

ARCH. MARITAN GIORGIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ES. IMMOBILIARE 37/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERITO STIMATORE

ARCH. MARITAN GIORGIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sommario

PREMESSA.....	2
QUESITO 1.....	3
QUESITO 2.....	4
QUESITO 3.....	5
.....	6
QUESITO 4.....	7
QUESTIO 5.....	8
QUESITO 6.....	9
QUESITO 7.....	9
QUESITO 8.....	10
QUESITO 9.....	10
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO	11
CONCLUSIONI.....	13

PREMESSA

Con provvedimento del 31/07/2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Gian Andrea Morbelli nominava lo scrivente arch. Giorgia MARITAN, con studio in Cantarana, via del Martinetto n. 10, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Asti al numero di posizione 506, libero professionista, quale Perito Stimatore nella procedura esecutiva n. 37/2024, conferendo i seguenti quesiti:

- 1) *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2) *indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3) *descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4) *indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5) *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 6) *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7) *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*

8) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*

9) *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;*

dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Al fine di espletare il mandato si è provveduto:

- ad esaminare gli atti depositati ed i documenti allegati;
- ad eseguire i necessari accertamenti presso i pubblici Uffici;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, eseguire i rilievi al fine di verificare le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad effettuare indagini sulla situazione e condizione del mercato immobiliare, per immobili aventi caratteristiche simili o comparabili con l'immobile oggetto di valutazione.

Lo scrivente, in possesso degli elementi utili finalizzati a rispondere ai quesiti sopra elencati, riferisce quanto segue, evidenziando che alla relazione sono allegate tavole esplicative, documenti, riprese fotografiche alle quali si farà esplicito riferimento nel corso della presente relazione.

QUESITO 1

identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

I beni pignorati riguardano dei beni immobili facenti parte di un unico edificio (foglio 50, mapp. 4439, sub 3,4) e delle aree urbane (foglio 50, mapp. 4439, 4554, 4554 sub 1) site nel comune di Bra (CN) in Strada Castelletto n. 1.

Dalle visure catastali sono risultati i seguenti dati:

Immobili siti in Bra, STRADA CASTELLETTO n. 1:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	rendita	Piano
50	4439	4	C/6	1	37 mq	39 mq	Euro 139,50	T

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

C/6 = immobili destinati a stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, inclusi box auto, garage e posti auto (coperti o scoperti).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	rendita	Piano
50	4439	3	A/7	4	10,5 vani	269 mq – 251 mq	Euro 1.409,93	S1-T-1

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

A/7 = abitazioni in villini.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	rendita	Piano
50	4554	1	F/1		20 mq			T

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

F/1= aree urbane, ovvero porzioni di terreno urbanizzato, corti o spazi aperti risultanti dalla demolizione o pertinenze di fabbricati, che non conservano natura agricola.

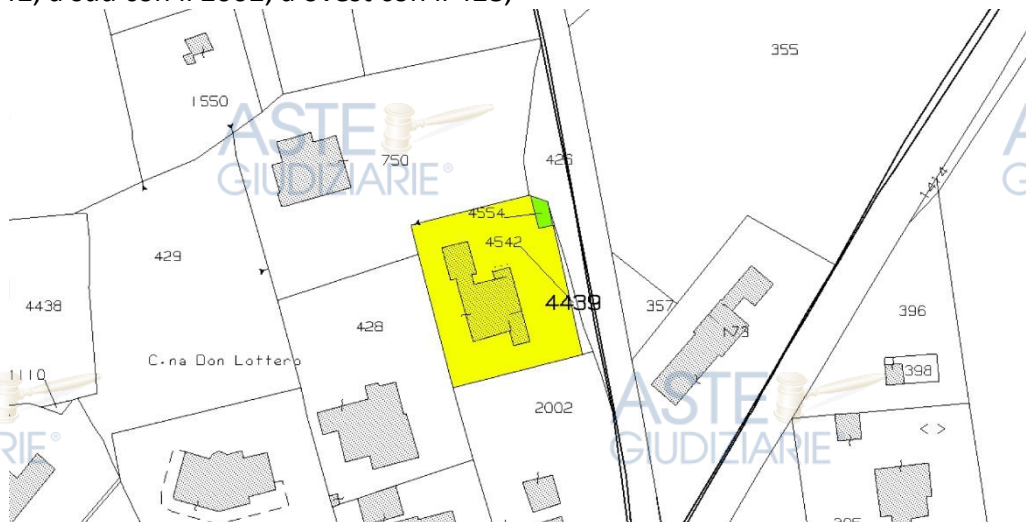
Foglio	Particella	Qualità Classe	SUPERFICIE
50	4439	ENTE URBANO	09 are 98 ca

AREA URBANA

Foglio	Particella	Qualità Classe	SUPERFICIE
50	4554	ENTE URBANO	00 are 20 ca

AREA URBANA

I mappali oggetto di pignoramento confinano a nord con i mappali 750 e 426, a est con il mappale 426 e 4542, a sud con il 2002, a ovest con il 428,



QUESITO 2

indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;

Nel ventennio precedente la data del pignoramento sono stati individuate le seguenti formalità:

Pervennero all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 in virtù di Atto di Compravendita del 09/11/2017, pubblico ufficiale Ocleppo Franco, sede Torino (TO), Repertorio n. 4320/3553, trascritto il 04/12/2017 ai numeri 9535/7121, dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] ognuno per la proprietà di 1/2.

- Ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] pervennero per la quota di 1/2 ciascuno in virtù di atto per causa di morte, certificato di denuncia successione Ufficio del Registro di Alba (CN), in data 22/04/2015 rep. n. 430/9990/15 e trascritto il 05/06/2015 ai n.ri 4253/3286 in morte di [REDACTED]. Accettazione tacita di eredità ai rogiti del notaio Quaglia Elio da Saluzzo (CN) in data 19/07/2016 rep. n. 52162/15497 e trascritto il 21/07/2016 ai n.ri 5818/4450 in morte di [REDACTED].
- Pervennero al [REDACTED] per la quota di 1/1 (precedentemente indentificato al Catasto Terreni al foglio 50 particelle 748-427) in virtù di atto tra vivi, compravendita ai rogiti del notaio Marcarini Giuseppe da Bra in data 15/11/1959 registrato a Bra il 02/12/1959 n. 428/133 e trascritto il 11/12/1959 ai n.ri 5027/4109 [REDACTED].

QUESITO 3

Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;





I beni in oggetto si trovano nel comune di Bra in Strada Castelletto e sono identificati catastalmente al foglio 50, mapp 4439 e 4554.

I dati catastali identificano un'area recintata di 998 mq (valore catastale) sul cui terreno insiste un edificio residenziale (mapp. 4439) e un'area esterna e contigua di 20 mq (valore catastale) destinata a uso pubblico (mapp. 4554).

Il mappale 4554 è un'area che è stata destinata a uso pubblico parcheggio secondo la "Convezione ai sensi dell'art. 21, ultimo comma, della LR 56/77 e sue modificazioni, per assoggettare ad uso pubblico e/o monetizzare aree per servizi".

Il mappale 4439 è un'area completamente recintata su tutti i lati, accessibile tramite ingresso pedonale (Strada Castelletto n. 1) e carraio (Strada Castelletto n. 1/A), su cui insiste una villa che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato. Catastalmente è suddivisa in sub 3, il quale comprende tutti i piani dell'abitazione e il cortile, e il sub 4 che individua i posti auto coperti da tettoia. Le aree esterne sono in parte pavimentate e in parte a giardino. Sono presenti tre porticati, uno a copertura dell'ingresso, uno a sud collegato al soggiorno e uno di fronte all'ingresso carraio identificato come posto auto coperto (sub. 4), sul cui retro sono collocate delle gabbie per animali. Tutti i porticati poggiano su dei pilastri rivestiti in mattoni tipo vecchio e la struttura del tetto è in legno lamellare con perlinato a vista.

L'immobile (sub 3) è così suddiviso:

PIANO INTERRATO: vi si accede da un vano scala comune a tutti i piani, è composto da n. 4 cantine e un locale tecnico. L'altezza interna è tra i 2.55 mt e i 2.60 mt. Sono presenti delle superfici finestrate che si affacciano su delle bocche di lupo. Le due cantine più grandi sono riscaldate da dei fancoil a pavimento controllate da un termostato ambiente. Una delle cantine più piccole ha le predisposizioni per un eventuale servizio igienico, la doccia risulta montata. Nel locale tecnico è collocata la centrale termica.

PIANO TERRA: è composto da un ingresso dal quale si sviluppa il vano scala, una cucina con soggiorno living, due camere, due bagni e un ripostiglio. Uno dei bagni è completo di tutti i sanitari (wc, bidet, doccia, lavabo) mentre nel altro manca l'istallazione del lavabo. Al piano terra sono collegati due

porticati che conducono al giardino e all'ingresso del lotto. Il riscaldamento avviene tramite pannelli radianti a pavimento collegati ad un termostato e degli split che funzionano anche per il condizionamento estivo; nei bagni vi sono anche degli scaldasalviette a muro.

PIANO PRIMO: vi si accede dal vano scala comune, è composto da due camere, un bagno e un locale non abitabile. La camera più grande è utilizzata come cucina, mentre il locale non abitabile è utilizzato come camera polivalente. Nel bagno sono presenti il bidet, il wc e la doccia, manca l'istallazione del lavandino. Il riscaldamento avviene tramite pannelli radianti a pavimento, regolati ad un termostato, e degli split che funzionano anche per il condizionamento estivo, nel bagno è presente uno scaldasalviette a muro. I soffitti sono piani ad esclusione del locale non abitabile che è a vista tetto con perlinatura.

Tutti gli spazi interni sono rifiniti a intonaco e/o piastrellati. I pavimenti sono in ceramica.

I serramenti sono in legno e pvc con vetro doppio dotati di zanzariere e persiane in alluminio. All'ultimo piano la finestra a tetto (stile velux) del locale non abitabile è in legno con doppio vetro.

Il riscaldamento e l'ACS avvengono tramite un generatore a una pompa di calore con accumulo, la distribuzione del riscaldamento avviene tramite pannelli radianti a pavimento comandati indipendentemente su ogni piano tramite termostato. Non è presente nessun collegamento alla rete del gas.

E' presente un impianto citofonico e di videosorveglianza.

Lo scarico delle acque reflue avviene tramite dispersione nel sottosuolo con trattamento tipo IMHOFF.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è, alla data del sopralluogo, in buono stato, tranne che per alcune infiltrazioni d'acqua rilevate al piano interrato, in prossimità delle bocche di lupo, e sull'esterno nella parete verso ovest in prossimità del marciapiede. Al piano interrato, l'area in cui sono maggior evidenti le macchie dovute alle infiltrazioni è quella con la doccia, in prossimità della bocca di lupo. Inoltre la bocca di lupo risulta danneggiata nel suo fondo. Gli occupanti hanno dichiarato che in situazioni di maltempo si sono sempre verificate delle infiltrazioni d'acqua importanti.

QUESITO 4

indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

In data 24 settembre 2025 è stato effettuato il sopralluogo della scrivente in presenza del Custode Giudiziario [REDACTED] in qualità di occupanti.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato [REDACTED]

In data 16/10/2025, in seguito a interrogazione all'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione in corso.

In data 02/12/2025 i [REDACTED] consegnano tutte le chiavi dell'immobile al Custode delegato e, come da quest'ultimo dichiarato, "si rinviene ora libero da persone e con all'interno unicamente un mobile cucina, un armadio in una camera da letto ed una scaffalatura in ferro nel piano interrato dichiarati a verbale dalla stessa abbandonati. È stato inoltre lasciato l'impianto di video sorveglianza a mezzo telecamere e relativo server ed attualmente le utenze di luce ed acqua sono state già distaccate ed interrotte"

QUESTIO 5

indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

Le formalità pregiudizievoli riscontrate sono:

- Iscrizione nn. 9536/1329 del 04/12/2017, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Ocleppo Franco con sede in Torino (TO) in data 09/11/2017 rep.n. 4321/3554 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Importo capitale euro 150.000,00, importo totale euro 300.000,00 e durata 8 anni;
- Iscrizione nn. 10063/1424 del 30/11/2022, nascente da Ipoteca giud.le - sentenza di condanna concesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Asti con sede in Asti (AT) in data 24/02/2030 rep. n. 159 a favore di [REDACTED] contro impresa [REDACTED]. Importo capitale euro 38.000,00, importo totale euro 76.000,00. Gravante su: BRA (CN) Foglio 50 Particella 4439 Subalterno 3, BRA (CN) Foglio 50 Particella 4439 Subalterno 4, BRA (CN) Foglio 50 Particella 4554 Subalterno 1;
- Iscrizione NN 3060/374 del 15/04/2021, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Asti con sede in Asti (AT) in data 25/03/2021 rep.n. 375 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] importo capitale euro 353.005,28, importo totale euro 450.000,00. Grava altresì su beni di terzi;
- Iscrizione nn. 7740/954 del 21/09/2021, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale Di Asti con sede in Asti (AT) in data 09/09/2021 rep.n. 1047/2021 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] importo capitale euro 59.162,23, importo totale euro 70.000,00. Grava altresì su beni di terzi;
- Trascrizione nn 2555/2050 del 29/03/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di Ufficiali Giudiziari Presso Tribunale di Asti (AT) in data 04/03/2024 rep.n. 867/2024 a favore di [REDACTED]

QUESITO 6

verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Trattandosi di edificio indipendente le spese fisse che si presenteranno saranno quelle relative alle utenze e al regolare mantenimento dello stesso. Trattandosi di edificio nuovo e in buone condizioni non si prevedono opere manutentive da fare tranne che per le bocche di lupo al piano interrato, con particolare attenzione a quella della cantina con doccia come indicato al Quesito 3.

Inoltre, come da interrogazione all'Agenzia dell'Entrate non sussistono contratti di locazione in essere. Non sono stati registrati contratti di vendita nei due anni anteriori alla perizia. Le formalità pregiudizievoli sono indicate al Quesito 5.

QUESITO 7

indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

I beni oggetto di pignoramento sono stati oggetto di diverse pratiche edilizie, per le quali sono stati rilasciate diverse autorizzazioni urbanistiche e idrogeologiche:

- pratica in sanatoria n. 217/2018, Permesso di Costruire in sanatoria n. 2104/2019
- pratica in sanatoria, protocollo interno n. 218/2018, Decreto n. 2/2019, Legge Regionale 09.08.1989 n°45, Modificazioni del suolo in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico
- pratica edilizia n. 152/2017, Permesso di Costruire n. 2105/2019
- protocollo interno n. 153/2017, Decreto n. 3/2019, Legge Regionale 09.08.1989 n°45, Modificazioni del suolo in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico
- pratica in sanatoria, protocollo interno n. 77/2019, Decreto n. 20/2019, Legge Regionale 09.08.1989 n°45, Modificazioni del suolo in area sottoposta a Vincolo Idrogeologico
- SCIA n. 81/2020, protocollo n. 42611/2020, variante al PDC 2105/2019
- data inizio lavori 14/01/2019
- Proroga dei termini fino al 14/01/2025
- Autorizzazione n. 003/2020 del 07/02/2020 delle acque reflue domestica o ad esse assimilabili negli strati superficiali del sottosuolo

Per quanto riguarda la parte strutturale è stata presentata Denuncia delle Opere in c.a. n. 32/2018.

In data 20/12/2018, rep. 4960/4098, notaio Franco Ocleppo, viene stipulata la "Convezione ai sensi dell'art. 21, ultimo comma, della Legge Regionale n. 56/77 e sue modificazioni per assoggettare ad uso pubblico e/o monetizzare aree per servizi", atta a destinare a standard urbanistico per parcheggio pubblico la porzione di area di mq 20, già facente parte del mappale 4436 del foglio 50, attualmente così censita al NCEU:

- f. 50, mapp. 4554, sub. 1, Strada Castelletto snc., pianto T, area urbana di mq 20
- f. 50, mapp. 4554 (ex 4439/parte), ente urbano di mq 20

Ad oggi le pratiche urbanistiche (Permesso di Costruire n. 2105/2019 e SCIA n. 81/2020) e le pratiche strutturali non sono concluse.

QUESITO 8

verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

Dall'analisi del fascicolo urbanistico, da colloquio con il [REDACTED] (progettista e direttore lavori architettonico) [REDACTED] (progettista e direttore lavori strutturale) si è potuto fare il punto della situazione sulla conformità urbanistica.

Architettonicamente l'immobile risulta conforme alle pratiche presenti negli archivi comunali, sebbene non siano ancora stati installati i pannelli fotovoltaici e la linea vita, pertanto i lavori non possono considerarsi conclusi.

Non è presente alcuna abitabilità in quanto questa necessita della fine dei lavori (non presente in quanto lavori incompleti) e delle certificazioni degli impianti (non ancora prodotte in quanto parzialmente da terminare).

Per quanto riguarda la parte strutturale, manca la relazione statica sulle coperture e, come indicato [REDACTED], sono state apportate delle sensibili variazioni al progetto depositato che devono ancora essere formalizzate. Sono stati prelevati i campioni per il collaudo del c.a. ma questo non è ancora stato fatto.

Pertanto per la conclusione della pratica strutturale, occorrerà presentare una variante con le modifiche riportate e la relazione sulla copertura, oltre che il collaudo statico.

Dalla ricerca sul portale della Regione Piemonte non è emerso nessun Attestato di Prestazione Energetica.

QUESITO 9

determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.; chiarisca se i beni sono vendibili in uno o più lotti;

Si è scelto di valutare i beni in oggetto avvalendosi della Stima per comparazione con i prezzi di mercato.

Il metodo di stima è un processo logico che permette di giungere alla formulazione del giudizio di valore. Esso consiste nel confronto del bene da stimare con altri uguali, simili o analoghi, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto.

Al fine di identificare i beni comparabili, sono state individuate le caratteristiche indispensabili tecnico-economiche che sono causa di variazione dei prezzi:

- Caratteristiche estrinseche: comune di appartenenza dell'immobile, fascia urbana di ubicazione, tono sociale della zona, amenità e salubrità del luogo, accessibilità, dotazione di strutture;
- Caratteristiche intrinseche: tipologia edilizia, affacci dell'edificio, epoca di costruzione, dotazioni comuni, categoria catastale, livello del piano, grandezza, distribuzione interna,

dotazione di balconi e terrazze, dotazioni interne, dotazioni esterne complementari, orientamento, luminosità;

- Situazione giuridica: conformità alle leggi urbanistiche ed alle disposizioni edilizie, servitù passive e attive, situazione locatizia;

Collocazione dell'unità immobiliare: comodità di accesso, altezza dei vani, vetustà, isolamento termico

Una volta individuati i beni comparabili è stato identificato un valore medio di mercato utilizzabile per la stima, tramite la consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e tramite il confronto diretto con le agenzie immobiliari di zona.

Tale valore è stato moltiplicato per la superficie commerciale del bene periziato (parametro di comparazione)

IDENTIFICAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Sono stati presi in considerazione i seguenti valori di mercato:

Fonte	Valore [€/mq]
Agenzia delle Entrate, comune di Bra, zona Periferica/Quartiere tra via Madonna dei fiori, via Torino e San Michele - Abitazioni Civili, stato conservativo normale (semestre 1, anno 2025) – Ville e Villini	1100-1600
Borsino Immobiliare Zona quartiere tra via Madonna dei Fiori, via Torino e San Michele – Ville e Villini	936 - 1556

Non si è riuscito a dare un valore medio reale su indagini di mercato in quanto la casistica di vendite locali su immobili simili non è frequente. Pertanto ci si avvalgerà dei valori forniti dal Borsino Immobiliare e dall'Agenzia delle Entrate con l'applicazione di eventuali coefficienti correttivi.

Valore di mercato individuato = 1.600,00 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Superficie commerciale

Descrizione	Sup. nette [mq]	Incidenza %	Sup. commerciale [mq]
Superficie utile netta calpestabile Muri perimetrali calcolati fino allo spessore max di 50 cm Muri perimetrali in comunione calcolati fino allo spessore max di 25 cm TOT		100 100 50	193
Sottotetti non abitabili Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50	21.4	35	7.49
Balconi Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	7.8	25	1.95
Portici e Patii Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	25 13.4 38.4	35 10	8.75 1.34 10.09
Cantine, Soffitte e Locali accessori non collegati ai vani principali Altezza minima di mt 1,50	65.85	20	13.17

Locali tecnici Altezza minima di mt 1,50	5.9	15	0.88
Posti auto coperti	41.4	35	14.49
Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini" Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	25 807 832	10 2	2.5 16.14 18.64

TOTALE SUPERFCIE COMMERCIALE: 259,71 mq
Arrotondabili a 260 mq

Valore medio di mercato = 1600€/mq € x 260 mq = € 416.000,00 (quattrocentosedicimila/00)

Al fine di avvicinarci al più probabile valore di mercato occorre tenere in considerazione i coefficienti correttivi e gli oneri urbanistici.

Coefficienti correttivi: considerato che si tratta di nuova costruzione si riterrebbe congruo utilizzare un coefficiente migliorativo del 10%. Occorre però tenere in considerazione le problematiche legate all'umidità nel piano interrato e sulla facciata ovest in prossimità del marciapiede, per le quali occorrerà indagare maggiormente sulle cause in loco con indagini puntuali, pertanto non è possibile dare un valore in questa sede. In considerazione di ciò si ritiene congruo utilizzare un coefficiente migliorativo ridotto al 7%.

Oneri urbanistici: come indicato al quesito 8, la situazione edilizia e urbanistica non è conclusa. Per quanto riguarda la parte edilizia manca l'installazione della linea vita e dell'impianto fotovoltaico. Per quanto riguarda la parte urbanistica essendo passati i termini dei permessi richiesti e non essendo terminati i lavori, occorrerà ripresentare una nuova pratica, oltre alla presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), oltre alla conclusione della pratica strutturale.

Dall'analisi dei documenti amministrativi comunali non sono emersi oneri urbanistici arretrati da pagare.

Non è possibile individuare un costo puntuale per l'installazione della linea vita e dell'impianto fotovoltaico (in quanto direttamente collegato a troppe variabili tecniche e qualitative), ma è possibile fornire un valore indicativo ragionevole:

- Linea vita: si ipotizza un costo di € 2.500,00
- Impianto fotovoltaico: secondo quanto indicato nella L10 allegata alle pratiche comunali, l'energia elettrica da produzione fotovoltaica è di 4429 kWh/anno. Per un impianto di questo tipo si può ipotizzare un costo di € 7.000,00
- Spese per completamento pratiche comunali. Al fine di portare a termine i lavori si renderà necessario presentare una nuova pratica (in quanto i tempi di quelle precedenti sono scaduti) di completamento sia per la parte architettonica/impiantistica che per quella strutturale. Pertanto occorrerà considerare il costo di un professionista per la parte architettonica e uno per la parte strutturale. Anche in questo caso non è possibile ottenere un costo preciso in quanto ci sono troppe variabili, ma si ritiene equo un costo complessivo di € 10.000,00.

-

VALORE DI MERCATO

€ 416.000,00 + 7% - € 2.500,00 - € 7.000,00 - € 10.000,00 =
€ 425.620,00 (quattrocentoventicinquemilaseicentoventi/00)

CONCLUSIONI

dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

I beni oggetto di perizia non appartengono alla categoria di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, o finanziata con risorse pubbliche.

Cantarana, lì 16/02/2026

In data 17/02/2026 è stata inviata questa relazione alle parti tramite PEC, nella quale si invitava a farmi pervenire le eventuali osservazioni entro il 02/03/2026.
Non sono pervenute osservazioni.

Cantarana, lì 06/03/2026

