



**IBERTI GEOM. TIZIANA**

Via Montata, 6 - 15122 - ALESSANDRIA (AL)

Codice fiscale: BRTTZN61A56A182G - Telefono: 3355314139

e-mail: [studio@tizianaiberti.it](mailto:studio@tizianaiberti.it) - PEC: [tiziana.iberti@geopec.it](mailto:tiziana.iberti@geopec.it)



# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Alessandria



**procedura n. 324/2022**

**GARDANT LIBERTY SERVICING SPA (procedente)**

Contro

**OMISSIS e OMISSIS (esecutati)**



Giudice: Dott.sa Elisabetta

Custode: Avv. Luca Canepa

C.T.U.: Geom. Tiziana Iberti



Alessandria, 20 settembre 2024



Geom. geom. Tiziana Iberti



## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 28 febbraio 2024, la sottoscritta **Geom. geom. Tiziana Iberti**, con studio in Alessandria (AL), Via Montata n. 6, iscritta all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Alessandria al n. 1919, assicurata con la compagnia ITAS MUTUA, polizza n. 6Z/1021.1010000030, con scadenza in data 06/08/2024, a seguito di nomina accettata in data 5 marzo 2024 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Alessandria (AL) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le già menzionate note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

### 3. VALUTAZIONE LOTTI

#### LOTTO 1

#### Descrizione dell'edificio:

Trattasi di edificio elevato a due piani fuori terra oltre ad un piano mansardato, in parte con destinazione ad uso Ufficio (circa 2/3 della superficie) ed in parte ad uso residenziale. Fa parte del lotto un sedime di circa 7.980 mq. su cui sorgono vari edifici da demolire in quanto costruiti senza permesso di costruire e non sanabili perché costruiti in fascia di rispetto ferroviaria. Una sola di tali costruzioni risulta sanabile è quello ad uso locale tecnico identificato come sub 3.

Sono presenti, inoltre, materiali di vario genere da smaltire.

#### Zona di ubicazione dell'edificio:

L'edificio è posto tra la zona industriale di Spinetta Marengo e il sobborgo di Cascinagrossa sulla statale Alessandria-Tortona. E' inserito nel PRGC come area di uso agricola di tipo E, quasi tutto il terreno risulta in fascia di rispetto ferroviaria e stradale.

#### Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile risulta in scarso stato di manutenzione. Presenta diverse zone di infiltrazioni d'acqua, sia dai serramenti che dalla copertura. Il pavimento in legno in alcuni locali è allagato. Diverse macchie di umidità sono presenti su pareti e soffitti. Nel complesso l'edificio necessita di una manutenzione straordinaria.

#### Impianti tecnologici dell'edificio:

Nel piccolo fabbricato ad uso locale tecnico è presente una caldaia a gas e un impianto di climatizzazione a servizio di tutte le unità immobiliari. Nella zona di ingresso degli uffici sono presenti degli armadi contenenti quadri elettrici e varie centraline (telefono, rete, antifurto, ecc). Negli ambienti sono presenti ventilconvettori e radiatori in ghisa nei bagni. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Sono presenti videocitofoni. Nei locali sono presenti sensori volumetrici per l'antifurto. Tutti gli impianti sono da verificare per appurare il corretto funzionamento.

#### Finiture dell'edificio:

Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il tetto si presenta a due falde in cemento armato con manto di copertura in coppi. I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi e persiane esterne in alluminio di colore verde. I serramenti interni sono in legno tamburato, negli uffici molti di essi sono stati divelti. Le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. Negli uffici i pavimenti sono in legno, escluso l'ingresso in pietra (tipo travertino) e i bagni in piastrelle di ceramica, i battiscopa in legno. Nella zona ad uso civile abitazione i pavimenti sono in piastrelle di ceramica con battiscopa in ceramica. I bagni sono con sanitari in ceramica di tipo standard.

#### Parti comuni dell'edificio:

Sedime non edificabile di circa 7.890 mq, in parte piantumato ed in parte ad uso parcheggio. Piccolo fabbricato ad uso locale tecnico.

### **3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

#### **IMMOBILE 1 UFFICI**

##### Identificazione catastale:

Immobile sito in **Comune di Alessandria (AL), frazione Cascinagrossa, Via Castelceriolo n. 1**, censito al **foglio 176, particella 152:**

- sub. 7, cat. A/10, rendita € 1.921,22,
- sub. 8, cat. A/10, rendita € 1.921,22,
- sub. 9, cat. A/10, rendita € 1.280,81,
- sub. 10, BCNC (vano scala)
- sub. 3, cat. A/3, rendita € 326,66 (fabbricato comune ad immobili 1 e 2 ad uso locale tecnico)

##### Quote di proprietà:

- OMISSIS - Proprietà 7/20
- OMISSIS - Proprietà 13/20

##### Descrizione dell'immobile e confini:

Appartamento su due piani oltre a piano mansardato ad uso Ufficio confinante stessa proprietà.

##### Stato di conservazione e manutenzione:

Le unità immobiliari risultano in scarso stato di manutenzione. Presentano diverse zone di infiltrazioni d'acqua, sia dai serramenti che dalla copertura. Il pavimento in legno in alcuni locali è allagato e sollevato. Diverse macchie di umidità e tracce di muffe sono presenti su pareti e soffitti.

##### Impianti tecnologici:

Nella zona di ingresso degli uffici sono presenti degli armadi contenenti quadri elettrici e varie centraline (telefono, rete, antifurto, ecc). Negli ambienti sono presenti ventilconvettori e radiatori in ghisa nei bagni. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Sono presenti videocitofoni. Nei locali sono presenti sensori volumetrici per l'antifurto. Tutti gli impianti sono da verificare per appurare il corretto funzionamento.

##### Finiture:

I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi e persiane esterne in alluminio di colore verde. I serramenti interni sono in legno tamburato, molti di essi sono stati divelti. Le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. I pavimenti sono in legno, escluso l'ingresso in pietra (tipo travertino) e i bagni in piastrelle di ceramica, i battiscopa in legno. I bagni sono con sanitari in ceramica di tipo standard.

#### **IMMOBILE 2 ABITAZIONE**

##### Identificazione catastale:

Immobile sito in **Comune di Alessandria (AL), frazione Cascinagrossa, Via Castelceriolo n. 1**, censito al **foglio 176, particella 152:**

- sub. 6, cat. A/2, rendita € 899,93,
- sub. 4 mq. 7980 – (Sedime comune agli immobili 1 e 2)

##### Quote di proprietà:

- OMISSIS - Proprietà 7/20
- OMISSIS - Proprietà 13/20

Descrizione dell'immobile e confini:

Appartamento posto su due piani fuori terra – confini stessa proprietà

Stato di conservazione e manutenzione:

L'unità immobiliare risulta in scarso stato di manutenzione. Presenta diverse zone di infiltrazioni d'acqua. Diverse macchie di umidità e tracce di muffe sono presenti su pareti e soffitti.

Impianti tecnologici:

Negli ambienti sono presenti ventilconvettori e radiatori in ghisa nei bagni. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Sono presenti videocitofoni. Nei locali sono presenti sensori volumetrici per l'antifurto. Tutti gli impianti sono da verificare per appurare il corretto funzionamento.

Finiture:

I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi e persiane esterne in alluminio di colore verde. I serramenti interni sono in legno tamburato, negli uffici molti di essi sono stati divelti. Le pareti sono finite ad intonaco e tinteggiate. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica con battiscopa in ceramica. I bagni sono con sanitari in ceramica di tipo standard.

## **3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

### **IMMOBILE 1 UFFICI**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 531,44 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 86,91 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 329.350,00

### **IMMOBILE 2 ABITAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 172,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 20,97 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 39.800,00

## **3.3 SOPRALLUOGHI**

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 13 maggio 2024 e 28 maggio 2024.

## **3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano liberi

### 3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

- **Iscrizione ipotecaria volontaria attiva**, a rogito Notaio LUIGI ONETO di ALESSANDRIA in data 20 giugno 2006, repertorio 73724, raccolta 26366 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ALESSANDRIA in data 22 giugno 2006 al n. 5760/1284 a favore di **BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA**, **OMISSIS**

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

Riferito a fg 176 part 152 ex sub 1-2-3

- **Iscrizione ipotecaria volontaria attiva**, a rogito Notaio LUIGI ONETO di ALESSANDRIA in data 25 settembre 2008, repertorio 78229, raccolta 29023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ALESSANDRIA in data 1° ottobre 2008 al n. 8743/2208 a favore di **BANCA POLPOLARE DI NOVARA SPA**, contro **OMISSIS** derivante da Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 1.600.000,00.

Importo capitale: € 800.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

A margine risultano:

- IPOTECA VOLONTARIA N. 268 DEL 10/04/2014 derivante da atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario
- IPOTECA VOLONTARIA N. 559 DEL 29/06/2015 derivante da atto modificativo di durata mutuo

Riferito a fg 176 part 152 ex sub 5 - sub 6-4

- **Trascrizione pregiudizievole** a firma di Tribunale di ALESSANDRIA in data 30 novembre 2016, repertorio 4023, raccolta 2016 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ALESSANDRIA in data 9 dicembre 2016 al n. 7946/5439 a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, derivante da Atto esecutivo cautelativo nascente da Decreto di Sequestro Conservativo.

Riferito a fg 176 part 152 sub 3-6-7-8-9

- **Pignoramento** a firma di Tribunale di ALESSANDRIA in data 5 dicembre 2022, repertorio 5447 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ALESSANDRIA in data 29 dicembre 2022 al n. 10914/8103 a favore di **LEVITICUS SPV SRL**, contro **OMISSIS**, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

Riferito a fg 176 part 152 sub 3-6-7-8-9

### 3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

## 3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

### SITUAZIONE EDILIZIA

- **Concessione Edilizia n. 438** del 12 settembre 2000 (domanda in data 18 giugno 1997, prot. 5085), intestatario OMISSIS, progettista ING GIANMARIO BOLLOLI. LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO SITO IN CASCINAGROSSA (allegato A.1)
- **Permesso di costruire n. 28** del 24 gennaio 2005 (domanda in data 1° settembre 2004, prot. 69756/11742), intestatario OMISSIS, progettista ING GIANMARIO BOLLOLI (allegato A.2)
- **Permesso di costruire n. 578** del 22 novembre 2005 (domanda in data 10 ottobre 2005, prot. 78229/24145), intestatario OMISSIS, progettista ING. GIANMARIO BOLLOLI (allegato A.3)

### SITUAZIONE CATASTALE

#### IMMOBILE 1 UFFICI

Estratti di mappa:

- Estratto\_di\_mappa\_-\_foglio\_176 (allegato B.1)

Visure catastali:

- CF\_fg176part152sub7 (allegato B.2)
- CF\_fg176part152sub8 (allegato B.3)
- CF\_fg176part152sub9 (allegato B.4)
- CF\_fg176part152sub10 (allegato B.5)
- CF\_fg176part152sub3 (allegato B.6)

Planimetrie:

- elaborato planimetrico 2005 (allegato B.7)
- elaborato planimetrico 2006 (allegato B.8)
- elaborato planimetrico 2015 (allegato B.9)
- PLN\_203110360\_sub7 (allegato B.10)
- PLN\_203110360\_sub8 (allegato B.11)
- PLN\_203110360\_sub9 (allegato B.12)
- PLN\_203110360\_sub3 (allegato B.13)

#### IMMOBILE 2 ABITAZIONE

Estratti di mappa:

- Estratto\_di\_mappa\_-\_foglio\_176

Visure catastali:

- CF\_fg176part152sub4 (allegato B.14)
- CF\_fg176part152sub6 (allegato B.15)

Planimetrie:

- elaborato planimetrico 2005
- elaborato planimetrico 2006
- elaborato planimetrico 2015
- PLN\_203110360\_sub6 (allegato B.16)

**GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITA' EDILIZIA** (allegato C.1)

- Subalterno 3: Fabbricato uso locale tecnico realizzato in assenza di Permesso di Costruire.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di richiesta di Permesso di costruire in Sanatoria: € 2.000,00
- Oneri e Sanzioni calcolati in modo molto approssimativo - il calcolo corretto deve essere effettuato dal responsabile del servizio con richiesta all'Agenzia Entrate dopo la presentazione del progetto: € 13.000,00

- Subalterno 6: Veranda chiusa con soprastante terrazza scoperta da demolire in quanto costruita abusivamente e non sanabile perché ricadente in fascia di rispetto stradale.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Costi approssimativi riguardanti la demolizione di veranda chiusa con soprastante terrazza scoperta: € 7.000,00

- Subalterno 4: Presenza di fabbricati costruiti in assenza di Permesso di costruire da demolire in quanto non sanabili perché ricadenti in fascia di rispetto ferrovia e stradale.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Costi approssimativi riguardanti la demolizione di due fabbricati ed una struttura in corso di costruzione: € 15.000,00

**CONFORMITA' CATASTALE** (allegato C.2)

- Subalterno 3: Fabbricato uso locale tecnico. Nelle planimetrie catastali del sub. 3, l'unità immobiliare risulta di dimensioni maggiori rispetto allo stato di fatto. Vengono indicati un salone ed una cucina in realtà inesistenti. Il vano indicato come camera è invece un locale caldaia.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, redazione e presentazione PREGEO: € 1.500,00
- Redazione e presentazione DOCFA in variazione: € 450,00

**3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Si segnala che sarà necessario lo smaltimento di rifiuti e materiali di vario genere stoccati sul sedime di proprietà di cui non è stato possibile stabilire i costi.

### 3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- **per la quota pari a 1/1 della piena proprietà**, tramite atto di compravendita a rogito Notaio CARBONE ALFONSO di ALESSANDRIA in data 11 luglio 1995, repertorio 29160, raccolta 4070 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ALESSANDRIA in data 13 luglio 1995 al n. 4428/2945. A OMISSIS l'intera proprietà dei suddetti immobili è pervenuta da potere di OMISSIS
- **per la quota pari a 1/1 della piena proprietà**, tramite atto di compravendita a rogito Notaio PATRIA LORENZO di ALESSANDRIA in data 1° giugno 2005, repertorio 10876 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ALESSANDRIA in data 7 giugno 2005 al n. 5403/3069. A OMISSIS l'intera piena proprietà degli originari immobili fg 176 part 152 sub 1-2-3 è pervenuta da potere di OMISSIS.

**NB:** Si segnala atto di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 20/03/2015 pubblico ufficiale Notaio Oneto Luigi, rep 92935 registrato in data 23/03/2015 - modifica di ragione sociale - non trascritto

- **per la quota pari a 1/1 della piena proprietà**, tramite atto giudiziario ordinanza traslative a rogito Notaio TRIBUNALE di ALESSANDRIA in data 23 novembre 2023, repertorio 10228 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ALESSANDRIA in data 16 gennaio 2024 al n. 386/315. Atto Giudiziario di Ordinanza Traslativa a favore di OMISSIS (la quota di 13/20) e OMISSIS (la quota di 7/20) contro OMISSIS (allegato D.1)

**3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE LOTTO UNICO****IMMOBILE 1 UFFICI**

**Comune:** ALESSANDRIA (AL)  
**Frazione:** Cascinagrossa  
**Dati catastali:** Fg. 176, num. 152, sub. 7, num. 152, sub. 8, num. 152, sub. 9, num. 152, sub. 10, num. 152, sub. 3

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Sistema italiano di misurazione - SIM

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale (sub 7)	148,72	100%	148,72
Unità principale (sub 8)	148,72	100%	148,72
Unità principale (sub 9)	234,00	100%	234,00
Vano scala comune (BCNC sub 10)	252,00	33%	83,16
Locali tecnici (sub 3)	25,00	15%	3,75
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>618,35</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Riduzione per stato di manutenzione	0,80
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,80</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 710,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 940,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 825,00</b>

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 700,00
--------------------------------	----------

**Valore catastale:** € 363.923,91  
**Valore OMI:** € 438.438,00  
**Valore medio di mercato:** € 408.111,00 = € 825,00 x 0,80 x m<sup>2</sup> 618,35  
**Valore stimato:** € 346.276,00 = € 700,00 x 0,80 x m<sup>2</sup> 618,35  
**Valore stimato arrotondato:** € 346.300,00

**VALORE STIMATO € 346.300,00**  
*(euro trecentoquarantaseimilatrecento/00)*

**IMMOBILE 2 ABITAZIONE**

**Comune:** ALESSANDRIA (AL)  
**Frazione:** Cascinagrossa  
**Dati catastali:** Fg. 176, num. 152, sub. 6, num. 152, sub. 4

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Sistema italiano di misurazione - SIM

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Appartamento sub 6 ((8,60x10,00)x2)	172,00	100%	172,00
Balconi scoperti sub 6 (1,70x1,20)	2,04	50%	1,02
Sedime (BCNC sub 4)	7.980,00	0,25%	19,95
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>192,97</b>

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
Riduzione per stato di manutenzione	0,80
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,80</b>

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 400,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 600,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 500,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 400,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 113.391,18  
**Valore OMI:** € 74.837,20  
**Valore medio di mercato:** € 77.188,00 = € 500,00 x 0,80 x m<sup>2</sup> 192,97  
**Valore stimato:** € 61.750,40 = € 400,00 x 0,80 x m<sup>2</sup> 192,97  
**Valore stimato arrotondato:** € 61.800,00

**VALORE STIMATO € 61.800,00**  
*(euro sessantunomilaottocento/00)*

**3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

**VALORE DI MERCATO (OMV)**

**Giudizio di divisibilità della quota:** Non necessario

**Spese di regolarizzazione delle difformità:**

- € 38.950,00

**Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano:**

€ 369.150,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)**

**Riduzione del 15,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria:**

- € 51.630,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO AL NETTO DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO:**

**€ 317.520,00**

Alessandria, 20 settembre 2024

Geom. geom. Tiziana Iberti