

Il sottoscritto **arch. Maurizio Pugliese**, nato ad Asti il 03.02.1964, Architetto con studio in Asti, via Pietro Micca n. 29 iscritto all'Ordine degli Architetti di Asti al n. 205 - Codice Fiscale: PGL MRZ 64B03 A479R - Tel. 0141 092608 e mail: info@archpugliese.it

PREMESSO CHE

- a) ho ricevuto incarico dall'avv. Alessandro Agostinucci quale liquidatore giudiziale del Concordato Preventivo del Tribunale di Asti di R.G. n. 5/2020 (Tribunale Civile di Asti), con sede in , di redigere la presente perizia di stima di alcune unità immobiliari facenti parte dell'immobile distinto a Catasto al fg. 21 Mappale 892
- b) l'oggetto della relazione è quello di addivenire al valore di mercato degli immobili di seguito descritti finalizzato al proseguimento delle attività di liquidazione ovvero alla vendita delle porzioni immobiliari di cui al fg. 21 particella 892 sub. 6, 13, 14 e 15 mediante procedura concorsuale;

TUTTO CIÒ PREMESSO

il sottoscritto ha provveduto ad esperire tutti i sopralluoghi, incontri ed accertamenti necessari allo svolgimento dell'incarico, provvedendo a:

- effettuare gli accertamenti documentali riguardanti gli immobili oggetto di perizia di stima al fine di verificarne la conformità catastale ed urbanistica;
- esperire i necessari rilievi ed accertamenti sul posto;
- descrivere le varie unità immobiliari oggetto di perizia facenti parte del capannone;
- analizzare i valori unitari di mercato per immobili ubicati nella zona di riferimento aventi analoghe caratteristiche;
- applicare i valori unitari adottati alle consistenze delle singole unità immobiliari in relazione alle loro destinazioni d'uso;
- valutare le eventuali correttivi da applicare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare;
- stabilire il giusto valore di mercato degli immobili alla data odierna;

- definire le tabelle millesimali delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato seppur non ancora costituito come "condominio";
- stabilire l'incidenza in quota parte millesimale dei valori delle parti comuni non censibili, sulle singole unità immobiliari.

A conclusione delle attività svolte in adempimento dell'incarico conferito con la presente relazione espone quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Trattasi di capannone industriale composto da 5 unità immobiliari identificate a Catasto al:

- **fg. 21, particella 892 sub. 17, D/7**, rendita € 10.000,00: parte di capannone disposto al piano terra con relative aree esterne di pertinenze attualmente con destinazione artigianale di **deposito gomme ed annessa piccola area di vendita al dettaglio** (deposito gomme, uffici, area di vendita al dettaglio, servizi, spogliatoi e locali tecnologici) - **non oggetto di stima**;
- **fg. 21, particella 892 sub. 6, D/7**, rendita € 2.548,00: parte di capannone disposto al piano terra, attualmente con destinazione artigianale e specificamente **officina meccanica** "" (officina riparazioni auto, uffici, servizi);
- **fg. 21, particella 892 sub. 13, D/7**, rendita € 4.634,00: parte di capannone disposto al piano primo, attualmente con destinazione di **vendita e riparazione cicli** (officina riparazioni biciclette, uffici, servizi, area vendita ed esposizione);
- **fg. 21, particella 892 sub. 14, D/7**, rendita € 1.249,50: parte di capannone disposto al piano primo, attualmente con destinazione di **magazzino** (due locali deposito);
- **fg. 21, particella 892 sub. 15, D/8**, rendita € 1.092,00: parte di capannone disposto al piano primo, attualmente con destinazione di **uffici** (uffici e servizi);
- **fg. 21, particella 892 sub. 1, 8, 9, 12, 16**, rendita € 0,00: beni comuni non censibili (area esterna, vani scale, disimpegni in comune, locali centrale termica).

Il tutto come meglio indicato nelle planimetrie catastali (allegato 1)

Gli immobili oggetto di stima sono quelli **evidenziati** di cui al fg. 21, particella 892 **sub. 6, 13, 14, 15** oltre alla quota parte millesimale dei b.c.n.c. sub. 1, 8, 9, 12, 16 trattandosi di fatto di condominio con parti in comune anche se non costituito.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia si trovano in zona urbanistica DI11 (zona industriale) e sono di seguito descritti.

A L'unità immobiliare di cui al **fg. 21, particella 892 sub. 6, D/7** ha destinazione artigianale e specificamente **officina meccanica** "" (officina riparazioni auto, uffici, servizi): è la parte di capannone utilizzata dalla ditta "
" con regolare contratto di locazione per la sua attività di officina
per le riparazioni motoristiche di autoveicoli e per il commercio all'ingrosso di ricambi auto; il canone annuo è di € 24.000,00 (al netto dell'aggiornamento istat ed IVA) e la scadenza contrattuale è prevista per il 01/01/2032 salvo tacito rinnovo (si precisa che è avvenuto il tacito rinnovo il 01/01/2026).

Essa ha una Slp complessiva di mq 422,10 ed è composta da locale officina, 3 uffici e servizi igienici.

B. L'unità immobiliare di cui al **fg. 21, particella 892 sub. 13, D/7** ha destinazione di **vendita e riparazione cicli** (officina riparazioni biciclette, uffici, servizi, area vendita ed esposizione): è la parte di capannone utilizzata dalla ditta ""
con regolare contratto di locazione per la sua attività di riparazioni cicli e commercio al minuto all'ingrosso di articoli sportivi, cicli, accessori; il canone annuo è di € 21.600,00 (al netto dell'aggiornamento istat ed IVA) e la scadenza contrattuale è prevista per il 01/02/2028 salvo tacito rinnovo.

L'immobile ha una Slp complessiva di mq 802,87 ed è composta da:

- locali magazzini, officina, uffici e servizi igienici per una Slp di 608,84 mq
- area di vendita al dettaglio con Slp di 194,03 mq

Tale immobile è inoltre dotato di area assoggettata a parcheggio pubblico al servizio dell'attività commerciale di vendita al dettaglio con accesso esclusivo da strada Ragazzi del '99, avente una superficie di mq. 409,05 già assoggettata ad uso pubblico con atto di vincolo stipulato con rogito repertorio 2.075/1.575 in data 5 dicembre 2012, registrato ad Asti il 6 dicembre 2012 al n.7712 Serie 1T, trascritto ad Asti il 6 dicembre 2012 ai n.ri 9738/7237.

Tale area, per quanto ricompresa nel bene comune non censibile di cui al fg. 21, particella 892 sub 1 (area esterna) è da considerarsi in uso pubblico al servizio dell'area all'attività commerciale, pur non rilevando un uso esclusivo.

C. L'unità immobiliare di cui al **fig. 21, particella 892 sub. 14, D/7** con destinazione di **magazzino** (due locali deposito con Slp complessiva di 105,32 mq e di mq 117,46)

D. L'unità immobiliare di cui al **fig. 21, particella 892 sub. 15, D/8** con destinazione **uffici** (sala riunioni, 2 uffici e servizi con Slp complessiva di 103,97 mq)

Ambedue le u.i. (C e D) per una Slp complessiva di mq 326,75, sono la **parte di capannone utilizzata dalla ditta ""**

con regolare contratto di locazione per la sua attività sportiva; il canone annuo è di € 12.000,00 (al netto dell' aggiornamento istat ed IVA) e la scadenza contrattuale è prevista per il 30/11/2030 salvo tacito rinnovo.

Occorre precisare che tutte le tre locazioni degli immobili sopra descritti sono condizionate all'efficacia del contratto di leasing della precedente proprietà, contratto che "dovrebbe risolversi" con il riscatto degli stessi di cui al rogito notaio Gili del 05/11/2025 reg. in Asti il 28/11/2025 al n. 7296 a favore della

Si dà evidenza che tali contratti, pur essendo stati tacitamente rinnovati, dovranno essere oggetto di nuove pattuizioni con le nuove proprietà che dovessero aggiudicarsi gli immobili a seguito della procedura concorsuale.

E. I beni comuni non censibili, ovvero parti in comune agli immobili costituenti il fabbricato nel suo complesso, sono i seguenti:

- **fig. 21, particella 892 sub. 1:** area esterna costituita da aree verdi ed aree cortilizie per parcheggi pertinenziali ed aree di manovra la quale tuttavia è così distinta:
 - in uso comune fra tutti i subalterni: mq 1798,01 (Slp)
 - in uso pubblico pertinente al sub. 13 (parcheggio clienti dell'attività commerciale) in quanto vincolata con assoggettamento ad uso pubblico per l'unità immobiliare dotata di area di vendita al dettaglio: mq 409,05 (Slp)
- **fig. 21, particella 892 sub. 8:** vano scala principale in uso comune fra i subalterni 17, 6 e 13 con consistenza di mq 36,60 (Slp)
- **fig. 21, particella 892 sub. 9:** uscita di sicurezza in uso comune fra i subalterni 17, 6 e 13 con consistenza di mq 17,36 (Slp)

- **fig. 21, particella 892 sub. 12:** centrale termica in uso comune fra tutti i subalterni con consistenza di mq 34,15 (Slp)
- **fig. 21, particella 892 sub. 16:** vano scala secondaria in uso comune fra i subalterni 14 e 15 con consistenza di mq 13,68 (Slp)

Il tutto come meglio indicato nelle planimetrie allegate (allegato 1), nella documentazione fotografica (allegato 2) e nelle schede e visure catastali allegate (allegato 4) nonché nell'elaborato planimetrico (allegato 5).

L'area complessiva su cui insiste il capannone (fig. 21, particelle 892) misura mq 4.424,67 di cui mq 2.217,61 di superficie coperta dal fabbricato complessivo e mq 2.207,06 di area esterna.

Gli immobili (fabbricati ed aree) sono tutti in piena efficienza e presentano buone condizioni di manutenzione.

L'immobile è dotato di tutte le urbanizzazioni necessarie previste dalla normativa vigente ed è posizionato nella periferia della città con accesso privilegiato alle infrastrutture autostradali (il casello AT Ovest è praticamente adiacente all'area).

3. TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti in capo alla come terreni nudi (rogito del notaio Marco Camusso di Asti repertorio 38.217/17.636 in data 20 ottobre 2003) su cui è stato costruito il capannone con destinazione mista artigianale di servizio.

In forza di contratto di locazione finanziaria (leasing) immobiliare n. IC 882434 stipulato con la società il 01/07/2007 e con rogito Notaio Camusso del 26/04/2006 è stato costruito l'intero immobile; la società è poi confluita nella con sede in con atto del 22/04/2014 Pubblico ufficiale BUSANI ANGELO.

Nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione avvenuta più recentemente (26/06/2025), con effetti giuridico del 02/07/2025, subentra la società in qualità di di

Con rogito Notaio Gili del 05/11/2025 reg. in Asti il 28/11/2025 al n. 7296 e trascritto in

Asti reg. gen. 10435, reg. part. 8201 del 28/11/2025 l'intero immobile viene trasferito con compravendita conseguente all'esercizio dell'opzione per il riscatto alla società utilizzatrice in liquidazione; la parte concedente dichiara in atto di garantire *"la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto in contratto e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, pesi, vincoli, gravami, privilegi, anche fiscali, nonché da altri diritti, reali o personali, che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità"*.

4. PRECEDENTI URBANISTICI

I precedenti urbanistici sono i seguenti:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 29 luglio 2003 è stato approvato il Pecli "" proposto dall'allora venditrice e dalla futura acquirente ;
- con rogito notaio Marco Camusso di Asti del 20 ottobre 2003, repertorio n. 38.215/17.635 è stata stipulata tra l' ed il Comune di Asti la prima Convenzione del Piano Esecutivo Convenzionato denominato " ";
- la costruzione del capannone in oggetto (individuato nel Pecli come lotto 2) è stata realizzata con Permesso di Costruire (P.d.C.) n. 319 del 21/09/2004, nonché con P.d.C. in variante n. 338 del 10/11/2006 che lo hanno portato allo stato di fatto odierno.

Per quanto concerne gli immobili oggetto di perizia di stima (di cui al fg. 21, particella 892 sub. 6, 13, 14, 15 oltre alla quota parte millesimale dei b.c.n.c. sub. 1, 8, 9, 12, 16) si citano ulteriori provvedimenti edilizi e precisamente:

- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N° 36 del 04/02/08 inerente l'**officina meccanica** in locazione alla "" (oltre al provvedimento _____ conclusivo n. 51 del 13/05/2008)
- P.d.C. n. 46 del 01/03/2013 inerente il cambio d'uso di parte dell'immobile di cui al **fg. 21, particella 892 sub. 13, D/7** con destinazione di **vendita e riparazione cicli** parte di capannone utilizzata dalla ditta "".

Per quanto concerne gli immobili oggetto di stima (di cui al fg. 21, particella 892 sub.

6, 13, 14, 15 oltre alla quota parte millesimale dei b.c.n.c. sub. 1, 8, 9, 12, 16) **si accerta la conformità urbanistica e catastale.**

5. METODO DI STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI

Con riferimento alle schede di cui all'allegato 7, i valori unitari di riferimento per le varie porzioni di fabbricato sono quelli derivanti dalle valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona D2 periferica della città di Asti (ultimi valori disponibili riferiti al semestre 2025/1).

Considerata la vetustà dell'immobile e le sue buone condizioni manutentive, si ritiene applicabile il valore medio fra il massimo (valore a nuovo) ed il minimo (valore "usato") indicato dalle tabelle OMI dell'AdE.

In particolare:

1. per le **destinazioni produttive** si assumono i seguenti valori unitari:

Valore medio: $(325+470)/2 =$ **€/mq 397,50** per sup. laboratori (officina meccanica)

Valore medio: $(275+410)/2 =$ **€/mq 342,50** per sup. capannoni (magazzini)

2. per le **destinazioni terziarie** si assumono i seguenti valori unitari:

Valore medio: $(710+1100)/2 =$ **€/mq 905,00** per sup. uffici

3. per le **destinazioni commerciali** si assumono i seguenti valori unitari:

Valore medio: $(590+1150)/2 =$ **€/mq 870,00** per sup. commerciali

Valore medio: $(275+405)/2 =$ **€/mq 340,00** per sup. magazzini e pertinenze

La scelta di applicare i valori OMI (ovvero la media dal il massimo ed il minimo dei valori OMI) è dettata da ragioni di maggiore coerenza dal momento che nella zona interessata il mercato immobiliare per fabbricati simili è trascurabile (solo 2 immobili in vendita alla data odierna), non rappresenta un campione sufficiente alla valutazione di mercato richiesta e sarebbe "fuorviante" adottare qualsiasi altro metro di valutazione.

Si precisa inoltre che i valori OMI dell'AdE sono sicuramente ineluttabili ed adeguati alle condizioni di mercato odierne.

Per quanto concerne il valore delle aree esterne pertinentziali in comune che contribuiscono alla determinazione del prezzo degli immobili in ragione della loro quota millesimale, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione dei valori delle aree definiti dal Comune di Asti con delibera di C.C. n. 81 del 25/11/2008 (aggiornati al

2024), valori di mercato delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria, del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standard) ed indirizzi per la determinazione dell'indennità di esproprio.

Per l'area in oggetto DI.11 tale valore è stabilito dal Comune in € 34,46 al metro quadrato.

In merito alle disponibilità di utilizzo di parti di aree esterne come indicate in alcuni dei contratti di locazione sopra citati, lo scrivente ritiene di considerarle influenti nella determinazione dei valori di stima in quanto:

- trattasi di accordi che non hanno una natura perpetua in quanto terminano con la scadenza contrattuale;
- la quota di parti comuni attribuita alle singole unità immobiliari con le tabelle millesimali da me redatte e finalizzate alla futura costituzione del condominio, sono coerenti con le pattuizioni dei contratti di locazione.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, la loro posizione e commerciabilità sono applicati dei correttivi ai valori stimati come indicato nel paragrafo successivo.

6. STIMA DEI VALORI IMMOBILIARI

Con riferimento ai valori unitari applicati ed alle consistenze in giusta misura rilevate inerenti le superfici lorde di pavimento delle singole unità immobiliari, i valori di stima sono di seguito sintetizzati.

6.1. CONSISTENZE:

U.I.	identificativo catastale	destinazione	consistenza (Slp) mq
1	fg. 21, particella 892 sub. 6, D/7	officina meccanica	422,10
2	fg. 21, particella 892 sub. 13, D/7	vendita e riparazione cicli	802,87
		di cui:	
		per magazzini e uffici	608,84
		per area di vendita al dettaglio	194,03
3	fg. 21, particella 892 sub. 14, D/7	magazzino	222,78
4	fg. 21, particella 892 sub. 15, D/8	uffici	103,97
	TOTALE		1.551,72

6.2. VALORI UNITARI:

- per le **destinazioni produttive** si assumono i seguenti valori unitari:

Valore OMI medio: $(325+470)/2 =$ **€/mq 397,50** per sup. laboratori (officina meccanica)

Valore OMI medio: $(275+410)/2 =$ **€/mq 342,50** per sup. capannoni (magazzini)

- per le **destinazioni terziarie** si assumono i seguenti valori unitari:

Valore OMI medio: $(710+1100)/2 =$ **€/mq 905,00** per sup. uffici

- per le **destinazioni commerciali** si assumono i seguenti valori unitari:

Valore OMI medio: $(590+1150)/2 =$ **€/mq 870,00** per sup. commerciali

Valore OMI medio: $(275+405)/2 =$ **€/mq 340,00** per sup. magazzini e pertinenze

U.I.	identificativo catastale	destinazione	valore unitario
			€/mq
1	fg. 21, particella 892 sub. 6, D/7	officina meccanica	397,50
2	fg. 21, particella 892 sub. 13, D/7	vendita e riparazione cicli	
		di cui:	
		per magazzini e uffici	340,00
		per area di vendita al dettaglio	870,00
3	fg. 21, particella 892 sub. 14, D/7	magazzino	342,50
4	fg. 21, particella 892 sub. 15, D/8	uffici	905,00

6.3. PARTI COMUNI (beni comuni non censibili)

6.3.1. Parti comuni a tutti gli immobili:

Ident. Catastale	destinazione	mq	€/mq	€
fg. 21, particella 892 sub. 1	area esterna	1798,01	34,46	€ 61.959,42
fg. 21, particella 892 sub. 12	centrale termica	34,15	275,00	€ 9.391,25
		1.832,16		€ 71.350,67

Suddivisione fra gli immobili

ident. Catastale	destinazione	consistenza (Slp) mq	quota millesimale ‰	Valori in quota parte €
fg. 21, particella 892 sub. 17, D/8	magazzino deposito gomme + uffici	1703,7	523,3	€ 37.340,85
fg. 21, particella 892 sub. 6, D/7	officina meccanica	422,1	129,7	€ 9.251,38
fg. 21, particella 892 sub. 13, D/7	vendita e riparazione cicli	802,87	246,6	€ 17.596,90
fg. 21, particella 892 sub. 14, D/7	magazzino	222,78	68,4	€ 4.882,78
fg. 21, particella 892 sub. 15, D/8	uffici	103,97	31,9	€ 2.278,76
TOTALE		3.255,42	1000,0	€ 71.350,67

6.3.2. Parti comuni fra gli immobili di cui ai sub. 6, 13, 17:

ident. Catastale	destinazione	mq	€/mq	€
fg. 21, particella 892 sub. 8	vano scala principale	35,60	275,00	€ 9.790,00
fg. 21, particella 892 sub. 9	uscita di sicurezza	17,36	275,00	€ 4.774,00
		52,96		€ 14.564,00

Suddivisione fra gli immobili

ident. Catastale	destinazione	consistenza (Slp) mq	quota millesimale ‰	Valori in quota parte €
fg. 21, particella 892 sub. 17, D/8	magazzino deposito gomme + uffici	1703,7	581,73	€ 8.472,34
fg. 21, particella 892 sub. 6, D/7	officina meccanica	422,1	144,13	€ 2.099,06
fg. 21, particella 892 sub. 13, D/7	vendita e riparazione cicli	802,87	274,14	€ 3.992,60
TOTALE		3.255,42	1000,00	€ 14.564,00

6.3.3. Parti comuni fra gli immobili di cui ai sub. 14, 15:

ident. Catastale	destinazione	mq	€/mq	€
fg. 21, particella 892 sub. 16	vano scala secondaria	13,68	275,00	€ 3.762,00
		13,68		€ 3.762,00

Suddivisione fra gli immobili

ident. Catastale	destinazione	consistenza (Slp) mq	quota millesimale ‰	Valori in quota parte €
fg. 21, particella 892 sub. 14, D/7	magazzino	222,78	681,81	2.564,97€
fg. 21, particella 892 sub. 15, D/8	uffici	103,97	318,19	1.197,03 €
TOTALE		3.255,42	1000,00	€ 3.762,00

6.4. VALORI STIMATI

1. IMMOBILE DI CUI AL FG. 21, PARTICELLA 892 SUB. 6, D/7 (OFFICINA MECCANICA)

$$422,10 \text{ mq} \times 397,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 167.784,75$$

trattandosi di immobile locato (non libero) si ritiene congrua l'applicazione del correttivo in abbattimento del 10%

$$\text{€ } 167.784,75 \times 90\% = \text{€ } 151.006,28$$

Quota parte comune area esterna e centrale termica (sub. 1 e 12): € 9.251,38

Quota parte comune vano scala e uscita sicurezza (sub. 8 e 9): € 2.099,06

Il valore complessivo dell'immobile sarà il seguente:

$$\text{€ } 151.006,28 + \text{€ } 9.251,38 + \text{€ } 2.099,06 = \text{€ } 162.356,72 \text{ arrotondati a corpo in } \text{€ } 162.350,00$$

2. IMMOBILE DI CUI AL FG. 21, PARTICELLA 892 SUB. 13, D/7

(VENDITA E RIPARAZIONE CICLI)

$$\text{magazzini e uffici: } 608,84 \text{ mq} \times 340,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 207.005,60$$

$$\text{area di vendita al dettaglio: } 194,03 \text{ mq} \times 870,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 168.806,10$$

$$\text{per complessivi: € } 375.811,70$$

trattandosi di immobile locato (non libero) si ritiene congrua l'applicazione del correttivo in abbattimento del 10%

$$\text{€ } 375.811,70 \times 90\% = \text{€ } 338.230,53$$

Quota parte comune area esterna e centrale termica (sub. 1 e 12): € 17.596,90

Quota parte comune vano scala e uscita sicurezza (sub. 8 e 9): € 3.992,60

Il valore complessivo dell'immobile sarà il seguente:

$$\text{€ } 338.230,53 + \text{€ } 17.596,90 + \text{€ } 3.992,60 = \text{€ } 359.820,03 \text{ arrotondati a corpo in } \text{€ } 359.800,00$$

3. IMMOBILE DI CUI AL FG. 21, PARTICELLA 892 SUB. 14, D/7 (MAGAZZINI)

222,78 mq x 342,50 €/mq = € 76.302,15

trattandosi di immobile locato (non libero) si ritiene congrua l'applicazione del correttivo in abbattimento del 10%

€ 76.302,15 x 90% = **€ 68.671,94**

Quota parte comune area esterna e centrale termica (sub. 1 e 12): € 4.882,78

Quota parte comune vano scala SECONDARIA (sub. 16): € 2.564,97

Il valore complessivo dell'immobile sarà il seguente:

€ 68.671,94 + € 4.882,78 + € 2.564,97 = **€ 76.119,68** arrotondati a corpo in **€ 76.100,00**

4. IMMOBILE DI CUI AL FG. 21, PARTICELLA 892 SUB. 15, D/8 (UFFICI)

103,97 mq x 905,00 €/mq = € 94.092,85

trattandosi di immobile locato (non libero) si ritiene congrua l'applicazione del correttivo in abbattimento del 10%

€ 94.092,85 x 90% = **€ 84.683,57**

Quota parte comune area esterna e centrale termica (sub. 1 e 12): € 2.278,76

Quota parte comune vano scala SECONDARIA (sub. 16): € 1.197,03

Il valore complessivo dell'immobile sarà il seguente:

€ 84.683,57 + € 2.278,76 + € 1.197,03 = **€ 88.159,36** arrotondati a corpo in **€ 88.150,00**

Il valore complessivo stimato delle quattro unità immobiliari ammonta in **€ 686.400,00**.

Con riferimento al quesito postomi di cui in premessa, **lo scrivente perito ritiene di aver assolto al compito affidatomi attribuendo un congruo valore di mercato agli immobili oggetto di stima.**

Con osservanza.

Asti, 14 gennaio 2026

Arch. Maurizio Pugliese



Allegati:

- 1) planimetrie degli immobili oggetto di perizia
- 2) documentazione fotografica degli immobili oggetto di perizia
- 3) estratto di mappa catastale
- 4) schede e visure catastali degli immobili di cui al fg. 21 m. 892 sub. 6, 13, 14, 15
- 5) elaborato planimetrico con individuazione dei sub. 1, 8, 9, 12, 16 (b.c.n.c.)
- 6) contratti di affitto dei sub. 6, 13, 14, 15
- 7) valori OMI Agenzia dell'Entrate per la zona in oggetto