

Chiara Caniggia
architetto

via dei Guasco 47 - 15121 Alessandria
cell. +39.338.9261415 – email chiara_caniggia@yahoo.com

Cod. F. CNG CHR 74R66 A182C
P. Iva 02172290062

TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA

N. 16/2021 - Fallimento “omissis s.r.l.”

Giudice Delegato: dott.ssa Roberta Brera

Curatore Fallimentare: dott. Luca Rabbia

VALUTAZIONE DI BENI IMMOBILI

La sottoscritta arch. Chiara Caniggia, nata ad Alessandria il 26.10.1974, iscritta all’Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Alessandria pos. n. 945, con studio in via dei Guasco 47, Alessandria, avutone richiesta dal Curatore dott. Luca Rabbia, corso Crimea 35, Alessandria, di procedere alla stima del valore dei beni immobili costituenti attivo della procedura, per adempiere all’incarico professionale ricevuto

DICHIARA

- di aver preso visione della documentazione tutta allegata agli atti della procedura;
- di aver richiesto le planimetrie in banca dati all’Agenzia del Territorio del Comune di Ferrara;
- di aver svolto ricerche per accertare la continuità delle trascrizioni e la presenza di eventuali formalità;
- di aver svolto indagini di mercato sul valore di vendita di beni simili per tipologia e posizione, di aver consultato le ultime quotazioni suggerite dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino Immobiliare relative a fabbricati residenziali siti in Comune di Ferrara.

Premessa

Il presente elaborato costituisce un parere di stima formulato sulla base della documentazione messa a disposizione dal Curatore Fallimentare. Non essendo stato possibile effettuare un sopralluogo per una verifica diretta dello stato dei luoghi, né procedere a un accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Ferrara, la valutazione, si fonda sull'ipotesi di conformità urbanistica, edilizia e catastale dei beni, oltre che sul presupposto di un normale stato di conservazione generale, così come rilevabile dalla documentazione fotografica agli atti della Procedura.

Identificazione dei beni oggetto della stima

1/1 Piena proprietà - OMISSIS s.r.l. con sede in Alba - C.F. omissis

1) Cabina ENEL in Comune di Ferrara, Fornice Achille Grandi n. 34, piano T, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 5, categoria D/1, rendita €.150,00.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2014 Pratica n. FE0171804 in atti dal 19/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 124198.1/2014);
- ✓ Atto del 19/12/2005 Pubblico ufficiale NOLI ANGELO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 55638 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 201.1/2006 Reparto PI di FERRARA in atti dal 05/01/2006;

2) Locale di deposito/sottotetto in Comune di Ferrara, Fornice Achille Grandi n. 36, piano 5, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 90, categoria C/2, classe 9, consistenza 7,00 mq, rendita €.19,88.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2014 Pratica n. FE0171815 in atti dal 19/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 124209.1/2014);
- ✓ Atto del 19/12/2005 Pubblico ufficiale NOLI ANGELO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 55638 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 201.1/2006 Reparto PI di FERRARA in atti dal 05/01/2006;

3) U.I. in corso di definizione in Comune di Ferrara, Fornice Achille Grandi n. 36, piano 2, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 102, categoria F/4.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2019 Pratica n. FE0070476 in atti dal 17/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36646.1/2019);
- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2014 Pratica n. FE0171816 in atti dal 19/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 124210.1/2014)
- ✓ (ALTRE) del 01/08/2006 Pratica n. FE0068457 in atti dal 01/08/2006 STRALCIO AREA COMUNE E NUOVE UIU (n. 882.1/2006);

4) Locale di deposito/cantina in Comune di Ferrara, piazza del Travaglio n. 9, piano S1, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 164, categoria C/2, classe 8, consistenza 9,00 mq, rendita € 21,85.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2007 Pratica n. FE0010986 in atti dal 26/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 705.1/2007);
- ✓ Atto del 19/12/2005 Pubblico ufficiale NOLI ANGELO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 55638 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 201.1/2006 Reparto PI di FERRARA in atti dal 05/01/2006.

Note: i subalterni 164 e 165 derivano da frazionamento del subalterno 154 (F/4) proveniente, a sua volta, da pratica di divisione e diversa distribuzione degli spazi dell'originario sub. 44.

Nell'atto del notaio Noli del 2005, la vendita è riferita al sub. 44.

5) Locale di deposito/cantina in Comune di Ferrara, piazza del Travaglio n. 9, piano S1, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 165, categoria C/2, classe 8, consistenza 5,00 mq, rendita € 12,14.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/01/2007 Pratica n. FE0010986 in atti dal 26/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 705.1/2007);
- ✓ Atto del 19/12/2005 Pubblico ufficiale NOLI ANGELO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 55638 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 201.1/2006 Reparto PI di FERRARA in atti dal 05/01/2006.

Note: i subalterni 164 e 165 derivano da frazionamento del subalterno 154 (F/4) proveniente, a sua volta, da pratica di divisione e diversa distribuzione degli spazi dell'originario sub. 44.

Nell'atto del notaio Noli del 2005, la vendita è riferita al sub. 44.

6) Locale di deposito/sottotetto in Comune di Ferrara, fornice Achille Grandi n. 36, piano 5, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 212, categoria C/2, classe 9, consistenza 8,00 mq, rendita € 22,72.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2014 Pratica n. FE0171823 in atti dal 19/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 124217.1/2014);
- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. FE0082081 in atti dal 28/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9886.1/2009);
- ✓ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/04/2008 Pratica n. FE0059345 in atti dal 28/04/2008 UNITA IN CORSO DI DEFINIZIONE-UNITA DEFINITA (n. 4620.1/2008).

7) Locale di deposito/sottotetto in Comune di Ferrara, fornice Achille Grandi n. 36, piano 5, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 213, categoria C/2, classe 9, consistenza 5,00 mq, rendita € 14,20.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2014 Pratica n. FE0171824 in atti dal 19/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 124218.1/2014);
- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. FE0082081 in atti dal 28/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9886.1/2009);
- ✓ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/04/2008 Pratica n. FE0059345 in atti dal 28/04/2008 UNITA IN CORSO DI DEFINIZIONE-UNITA DEFINITA (n. 4620.1/2008).

8) Locale di deposito/sottotetto in Comune di Ferrara, fornice Achille Grandi n. 36, piano 5, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 214, categoria C/2, classe 9, consistenza 6,00 mq, rendita € 17,04.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2014 Pratica n. FE0171825 in atti dal 19/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 124219.1/2014);
- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. FE0082081 in atti dal 28/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9886.1/2009);
- ✓ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/04/2008 Pratica n. FE0059345 in atti dal 28/04/2008 UNITA IN CORSO DI DEFINIZIONE-UNITA DEFINITA (n. 4620.1/2008).

9) Locale di deposito/sottotetto in Comune di Ferrara, fornice Achille Grandi n. 36, piano 5, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 215, categoria C/2, classe 9, consistenza 4,00 mq, rendita € 11,36.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2014 Pratica n. FE0171826 in atti dal 19/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 124220.1/2014);
- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. FE0082081 in atti dal 28/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9886.1/2009);
- ✓ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/04/2008 Pratica n. FE0059345 in atti dal 28/04/2008 UNITA IN CORSO DI DEFINIZIONE-UNITA DEFINITA (n. 4620.1/2008).

10) Locale di deposito/sottotetto in Comune di Ferrara, piazza del Travaglio n. 7, piano 5, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 216, categoria C/2, classe 9, consistenza 6,00 mq, rendita € 17,04.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. FE0082081 in atti dal 28/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9886.1/2009);
- ✓ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/04/2008 Pratica n. FE0059345 in atti dal 28/04/2008 UNITA IN CORSO DI DEFINIZIONE-UNITA DEFINITA (n. 4620.1/2008).

11) Locale di deposito/sottotetto in Comune di Ferrara, piazza del Travaglio n. 7, piano 5, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 217, categoria C/2, classe 9, consistenza 8,00 mq, rendita € 22,72.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. FE0082081 in atti dal 28/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9886.1/2009);
- ✓ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/04/2008 Pratica n. FE0059345 in atti dal 28/04/2008 UNITA IN CORSO DI DEFINIZIONE-UNITA DEFINITA (n. 4620.1/2008).

12) Locale di deposito/sottotetto in Comune di Ferrara, fornice Achille Grandi n. 36, piano 5, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 218, categoria C/2,

classe 9, consistenza 7,00 mq, rendita € 19,88.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2019 Pratica n. FE0070493 in atti dal 17/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36656.1/2019);
- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2014 Pratica n. FE0171827 in atti dal 19/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 124221.1/2014);
- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. FE0082081 in atti dal 28/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9886.1/2009);
- ✓ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/04/2008 Pratica n. FE0059345 in atti dal 28/04/2008 UNITA IN CORSO DI DEFINIZIONE-UNITA DEFINITA (n. 4620.1/2008).

13) Locale di deposito/sottotetto in Comune di Ferrara, fornice Achille Grandi n. 36, piano 5, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 219, categoria C/2, classe 9, consistenza 6,00 mq, rendita € 17,04.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2019 Pratica n. FE0070494 in atti dal 17/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36657.1/2019);
- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2014 Pratica n. FE0171828 in atti dal 19/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 124222.1/2014);
- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. FE0082081 in atti dal 28/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9886.1/2009);
- ✓ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/04/2008 Pratica n. FE0059345 in atti dal 28/04/2008 UNITA IN CORSO DI DEFINIZIONE-UNITA DEFINITA (n. 4620.1/2008).

14) Locale di deposito/sottotetto in Comune di Ferrara, corso Porta Reno n. 103, piano 5, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 220, categoria C/2, classe 9, consistenza 8,00 mq, rendita € 22,72.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2019 Pratica n. FE0070497 in atti dal 17/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36660.1/2019);
- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. FE0082081 in atti dal 28/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9886.1/2009);
- ✓ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/04/2008 Pratica n. FE0059345 in atti

dal 28/04/2008 UNITA IN CORSO DI DEFINIZIONE-UNITA DEFINITA (n. 4620.1/2008).

15) Locale di deposito/sottotetto in Comune di Ferrara, corso Porta Reno n. 103, piano 5, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 221, categoria C/2, classe 9, consistenza 4,00 mq, rendita € 11,36.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2019 Pratica n. FE0070495 in atti dal 17/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36658.1/2019);
- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2014 Pratica n. FE0171829 in atti dal 19/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 124223.1/2014);
- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. FE0082081 in atti dal 28/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9886.1/2009);
- ✓ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/04/2008 Pratica n. FE0059345 in atti dal 28/04/2008 UNITA IN CORSO DI DEFINIZIONE-UNITA DEFINITA (n. 4620.1/2008).

16) Locale di deposito/sottotetto in Comune di Ferrara, corso Porta Reno n. 103, piano 5, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 222, categoria C/2, classe 9, consistenza 3,00 mq, rendita € 8,52.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2019 Pratica n. FE0070496 in atti dal 17/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 36659.1/2019);
- ✓ VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/04/2009 Pratica n. FE0082081 in atti dal 28/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9886.1/2009);
- ✓ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 28/04/2008 Pratica n. FE0059345 in atti dal 28/04/2008 UNITA IN CORSO DI DEFINIZIONE-UNITA DEFINITA (n. 4620.1/2008).

1/1 Piena proprietà - OMISSIS s.r.l. con sede in Alessandria - C.F. omissis

1) area urbana in Comune di Ferrara, Fornice Achille Grandi, piano T, identificato al N.C.E.U. al foglio 385, mappale 437, sub. 226, categoria F/1, consistenza 43 mq.

Derivante da:

- ✓ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/08/2014 Pratica n. FE0178231 in atti dal 21/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 130337.1/2014);
- ✓ UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/11/2008 Pratica n. FE0154783 in atti dal 12/11/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 1954.1/2008);

Stato di possesso dei beni

La piena disponibilità dei beni al momento del trasferimento è subordinata alla verifica preliminare che gli stessi siano liberi da occupazioni prive di titolo.

Vincoli e Oneri Giuridici

1) Iscrizione di ipoteca:

- IPOTECA GIUDIZIALE, a favore di Banca Popolare di Bergamo S.p.A., contro OMISSIS S.R.L. in liquidazione, derivante da: decreto ingiuntivo; iscritta all'Ufficio Provinciale di FERRARA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/10/2016 Reg. Gen. 17838 / Reg. Part. 2704;

Importo ipoteca: € 633.388,00; Importo capitale: € 577.242,55;

Relativa a:

- tutti gli immobili elencati nella sezione "identificazione dei beni oggetto della stima. Sono altresì indicati i subalterni 180, 181, 182, 197 aggiudicati all'asta e correttamente indicati nelle annotazioni relative alla restrizione di beni.

Sono erroneamente indicati i subalterni 96 e 97, soppressi e da cui sono stati generati i subb. 132 (F/4), 134 (F/4), 267 (C/2), 268 (BCNC): dalle visure effettuate, i beni sono stati venduti dalla società omissis s.r.l. alla società LOCAT S.p.A. con atto rogito notaio ALESSANDRO MISTRI in data 23/11/2006 Repertorio n. 32337. Si precisa, infine, che i subb. 267 e 268 sono stati originati dalla soppressione dei nn. 142 e 144.

Si allega nota di trascrizione dell'atto di compravendita.

I subalterni 96 e 97 rimangono indicati negli elaborati planimetrici fino a quello presentato in data 18/10/2022 e nella visura storica indicati di proprietà omissis fino al 20/10/2022. I nuovi subalterni sono correttamente indicati nell'elaborato del 24/10/2022.

2) Iscrizione di ipoteca:

- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE

RISCOSSIONE, contro OMISSIS S.R.L., derivante da: 0424 RUOLO; iscritta all'Ufficio Provinciale di FERRARA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/10/2018 Reg. Gen. 17338 / Reg. Part. 2692;

Importo ipoteca: € 225.862,02; Importo capitale: € 112.931,01;

Relativa a:

- tutti gli immobili elencati nella sezione "identificazione dei beni oggetto della stima". Sono erroneamente indicati i subalterni 96 e 97, successivamente soppressi per duplicato.

3) Atto giudiziario:

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO; trascritto all'Ufficio Provinciale di FERRARA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/04/2021 Reg. Gen. 6050 / Reg. Part. 4550;

Relativo a:

- tutti gli immobili elencati nella sezione "identificazione dei beni oggetto della stima". Sono erroneamente indicati i subalterni 96 e 97, successivamente soppressi per duplicato.

Continuità delle trascrizioni nel ventennio

1) **Atto di compravendita** a rogito notaio Angelo Noli del 19/12/2005, Rep. n.55638 / Racc. n. 18340, trascritto all'Ufficio Provinciale di FERRARA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04/01/2006 Reg. Gen. 310 / Reg. Part. 201.

Nella nota di trascrizione vengono richiamate le costituzioni di servitù che interessano i portici sul fronte del corso di Porta Reno e sul Fornice Achille Grandi, sul "cortiletto interno" e del locale destinato a tempo indeterminato a cabina dell'ENEL/suoi successori.

Continuità delle trascrizioni: si

Pratiche edilizie

1) Concessione Edilizia n. 12628, del 06/06/1966, agibilità rilasciata in data 15/11/1968 prot. n. 28649

Varianti in corso d'opera:

- in data 25/01/1967, prot. n. 26860/11569/66;

- in data 11/10/1967, prot. n. 26474/11882/67.

2) Permesso di costruire in sanatoria prot. n. 11774/5672, del 22/11/1976

Condono Edilizio - legge 47/85 - presentato in data 29/03/1986 al n. di prot. 21858/86. Rilascio in data 21/04/1990 al n. di prot. 21858/86.

3) Autorizzazione Edilizia per Manutenzione straordinaria rilasciata in data 13/04/1994 al n. di prot. 11437/4400/94.

4) Autorizzazione Edilizia per lavori di "Opere interne" presentata in data 07/05/1997 al n. di prot. 16477/8575/97. Relativo al sub. 207 (ex sub. 48).

5) Autorizzazione Edilizia per Manutenzione straordinaria presentata in data 21/04/1997 al n. di prot. 9086/4936/97.

6) Autorizzazione Edilizia per Manutenzione straordinaria presentata in data 23/02/1999 al n. di prot. 6889/1004/99. Rilascio in data 15/01/2001 al n. di prot. 6889/1004/99.

7) Condono Edilizio - legge 725/94 - presentato in data 17/12/2004. Rilascio in data 21/04/1990 al n. di prot. 21858/86. Rilascio in data 02/02/2006 al n. di prot. 107525/6432/04. Relativo al sub. 206 (x sub.52)

I riferimenti alle pratiche edilizie in elenco sono quelli indicati nei decreti di trasferimento a seguito dei pignoramenti del 2014 e del 2015.

Per tutto quanto sopra, non è possibile dichiarare o meno la conformità urbanistico-edilizia.

Vincoli urbanistici

Si vedano gli allegati alla presente relazione.

Criterio di valutazione

Per determinare il valore di mercato più probabile dei beni oggetto della presente valutazione, la superficie dei locali accessori – calcolata sulla base della consistenza lorda ricavata dai dati catastali – viene calcolata applicando un coefficiente di riduzione pari al 20%.

L'indagine condotta sul mercato immobiliare locale, circoscritta al centro storico di Ferrara all'interno della cerchia muraria e, più specificamente, alla zona occidentale, ha evidenziato, per le unità residenziali, in base alla tipologia, allo stato di conservazione e alle finiture interne, un intervallo di valori di mercato compreso tra 1.900,00 €/mq e 3.100,00 €/mq.

Si ritiene, quindi corretto, adottare come valore di riferimento un importo pari a 2.500,00 €/mq.

Per quanto riguarda la cabina elettrica ENEL (sub.5), il locale al piano secondo (sub. 102) e il terreno comune individuato al subalterno 226, non è possibile attribuire loro alcun valore, ma in considerazione delle servitù attive e della loro possibile natura condominiale, dovrebbero rimanere in disponibilità al condominio e ripartite secondo le tabelle millesimali.

Il calcolo della superficie commerciale è redatto seguendo le indicazioni di Tecnoborsa e dell'Agenzia delle Entrate.

Si utilizza il metodo di stima sintetica comparativa parametrica (semplificata), utilizzando valori desunti dalle banche date delle vendite degli ultimi 12 mesi dei principali Osservatori del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente	€/mq	Valore
Lotto 1 - Sub. 164 - piano S1	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2.500,00	€ 4.500,00
Lotto 2 - Sub. 165 - piano S1	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2.500,00	€ 2.500,00
Lotto 3 - Sub. 90 - piano 5	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2.500,00	€ 4.500,00
Lotto 4 - Sub. 212 - piano 5	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2.500,00	€ 4.500,00
Lotto 5 - Sub. 213 - piano 5	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2.500,00	€ 3.000,00

Lotto 6 - Sub. 214 - piano 5	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2.500,00	€ 3.500,00
Lotto 7 - Sub. 215 - piano 5	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2.500,00	€ 2.500,00
Lotto 8 - Sub. 216 - piano 5	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2.500,00	€ 3.500,00
Lotto 9 - Sub. 217 - piano 5	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2.500,00	€ 5.000,00
Lotto 10 - Sub. 218 - piano 5	8,00 mq	0,20	1,6 mq	2.500,00	€ 4.000,00
Lotto 11 - Sub. 219 - piano 5	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2.500,00	€ 3.500,00
Lotto 12 - Sub. 220 - piano 5	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2.500,00	€ 4.500,00
Lotto 13 - Sub. 221 - piano 5	5,00 mq	0,20	1,00 mq	2.500,00	€ 2.500,00
Lotto 14 - Sub. 222 - piano 5	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2.500,00	€ 2.000,00

Tanto si è in grado di riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Alessandria, lì 18/09/2026

Il perito
arch. Chiara Caniggia

In allegato:

- planimetrie catastali, visure storiche
- estratto di mappa
- Ispezioni ipotecarie (note di trascrizione e titoli)
- Estratto PRG e NTA