €	indirizzo
e)	2/18	7	332	1	A/4	2	5 vani	Totale: 129 mq. Tot. escluse aree scoperte: 128 mq.	154,94	Strada Tagliese n. 5 piano T-1

Comune di CASTELLETTO MERLI - Codice C 160T							
Provincia di ALESSANDRIA - Catasto dei Terreni							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
	Quota proprietà	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale
f)	2/18	7	328	Vigneto	2	2'290 mq.	21,88
g)			334	Prato	1	6'140 mq.	31,71
h)			350	Seminativo	1	1'060 mq.	6,84
i)			355	Seminativo	1	450 mq.	2,91
j)	2/18	10	206	Seminativo	1	1'790 mq.	11,56
k)			207	Seminativo	1	3'570 mq.	23,05
l)			208	Seminativo	1	830 mq.	5,36

4.2 CONFINI DELLE PROPRIETA'

e) *"Porzione di fabbricato"* sita in Strada Tagliese civ. 5 al piano terreno e primo in **quota di proprietà: 2/18**;

Tra le coerenze: a nord con corte comune (part. 133 sub. 5); ad est con sub. 2, a sud ed ovest con corte comune (part. 133 sub. 5).

f) g) h) i) *"Terreni"* in **quota di proprietà: 2/18** al **Foglio n. 7** come di seguito identificati:

- **part. 328** ai confini: a nord con part. 326, ad est con part. 314, a sud con part. 322, ad ovest con part. 443 e 325;
- **part. 334** ai confini: a nord con part. 370 e strada vicinale della Valle, ad est con strada vicinale della Valle, a sud con part. 336 e 335, ad ovest con Strada Tagliese;

- *part. 350* ai confini: a nord con *part. 349*, ad est con *part. 438*, a sud con *part. 351*, ad ovest con strada vicinale della Valle;
- *part. 355* ai confini: a nord con *part. 354*, ad est con *part. 20*, a sud con *part. 356*, ad ovest con strada vicinale della Valle;

j) k) l) "Terreni" in quota di proprietà: 2/18 al Foglio n. 10 come di seguito identificati:

- *part. 206* ai confini: a nord con *part. 510*, ad est con *part. 207*, a sud con *part. 208* e *209*, ad ovest con *part. 205*;
- *part. 207* ai confini: a nord con *part. 510, 198, 545, 196*, ad est con Strada della Ficca e *part. 208*, a sud con *part. 209*, ad ovest con *part. 206*;
- *part. 208* ai confini: a nord con *part. 207*, ad est con Strada della Ficca, a sud con *part. 209*, ad ovest con *part. 207*;

4.3 TITOLARITÀ E PROVENIENZA

I cespiti siti in *Strada Tagliese civ. 5 e terreni* identificati dalla lettera *e)* alla lettera *l)* nel precedente paragrafo, risultano pervenuti al **Sig. Alessandro Capra**, in quota di proprietà 1/9, in forza di Successione ex lege del defunto Sig. ██████████ del 20 giugno 2006, in base ad Atto Amministrativo dell'Ufficio del Registro di Acqui Terme rep. 67/338 trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme (AL) in data 08.02.2007 ai nn. R.G./R.P. 801/527 (Allegato n. 7.1).

4.4 DESCRIZIONE

e) Strada Tagliese civ. 5 (piano terreno e primo in quota di proprietà 2/18)

Fg. 7 part. 332 sub. 1

L'immobile in esame è situato nel Comune di Castelletto Merli (AL), in Strada Tagliese civ. 5, adiacente alla strada di accesso alla Località Perno Superiore.

La proprietà fa parte di un più ampio fabbricato d'epoca rurale realizzato con murature miste in tufo che si sviluppa su due piani fuori terra con tetto a falde in coppi. L'accesso avviene per mezzo di cancello carrabile e pedonale dalla strada.

L'appartamento in esame costituisce la porzione ovest del fabbricato, le altre porzioni sono costituite da un'altra unità immobiliare, un locale deposito ed una tettoia aperta che non fanno parte della proprietà in esame.

L'edificio è stato seriamente danneggiato dal terremoto che nell'anno 2000 colpì la zona e la struttura muraria presenta danni evidenti anche all'interno dell'abitazione, anche visibili nella documentazione fotografica allegata alla presente.

L'immobile risulta in stato di abbandono da diversi anni e la vegetazione presente nella corte comune è cresciuta in modo incontrollato.

L'appartamento si compone al piano terreno di due vani con destinazione d'uso; il vano ad est con destinazione d'uso cucina con ampiezza di circa mq. 18,10 mq., il vano ad ovest con destinazione d'uso tinello con ampiezza di circa 21,20; entrambi con altezza interna pari a m. 2,70. Il tinello risulta dotato di porta verso il giardino comune.

Percorrendo la scala posta innanzi all'ingresso si accede ad un piccolo disimpegno al primo piano che serve due camere di dimensioni identiche ai vani sottostanti ed altezza pari a m. 2,40 ed un servizio igienico di circa 4,40 mq. realizzato in tempi più recenti con una struttura a bovindo sul lato nord.

I vani sono dotati di finestre che affacciano esclusivamente sul prospetto sud ad eccezione del servizio igienico dotato di due piccole finestre entrambe con affaccio sul lato nord del fabbricato.

Non è presente impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è garantita solo nel bagno da piccolo boiler elettrico.

L'impianto elettrico risulta datato e non è stato possibile verificare la dotazione di Certificazione di conformità dello stesso.

Le condizioni generali dell'immobile risultano nel complesso scadenti e si renderebbero urgenti interventi strutturali di consolidamento delle murature e dei solai.

La superficie commerciale computata dallo scrivente risulta pari a **mq. 129,00**.

Si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato n. 2.3) ed alle planimetrie Catastali (Allegato n. 3.3).

*f) **Fg. 7 part. 328** (Terreno)*

*g) **Fg. 7 part. 334** (Terreno)*

*h) **Fg. 7 part. 350** (Terreno)*

*i) **Fg. 7 part. 355** (Terreno)*

I terreni in esame sono situati nel Comune di Castelletto Merli e risultano, in parte, adiacenti al fabbricato di cui al precedente paragrafo ed identificato dalla lettera *e*).

Nello specifico il terreno part. 328, di circa mq. 2'290, è situato sul lato nord del fabbricato e, in tempi passati, ebbe destinazione d'uso vigneto.

Allo stato attuale non sono più presenti coltivazioni.

La particella 334, che misura circa mq. 6'140, è situata oltre la strada di

accesso al fabbricato, sul lato sud.

Le restanti particelle n. 350 e 355 risultano appezzamenti di terreno di modesta ampiezza (mq. 1'060 e 450) allo stato attuale non coltivati, posizionati nelle vicinanze dei terreni prima esaminati.

Si rimanda alla planimetria catastale ed alla documentazione fotografica allegata.

*j) **Fg. 10 part. 206** (Terreno)*

*k) **Fg. 10 part. 207** (Terreno)*

*l) **Fg. 10 part. 208** (Terreno)*

I terreni in esame sono situati nel Comune di Castelletto Merli e risultano situati a circa 2 km. di distanza dal fabbricato identificato nella presente perizia alla lettera *e*) e per raggiungerli occorre percorrere circa 500 mt di una strada sterrata vicinale.

Il lotto complessivo misura una ampiezza di circa mq. 6'190, risulta pianeggiante, posizionato in zona agricola e confinante con altri terreni coltivati. L'esposizione del terreno risulta favorevole per la destinazione d'uso catastale (seminativo).

Si rimanda alla planimetria catastale ed alla documentazione fotografica allegata.

4.5 OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

*e) **Strada Tagliese civ. 5***

Fg. 7 part. 332 sub. 1

*f) **Fg. 7 part. 328** (Terreno)*

*g) **Fg. 7 part. 334** (Terreno)*

h) Fg. 7 part. 350 (Terreno)

i) Fg. 7 part. 355 (Terreno)

j) Fg. 10 part. 206 (Terreno)

k) Fg. 10 part. 207 (Terreno)

l) Fg. 10 part. 208 (Terreno)

Alla data di redazione della presente perizia l'immobile *e)* risulta occupato da beni mobili.

4.6 ACCERTAMENTI EDILIZI

e) Strada Tagliese civ. 5

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Castelletto Merli non risultano pratiche edilizie per il fabbricato in oggetto.

La Visura catastale storica della particella 332 quale Ente Urbano riporta passaggi notarili riferiti al 03/03/1967 quale fabbricato rurale con consistenza complessiva pari a mq. 540. Si ritiene pertanto ragionevole la preesistenza del fabbricato all'entrata in vigore della Legge 765 del 01/09/1967 (Allegato n. 3.3).

4.7 DESTINAZIONE URBANISTICA

e) Strada Tagliese civ. 5

f) g) h) i) Fg. 7 part. 328, 334, 350, 355 (Terreni)

j) k) l) Fg. 10 part. 206, 207, 208 (Terreni)

Ai sensi della **Variante al Piano Regolatore Generale Comunale** del Comune di Castelletto Merli (AL), approvata dalla Regione Piemonte con

D.G.R. nr. 16-5462 in data 04 marzo 2013, i mappali in oggetto risultano inquadrati in: AREA AGRICOLA DI TIPO E soggetta agli art. 16, 17 e 18 nelle Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

Relativamente ai vincoli si rimanda integralmente al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castelletto Merli ed allo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 5.3).

4.8 CONFORMITA' EDILIZIA (ex art. 19 del D.L. 78/2010)

***e)* Strada Tagliese civ. 5**

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato dal sottoscritto e la planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - Catasto dei Fabbricati in data 28/11/2019 non risultano difformità.

4.9 GRAVAMI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente ha eseguito presso gli Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio visure atte all'individuazione delle iscrizioni e trascrizioni di interesse relative agli immobili oggetto di stima.

Di seguito le risultanze:

***e)* Strada Tagliese civ. 5**

***f) g) h) i) j) k) l)* Terreni**

I cespiti in oggetto non risultano gravati da formalità pregiudizievoli.

4.10 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I cespiti in esame per il quale risulta obbligatorio risultano dotati dei

seguenti Attestati di Prestazione Energetica:

e) **Strada Tagliese civ. 5**

Fg. 7 part. 332 sub. 1 cat. A/4 – CLASSE ENERGETICA G APE valido fino al 01/06/2034 (Allegato n. 8.3)

4.11 DATI DIMENSIONALI DEGLI IMMOBILI

Di seguito sono riportate le superfici commerciali dei cespiti immobiliari, rilevate graficamente dagli allegati elaborati grafici dei rilievi e calcolate dallo scrivente in conformità alla Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 All. C.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI			
Comune di CASTELLETTO MERLI - Codice C 160S			
Foglio 7 particella 332 sub. 1 cat. A/4			
STRADA TAGLIESE civ. 5			
DESTINAZIONE D'USO	DATI DIMENSIONALI	COEFF. DI RETTIFICA	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento P.T.	65,00 mq.	100%	65,00 mq.
Appartamento 1° T.	65,00 mq.	100%	64,00 mq.
Totale Abitazione			129,00 mq.

5. METODO DI VALUTAZIONE

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato dei cespiti ha tenuto conto dell'andamento del mercato in generale, dell'andamento del settore immobiliare e del micro ambiente considerato. Non ha invece tenuto conto della particolare congiuntura che ha interessato il settore. La

gravità assunta dalla pandemia da Covid-19 a livello mondiale ha causato la maggior contrazione economica della storia moderna. Gli effetti dell'epidemia non hanno risparmiato il settore immobiliare, in particolare con una contrazione del numero delle transazioni; tuttavia, già nel corso dell'anno precedente, si sono intravisti i primi segnali di ripresa delle compravendite. In ordine ai valori di scambio si segnalano andamenti contrastanti mentre si registrano riduzioni dei tempi per la vendita.

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili in questione il sottoscritto ha tenuto inoltre conto della ubicazione territoriale, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi beni, della consistenza, dello stato di uso e conservazione, del grado di finitura nonché del contesto cui risultano appartenere.

Per giungere al più probabile valore di stima del bene in oggetto, sono state esperite ricerche nel settore specifico (soprattutto presso agenzie di intermediazione immobiliare, mediante consultazione di Banche Dati specializzate nel settore immobiliare), confrontando i dati con i valori già in possesso dello scrivente (quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare agli Allegati nn. 9.1 – 9.2 – 9.3).

In particolare si riferisce che sono state esperite indagini volte alla individuazione di dati di sicura attendibilità in ordine a transazioni recenti aventi ad oggetto immobili simili ricadenti in aree omogenee.

Dalla consultazione della Banca Dati Stimatrix, infatti, lo scrivente ha potuto riscontrare diverse transazioni avvenute negli anni tra il 2022 e 2024 aventi ad oggetto immobili comparabili per categoria catastale e

ricadenti nella medesima microzona in cui sono situati gli immobili oggetto di stima.

Le verifiche effettuate hanno indotto lo scrivente ad escludere di atti di compravendita non attendibili ai fini della comparazione. Residuano pertanto due compravendite dalle quali sono stati derivati, direttamente dalla lettura dei relativi atti di acquisto, i valori delle transazioni ed i dati dimensionali necessari per determinare il prezzo medio a metro quadro.

Pur ritenendo attendibili le risultanze delle ricerche effettuate, lo scrivente ha confronto i dati così ottenuti con le quotazioni fornite dall'Osservatorio O.M.I. e Borsino Immobiliare per immobili simili espresse in Euro/mq riscontrando una sostanziale corrispondenza.

6. VALUTAZIONE ALLA DATA ODIERNA

- Cespiti in PONZONE -

a) b) Regione Cascinali -Villaggio Losio- civ. 356

Si riportano di seguito le risultanze delle transazioni comparabili nonché le quotazioni rilevate dall'Osservatorio O.M.I., Borsino Immobiliare:

Banca Dati STIMATRIX - Compravendite Ponzone (AL)								
DATI COMPRAVENDITA		DATI IDENTIFICATIVI					VALORE	
Notaio	Repertorio Atto/Anno	Fg.	Part	Sub	Cat.	indirizzo	Superf. Comm.	Valore di vendita
Enrico Butteri Rolandi	7030/2022	2	872	2-3	A/2	Regione Cascinali n. 307	139 mq.	€ 105'000,00
Mattia Chiara	4978/2024	2	500	7	A/2	Regione Cascinali n. 286	105 mq.	€ 55'000,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate O.M.I. – Ponzone (AL)				
Codice Zona	Tipologia	Valore MIN Mercato (€/mq)	Valore MAX Mercato (€/mq)	
R 1 micr. 1	Abitazioni civili	600	760	
	Ville e Villini	810	940	
Banca dati Borsino Immobiliare – Ponzone (AL)				
Zona	Tipologia	Valore 2° fascia	Valore medio	Valore 1° fascia
Rurale/Non Urba	Ville e Villini	674	737	800

Tenuto in considerazione il prezzo di acquisto dell'immobile oggetto di stima (compravendita di gennaio 2022) e desunti i valori di vendita a metro quadro dalle transazioni aventi ad oggetto unità abitative inserite nella medesima zona -come sopra detto pressoché coincidenti con la media dei valori forniti da O.M.I. e Borsino Immobiliare- il valore di mercato che lo scrivente ha assunto al fine della presente valutazione è pari ad € 700,00 al metro quadro.

A tale valore si ritiene di applicare un primo coefficiente di riduzione che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che incidono sull'appetibilità e quindi sulla valutazione quali vetustà, stato generale di manutenzione/conservazione dell'immobile, distribuzione interna ed esposizione.

Viene inoltre applicato un secondo coefficiente di riduzione che tiene conto delle caratteristiche estrinseche quali ubicazione del cespite, collegamenti con il centro, presenza di infrastrutture e caratteristiche della zona.

Infine, un terzo coefficiente di riduzione che tiene conto delle esigenze

temporali di realizzo delle procedure concorsuali e dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto.

La formula adottata sarà pertanto la seguente:

$$V_a = (S \times V_{um}) \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

ove:

- V_a** = valore attuale
S = superficie in mq.
V_{um} = valore di mercato a nuovo €/mq.
K₁ = coefficiente di vetustà, usura e caratteristiche dell'immobile
K₂ = coefficiente per caratteristiche esterne
K₃ = coefficiente di decurtazione per peculiarità procedura ed assenza garanzie

Sviluppando i calcoli avremo:

REGIONE CASCINALI civ. 356

Casa unifamiliare e box mq. comm. **152,00**

V_{um} = 700 €/mq. (valore di mercato) x mq. 152,00 = Euro 106.400,00

V_a = (Mq. 152 x 700 €/mq.) x 0,90 x 0,95 x 0,95 = Euro 86'423,40

Alla valutazione dei cespiti in esame occorre sottrarre le seguenti voci dettagliate nel paragrafo n. 5 del presente elaborato:

- Decurtazione sul valore finale per oneri sistemazione terreno
Euro 25'000,00
- Valore finale immobile = Euro 61'423,40**
- Valore arrotondato immobile = Euro 61'000,00**
(sessantunomila)

- Cespiti in OVADA -

c) d) Via Bologna civ. 19 alloggio n. 9 e box n. 4

Si riportano di seguito le risultanze delle transazioni comparabili nonché le quotazioni rilevate dall'Osservatorio O.M.I., Borsino Immobiliare:

Banca Dati STIMATRIX - Compravendite Ovada (AL)								
DATI COMPRAVENDITA		DATI IDENTIFICATIVI					VALORE	
Notaio	Repertorio Atto/Anno	Fg.	Part	Sub	Cat.	indirizzo	Superf. Comm.	Valore di vendita
Marco Lanzavecchia	39572/2022	14	935	50	A/2	Via Bologna civ. 19/8	130 mq.	€ 140'000,00
Lucio De Palma	89880/2023	14	500	7	A/2	Via Bologna civ. 9/8 e box	149 mq.	€ 123'000,00
Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate O.M.I. – Ovada (AL)								
Codice Zona	Tipologia	Valore MIN Mercato (€/mq)			Valore MAX Mercato (€/mq)			
D 1 micr. 0	Abitazioni civili	740			1'100			
Banca dati Borsino Immobiliare – Ovada (AL)								
Zona	Tipologia	Valore 2° fascia			Valore medio		Valore 1° fascia	
Fraz. Costa, Zone NE/Est	Abitazioni in stabili di 1° fascia	662			884		1'106	

Desunti i valori di vendita a metro quadro dalle transazioni aventi ad oggetto unità abitative inserite nella medesima zona -come sopra detto pressoché coincidenti con la media dei valori forniti da O.M.I. e Borsino Immobiliare- il valore di mercato che lo scrivente ha assunto al fine della presente valutazione è pari ad € 1'000,00 al metro quadro.

A tale valore si ritiene di applicare un primo coefficiente di riduzione che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che incidono sull'appetibilità e quindi sulla valutazione quali vetustà, stato generale di manutenzione/conservazione dell'immobile, distribuzione interna ed

esposizione.

Viene inoltre applicato un secondo coefficiente di riduzione che tiene conto delle caratteristiche estrinseche quali ubicazione del cespite, collegamenti con il centro, presenza di infrastrutture e caratteristiche della zona.

Infine, un terzo coefficiente di riduzione che tiene conto delle esigenze temporali di realizzo delle procedure concorsuali e dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto.

La formula adottata sarà pertanto la seguente:

$$V_a = (S \times V_{um}) \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

ove:

V_a = valore attuale

S = superficie in mq.

V_{um} = valore di mercato a nuovo €/mq.

K₁ = coefficiente di vetustà, usura e caratteristiche dell'immobile

K₂ = coefficiente per caratteristiche esterne

K₃ = coefficiente di decurtazione per peculiarità procedura ed assenza garanzie

Sviluppando i calcoli avremo:

VIA BOLOGNA civ. 19/9

Appartamento e box mq. comm. **136,00**

V_{um} = 1'000 €/mq. (valore di mercato) x mq. 136,00 = Euro 136'000,00

V_a = (Mq. 136 x 1'000 €/mq.) x 1,00 x 0,95 x 0,95 = Euro 122'740,00

Si evidenzia che la proprietà dei cespiti risulta relativa esclusivamente alla *proprietà superficiaria* dei beni e la proprietà del terreno risulta del Comune di Ovada. Infatti tali immobili sono stati costruiti in edilizia

convenzionata mediante l'acquisto, da parte della [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] del diritto di superficie per la durata di anni 99 (rinnovabili fino ad un massimo di ulteriori 99 anni) con apposizione, da parte di Comune di Ovada, di vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione delle singole unità abitative e loro pertinenze per tutta la durata della concessione, ai sensi dell'art. 35 Legge 22/10/1971 n. 865, in favore di [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] con atto a rogito Dott. Vincenzo Auriemma, Segretario Generale del Comune di Ovada, del 31 luglio 1990, rep. 5.652, registrato ad Ovada il 25.09.1990 al n. 241 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 03.10.1990 ai nn. R.G./R.P. 4401/3429 e con successiva Convenzione stipulata con atto a rogito Not. Gabriele Garbarino del 10 aprile 1991, rep. 36.377/3.869, reg. ad Ovada il 17.04.1991 al n. 132 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure il 27.04.1991 ai n. R.G./R.P. 1.964/1.511 (Allegato n. 7.4).

Al fine di poter vendere la proprietà dei cespiti senza i vincoli imposti dalla Concessione occorre seguire la procedura indicata nella Comunicazione del Comune di Ovada Prot. n. 9.991/SS/fa (Allegato n. 7.3) per richiedere il riscatto del diritto di superficie per gli immobili in esame. Ai fini di una corretta quantificazione viene assunto come parametro l'Atto di compravendita a rogito Not. Marco Lanzavecchia di Novi Ligure del 10 dicembre 2021 rep. 39.508/13.838 con il quale il Comune di Ovada vende quota di proprietà per l'area, per il riscatto di cespiti equiparabili con quelli in esame, per € 9'483,59.

In ragione di ciò lo scrivente stima il valore del riscatto della proprietà per l'area dal Comune di Ovada in € **10'000,00**, somma da decurtare dal valore della proprietà superficaria sopra indicato.

Inoltre, occorre sottrarre il valore del diritto di abitazione, equiparabile all'usufrutto, calcolato sull'età dell'intestatario e pari al **15%** del valore in piena proprietà.

Pertanto:

$$\text{Valore immobile} = € 122'740,00 \times 0,85 - € 10'000,00 = 94'329,00$$

$$\text{Valore finale immobile} = \underline{\text{Euro } 94'329,00}$$

$$\text{Valore di stima per la quota di proprietà: } € 94'329,00 \times 1/9 = \underline{€ 10'481,00}$$

$$\text{Valore di stima per la quota di proprietà arrotondato} = \underline{€ 10'450,00}$$

(diecimilaquattrocentocinquanta)

- Cespiti in CASTELLETTO MERLI -

e) Strada Tagliese civ. 5

Dalla consultazione di Banche Dati specializzate lo scrivente non ha rinvenuto transazioni recenti aventi ad oggetto immobili comparabili per categoria catastale e ricadenti nella medesima microarea rispetto a quella in cui è situato l'immobile oggetto di stima. Non è stato quindi possibile applicare il metodo della comparazione diretta partendo da dati di sicura attendibilità.

Si riportano di seguito le quotazioni rilevate dall'Osservatorio O.M.I. e Borsino Immobiliare:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate O.M.I. – Castelletto Merli (AL)			
Codice Zona	Tipologia	Val. MIN Mercato (€/mq)	Val. MAX Mercato (€/mq)
R 1 micr. 1	Abitazioni civili	550	740

Banca dati Borsino Immobiliare – Castelletto Merli (AL)				
Zona	Tipologia	Valore 2° fascia	Valore medio	Valore 1° fascia
Agricola	Abitazioni in stabili di 2° fascia	461	496	531

Tenuto conto dell'ampiezza della zona di riferimento delle Banche Dati e della moltitudine di tipologie in essa rientranti il sottoscritto, per il cespite in esame, ha individuato il valore di mercato a nuovo espresso in euro al metro quadro pari ad € 350,00.

A tale valore si ritiene di applicare un primo coefficiente di riduzione che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile che incidono sull'appetibilità e quindi sulla valutazione quali vetustà, stato generale di manutenzione/conservazione dell'immobile, distribuzione interna ed esposizione.

Viene inoltre applicato un secondo coefficiente di riduzione che tiene conto delle caratteristiche estrinseche quali ubicazione del cespite, collegamenti con il centro, presenza di infrastrutture e caratteristiche della zona.

Infine, un terzo coefficiente di riduzione che tiene conto delle esigenze temporali di realizzo delle procedure concorsuali e dell'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto.

La formula adottata sarà pertanto la seguente:

$$V_a = (S \times V_{um}) \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

ove:

- V_a** = valore attuale
S = superficie in mq.
V_{um} = valore di mercato a nuovo €/mq.

- K₁** = coefficiente di vetustà, usura e caratteristiche dell'immobile
K₂ = coefficiente per caratteristiche esterne
K₃ = coefficiente di decurtazione per peculiarità procedura ed assenza garanzie

Sviluppando i calcoli avremo:

STRADA TAGLIESE civ. 5

Appartamento mq. comm. **129,00**

V_{um} = **350 €/mq.** (valore di mercato) x mq. 129,00 = Euro 51'600,00

V_a = (Mq. 129 x 400 €/mq.) x 0,60 x 0,60 x 0,95 = **Euro 15'441,30**

Valore finale immobile = **Euro 15'441,30**

Valore di stima per la quota di proprietà: **€ 15'441,30 x 2/18 = € 1'715,70**

Valore di stima per la quota di proprietà arrotondato = **€ 1'700,00**
(millesettecento)

- **Terreni in CASTELLETTO MERLI** -

Per la determinazione del più probabile valore del terreno in oggetto il sottoscritto ha esaminato, in particolare, le caratteristiche urbanistiche del sito per verificare l'effettiva fruibilità delle particelle in esame e della zona catastale oggetto di indagine.

In esito ai riscontri effettuati lo scrivente ha constatato, nella zona in esame, carenze di richieste e di iniziative edificatorie alla luce dell'attuale situazione di mercato.

Inoltre la destinazione urbanistica della maggior porzione di terreno in esame risulta non edificabile.

Si ritiene di procedere alla valutazione basandosi sui Valori Agricoli Medi 2024 della Provincia di Alessandria (Regione agraria n° 3), prodotti in allegato al n. 9.1, utilizzando le colture indicate a catasto.

A seguito di sopralluogo ed indagini effettuate sugli appezzamenti in esame lo scrivente ha ritenuto di utilizzare, per la Particella 328, il valore della coltura *Prato* stante lo stato pluriennale di abbandono delle colture preesistenti.

Viene ulteriormente applicato un coefficiente di riduzione che tiene conto delle esigenze temporali di realizzo delle procedure concorsuali e delle modalità di vendita dalle stesse adottate.

Il valore a cui il sottoscritto è pervenuto risulta sufficientemente attendibile, tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare e le previsioni di andamento di questo nel breve-medio termine per la zona catastale oggetto di indagine.

La formula adottata sarà pertanto la seguente:

$$V_a = (S/10.000 \times V_{um}) \times K_1$$

ove:

V_a = valore attuale

S = superficie in mq.

V_{um} = valore medio €/ha

K₃ = coefficiente di decurtazione per peculiarità procedura ed assenza garanzie

Sviluppando i calcoli avremo:

f) **Fg. 7 part. 328** (*Vigneto*)

g) **Fg. 7 part. 334** (*Prato*)

Terreni in Castelletto Merli - Catasto terreni Foglio 7 mapp. 328 - 334

Area complessiva mq. 8'430

V_{um} = 7'260 €/Ha (valore agricolo 2024) × 0,8430 = Euro 6'120,18

V_a = (954,24) × 0,90 = Euro 5'508,16

Valore finale terreni = Euro 5'508,16

Valore di stima per la quota di proprietà: € 5'506,16 x 2/18 = € 612,02

*Valore di stima per la quota di proprietà arrotondato = € 610,00
(seicento)*

h) Fg. 7 part. 350 (Seminativo)

i) Fg. 7 part. 355 (Seminativo)

Terreni in Castelletto Merli - Catasto terreni Foglio 7 mapp. 350 – 355

Area complessiva mq. 1'510

$V_{um} = 8'294 \text{ €/Ha (valore agricolo 2024)} \times 0,1510 = \text{Euro } 1'252'39$

$V_a = (1'252,39) \times 0,90 = \text{Euro } \underline{1'127,15}$

Valore finale terreni = Euro 1'127,15

Valore di stima per la quota di proprietà: € 1'127,15 x 2/18 = € 125,24

*Valore di stima per la quota di proprietà arrotondato = € 120,00
(centoventi)*

j) Fg. 10 part. 206 (Seminativo)

k) Fg. 10 part. 207 (Seminativo)

l) Fg. 10 part. 208 (Seminativo)

Sviluppando i calcoli avremo:

Terreni in Castelletto Merli - Catasto terreni Foglio 10 mapp. 206 - 207 -

208 Area complessiva mq. 6'190

$V_{um} = 8'294 \text{ €/Ha (valore di mercato)} \times 0,6190 = \text{Euro } 5'133,99$

$V_a = (5'133,99) \times 0,90 = \text{Euro } \underline{4'620,59}$

Valore finale terreni = Euro 4'620,59

Valore di stima per la quota di proprietà: € 4'620,59 x 2/18 = € 513,40

Valore di stima per la quota di proprietà arrotondato = € 510,00
(cinquecentodieci)

7. CONCLUSIONE PERITALE

Tutto quanto sopra premesso e considerato, lo scrivente ritiene di indicare il seguente più probabile valore di collocazione sul mercato dei seguenti immobili, a corpo e non a misura:

Comune di PONZONE (AL)							
DATI IDENTIFICATIVI							VALORE FINALE DI STIMA
	Quota proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	indirizzo	
a)	1/1	2	773	1	A/2	Regione Cascinali n. 356	€ 61'000,00 (sessantunomila)
b)	1/1	2	773	2	C/6		

Comune di OVADA (AL)							
DATI IDENTIFICATIVI							VALORE FINALE DI STIMA
	Quota proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	indirizzo	
c)	1/9 superficiaria	14	935	51	A/2	Via Bologna n. 19 alloggio 9	€ 10'450,00 (diecimilaquattrocento- cinquanta)
d)	1/9 superficiaria	14	935	7	C/6	Via Bologna n. 19 box n. 4	

Comune di CASTELLETTO MERLI (AL)							
DATI IDENTIFICATIVI							VALORE FINALE DI STIMA
	Quota proprietà	Foglio	Particella	Sub	Categoria	indirizzo	
e)	2/18	7	332	1	A/4	Strada Tagliese n. 5	€ 1'700,00 (millesettecento)

Terreni in CASTELLETTO MERLI (AL) – Foglio 7						
<i>f)</i>	2/18	7	328	2'290 mq.	Vigneto	€ 730,00 <i>(settecentotrenta)</i>
<i>g)</i>			334	6'140 mq.	Prato	
<i>h)</i>			350	1'060 mq.	Seminativo	
<i>i)</i>			355	450 mq.	Seminativo	

Terreni in CASTELLETTO MERLI (AL) – Foglio 10						
<i>j)</i>	2/18	10	206	1'790 mq.	Seminativo	€ 510,00 <i>(cinquecentodieci)</i>
<i>k)</i>			207	3'570 mq.	Seminativo	
<i>l)</i>			208	830 mq.	Seminativo	

Nel rassegnare la presente perizia estimativa, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Con osservanza

Genova 17 giugno 2024

Arch. Alessandro Costa




ALLEGATI

Allegato 1: Incarico

Allegato 2.1: Documentazione fotografica Ponzzone (AL)

Allegato 2.2: Documentazione fotografica Ovada (AL)

Allegato 2.3: Documentazione fotografica Castelletto Merli (AL)

Allegato 3.1: Documentazione Catastale Ponzzone (AL)

Allegato 3.2: Documentazione Catastale Ovada (AL)

Allegato 3.3: Documentazione Catastale Castelletto Merli (AL)

Allegato 4.1: Visure progetti S.U.E. Comune di Ponzzone (AL)

Allegato 4.2: Visure progetti S.U.E. Comune di Ovada (AL)

Allegato 4.3: C.D.U. Comune di Castelletto Merli (AL)

Allegato 5.1: P.R.G. Comune di Ponzzone (AL) - copia stralcio Norme
Tecniche di Attuazione

Allegato 5.2: P.R.G. Comune di Ovada (AL) - copia stralcio Norme
Tecniche di Attuazione

Allegato 5.3: P.R.G. Comune di Castelletto Merli (AL) - copia stralcio
Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 6.1: Atto di Provenienza Ponzzone (AL) – Nota di Trascrizione

Allegato 6.2: Atto di Provenienza Ovada (AL) – Nota di Trascrizione

Allegato 7.1: Ispezioni ipotecarie cespiti in Ponzzone (AL) - Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Acqui Terme

Allegato 7.2: Ispezioni ipotecarie cespiti in Ovada (AL) - Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Novi Ligure

Allegato 7.3: Comunicazione Prot. n. 9.991/SS/fa Comune di Ovada

Allegato 7.4: Atti Convenzione Comune di Ovada

Allegato 7.5: Regolamento Condominiale Ovada (AL)

- Allegato 7.6: Ispezioni ipotecarie cespiti in Castelletto Merli (AL) - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato
- Allegato 8.1: Attestato di Prestazione Energetica - Regione Cascinali Civ. 356 - Ponzone (AL)
- Allegato 8.2: Attestato di Prestazione Energetica - Via Bologna Civ. 19/9 - Ovada (AL)
- Allegato 8.3: Attestato di Prestazione Energetica - Strada Tagliese civ. 5 – Castelletto Merli (AL)
- Allegato 9.1: Comune di Ponzone (AL) - Valori quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare
- Allegato 9.2: Comune di Ovada (AL) - Valori quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare
- Allegato 9.3: Comune di Castelletto Merli (AL) - Valori quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare, V.A.M. Provincia di Alessandria 2024