

Tribunale di Alessandria

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisabetta Bianco

Fallimento MONDOFRUTTA SRL

n. 62/2024

C.F. 02482700065

in persona del Curatore Fallimentare dott. Daniele Lippi

TOMO 2 di 2

Comune di Alessandria (AL)

PARTE SECONDA

LOTTO C - n. 11 Terreni siti in Valle San Bartolomeo - prospicienti - **via San Bartolomeo** *angolo via Bartolomeo Maino (già via San Bartolomeo)*

censiti al N.C.T. nel Comune di Alessandria,

foglio 25, particella 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 215, 225, 429, 518

Perito Estimatore

Arch. Davide Lia
Piazza De Marini 1/21 - 16123 - Genova
0102469121
davidelia@dapuntoa.it
davide.lia@archiworldpec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

TOMO 2 di 2 - Comune di ALESSANDRIA

PARTE SECONDA

LOTTO C - Terreni (n. 11) in Valle San Bartolomeo - prospicienti –**via San Bartolomeo**
angolo via Bartolomeo Maino (già via San Bartolomeo)

censiti al N.C.T. nel Comune di Alessandria,

foglio 25, particella 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 215, 225, 429, 518

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visura Catastale per soggetto
3. Mappa - Catasto Terreni
4. Atto di Scissione
5. Certificato di Destinazione Urbanistica - CdU
6. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2015
7. Estratto NTA - art. 37bis
8. Estratto NTA - art. 41
9. Estratto NTA - art. 45
10. Estratto NTA - art. 64bis
11. Estratto NTA - art. 32bis, art. 50, art. 51bis, art. 51 cl IIIA, art. 51 cl IA
12. Tabella Valori delle Aree edificabili ai fini IMU

Incarico

Il sottoscritto Lia Arch. Davide nato a Genova il 04.03.1969 e ivi residente in via Oberto Cancelliere 26/11, Architetto libero professionista, con studio professionale sito in Genova piazza De Marini 1/21 -16123, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova con il n° 2631, incaricato dal Curatore Fallimentare della Mondofrutta srl, Dott. Daniele Lippi, di redigere perizia asseverata volta alla valutazione degli immobili di proprietà della stessa, e rientranti nel Fallimento (così come stabilito dal Tribunale di Alessandria in data 12/12/2024 con sentenza n. 84/2024) siti nei comuni di Casale Monferrato (nr. 1 u.i.), Alessandria (nr. 2 u.i. e n. 11 terreni).

Le u.i. richiamate in precedenza sono risultate essere:

COMUNE DI CASALE MONFERRATO (ALESSANDRIA)

- nr 1 Unità Immobiliare sita in:
via Francesco Negri n. 29-33-35

censita al N.C.E.U. del Comune di Casale Monferrato (AL),

- foglio 58, particella 2319, sub. 1 - p. terra e 1°, categoria D/8, Rendita 7592,00;

COMUNE DI ALESSANDRIA (ALESSANDRIA)

- n. 2 u.i. site in:
Lungo Tanaro Magenta n. 25

censite al N.C.E.U. nel Comune di Alessandria, foglio 132, particella 415:

- sub. 2 - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani (126 mq), Rendita € 511,29
- sub. 5 - p. terra, S1 - categoria D/8, Rendita € 5874,00;
- e n. 11 TERRENI siti in:

Valle San Bartolomeo prospicienti, via San Bartolomeo angolo via Bartolomeo Maino
(già via San Bartolomeo) censiti al N.C.T. nel Comune di Alessandria,

- foglio 25, particella 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 215, 225, 429, 518.

L'incarico prevede:

"Redigere la relazione estimativa dei beni siti nei Comuni Casale Monferrato (nr. 1 u.i.) via Francesco Negri 29-33-35, Alessandria (nr. 2 u.i.) Lungo Tanaro Magenta n. 25 e (nr.11 terreni) via San Bartolomeo angolo via Bartolomeo Maino (già via San Bartolomeo), di proprietà della Mondofrutta srl Fallita, come dichiarato dal Tribunale di Alessandria con la sentenza n. 84 del 12/12/2024, che oltre al valore attribuito, dovrà altresì indicare:

- 1.1 La natura, l'ubicazione, l'esatta superficie.*
- 1.2 i dati di identificazione catastale dell'immobile, i confini, e la conformità Catastale;*
- 1.3 Lo stato di possesso del bene con individuazione, in caso di occupazione da parte di terzi, di eventuali titoli opponibili (contratto di locazione, provvedimento giudiziario di assegnazione dell'alloggio al coniuge);*
- 1.4 La regolarità edilizia e urbanistica;*
- 1.5 L'esistenza della dichiarazione di agibilità;*
- 1.6 Le formalità, i pesi ed i vincoli destinati a rimanere a carico dell'acquirente, quali, ad es., servitù, limitazioni di godimento derivanti da regolamenti condominiali o consortili, vincoli di carattere storico, artistico o paesistico;*
- 1.7 Le formalità pregiudizievoli che viceversa saranno cancellate a cura del venditore.*
- 1.8 L'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE);*
- 1.9 Stima del Bene immobile*

Il presente elaborato peritale si divide in n° **2 TOMI** (una per ogni Comune ove le u.i. sono risultate ricomprese) per complessivi **3 LOTTI** (dalla lett. A alla lett. C) per cui avremo:

TOMO 01 - COMUNE DI CASALE MONFERRATO (ALESSANDRIA)

LOTTO A - Unità Immobiliari site in **via Francesco Negri**

censita al N.C.E.U. del Comune di Casale Monferrato (AL),

foglio 58, particella 2319,

- **sub. 1** - p. terra e 1°, categoria D/8, Rendita 7592;

TOMO 02 - COMUNE DI ALESSANDRIA (ALESSANDRIA)

PARTE PRIMA

LOTTO B - Unità Immobiliari site in **LungoTanaro Magenta n. 25**

censite al N.C.E.U. nel Comune di Alessandria,

foglio 132, particella 415:

- **sub. 2** - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani (126 mq),
Rendita € 511,29
- **sub. 5** - p. terra, S1 - categoria D/8, Rendita € 5.874,00

PARTE SECONDA

LOTTO C - Terreni (n. 11) in Valle San Bartolomeo - prospicienti –**via San Bartolomeo**
angolo via Bartolomeo Maino (già via San Bartolomeo)

censiti al N.C.T. nel Comune di Alessandria,

foglio 25, particella 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 215, 225, 429, 518

TOMO 02 di 02

PARTE SECONDA

LOTTO C - -Terreni in Valle San Bartolomeo - prospicienti –**via San Bartolomeo**
angolo via Bartolomeo Maino (già via San Bartolomeo)

Comune di ALESSANDRIA (AL)

Composto da n. 11 u.i. - terreni

censite al N.C.T nel Comune di Alessandria,

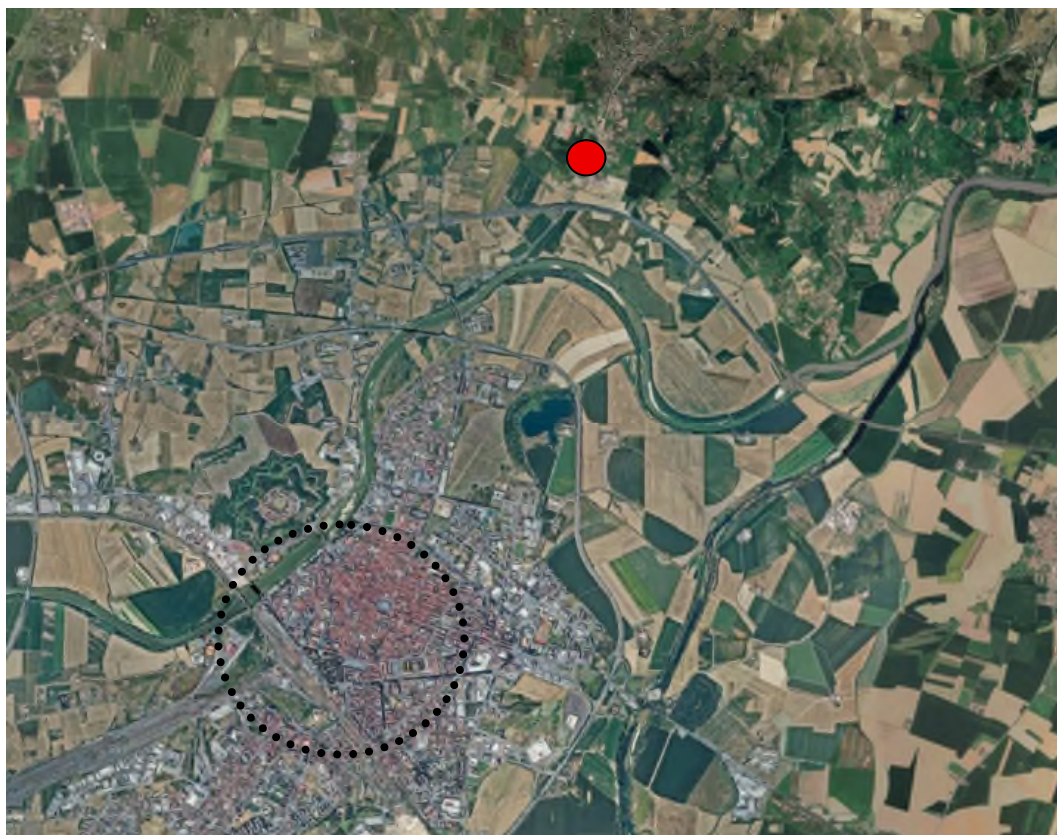
foglio 25,

- particella 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 215, 225, 429, 518

Dopo aver effettuato nella Località le indagini peritali di carattere generale, gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria, l'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria per verificare la Normativa vigente, effettuato il sopralluogo in data 14 maggio 2025, sui terreni oggetto di stima, eseguite le constatazioni ed i rilievi occorrenti per l'adempimento dell'incarico affidatogli, oltre quelli necessari per stabilire i valori economici più appresso esposti per la piena proprietà dell'area, le indagini di mercato ed i necessari conteggi in istruttoria presso lo studio dello scrivente ha redatto la presente stima.

1.1) natura, ubicazione, esatta superficie

I terreni, rientrano nel territorio del Comune di Alessandria - Valle San Bartolomeo (zona collinare e rurale nota per i suoi sentieri escursionistici e panorami sulla piana alessandrina), e distano circa 5 km dal centro del Comune raggiungibile, quindi in circa 10 minuti di auto.



Il LOTTO C è costituito da 11 terreni contigui tra loro, confinanti con la strada principale (via San Bartolomeo) che conduce a Valle San Bartolomeo,



Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da 11 terreni contigui tra loro ed edificabili posti lungo l'asse viario principale proveniente dalla città di Alessandria.

L'area si presenta in morfologia pianeggiante, priva di alberature e di ostacoli naturali, con conformazione regolare e facilmente utilizzabile ai fini edificatori. Il lotto risulta ottimamente servito dalla viabilità primaria e secondaria, garantendo accessibilità sia al centro cittadino che alle direttrici di collegamento extraurbane.

Dal punto di vista urbanistico, come si vedrà meglio nel prosieguo della presente relazione, il terreno risulta dotato di potenzialità edificatoria per la realizzazione di residenze, insediamenti a carattere artigianale, strutture direzionali ed altre destinazioni compatibili con la normativa vigente.

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 1) – documentazione fotografica

1.2) i dati di identificazione catastale dell'immobile, i confini, e la conformità

Catastale:

Il LOTTO C è quindi composto da n. 11 u.i. censite, presso il Catasto Terreni del Comune di Alessandria - Direzione Provinciale di Alessandria, con i seguenti dati:

Catasto Terreni

1. foglio 25, **particella 59:**
 - qualità: SEMINATIVO, cl. 1, are 53 ca 10,
Reddito: dominicale € 58,96; Agrario € 46,62
2. foglio 25, **particella 60:**
 - qualità: SEMINATIVO, cl. 1, are 29 ca 40,
Reddito: dominicale € 32,65; Agrario € 25,81
3. foglio 25, **particella 61:**
 - qualità: SEMINATIVO, cl. 1, are 35 ca 30,
Reddito: dominicale € 39,20; Agrario € 30,99
4. foglio 25, **particella 62:**
 - qualità: SEMINATIVO, cl. 1, are 23 ca 80,
Reddito: dominicale € 26,43; Agrario € 20,90
5. foglio 25, **particella 63:**
 - qualità: SEMINATIVO, cl. 1, are 24 ca 90,
Reddito: dominicale € 27,65; Agrario € 21,86
6. foglio 25, **particella 64:**
 - qualità: SEMINATIVO, cl. 1, are 15 ca 00,
Reddito: dominicale € 16,66; Agrario € 13,17
7. foglio 25, **particella 65:**
 - qualità: SEMINATIVO, cl. 1, are 13 ca 00,
Reddito: dominicale € 14,43; Agrario € 11,41
8. foglio 25, **particella 215:**
 - qualità: SEMINATIVO, cl. 1, are 15 ca 60,
Reddito: dominicale € 17,32; Agrario € 13,70
9. foglio 25, **particella 225:**
 - qualità: SEMINATIVO, cl. 1, are 13 ca 00,
Reddito: dominicale € 14,43; Agrario € 11,41
10. foglio 25, **particella 429:**
 - qualità: SEMINATIVO ARBORATO, cl. 2, are 52 ca 10,
Reddito: dominicale € 64,58; Agrario € 45,74.
11. foglio 25, **particella 518:**
 - qualità: SEMINATIVO ARBORATO, cl. 2, are 13 ca 27,
Reddito: dominicale € 16,45; Agrario € 11,65.

Per una superficie complessiva pari a 28.847 mq;

Reddito: Dominicale € 328,46, Agrario € 253,26.

A maggior chiarimento si vedano gli Allegati 2) – visura soggetto e 3) – mappa (vax)

Intestati catastali – **MONDOFRUTTA SRL** con sede in ALESSANDRIA (AL)

C.F. 02482700065

Diritto di: Proprietà per 1/1

Confini dell'intero LOTTO C: confina a **nord** con Canale Gratteri, a **est** con strada via San Bartolomeo, a **sud** con part. 430 e in parte 517 (ergo via Bartolomeo Maino), a **ovest** con part. 66 e mapp. 517; i mappali sono riferiti al foglio 25 del Catasto Terreni del Comune di Alessandria.



COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

CONFORMITÀ CATASTALE

Per quanto visionato ed anche perché l'immobile non è stato a tutt'oggi oggetto di interventi edificatori – alla data attuale (senza verifica topografica dei mappali) e visto che non vi sono criticità da evidenziare - **è possibile certificare la conformità** catastale dell'intero LOTTO C costituito, come precedentemente indicato, da n. 11 terreni.

1.3) lo stato di possesso del bene con individuazione, in caso di occupazione da parte di terzi, di eventuali titoli opponibili alla procedura (contratto di locazione, provvedimento giudiziario di assegnazione dell'alloggio al coniuge);

STATO DI POSSESSO:

Gli undici terreni siti nel Comune di Alessandria – Valle San Bartolomeo - sono intestati alla società "Mondofrutta srl" oggi, a seguito della Sentenza del Tribunale di Alessandria n. 84 del 12/12/2024, dichiarata fallita.

Tutti i beni sono pervenuti – alla precitata ditta - a seguito di:

Atto civile **ATTO NOTARILE PUBBLICO** del 09/12/2022

Pubblico ufficiale NOTAIO LUCIANO MARIANO Sede ALESSANDRIA (AL)

Repertorio n. 168163 Raccolta 37002 -Reg in AL Serie 1T n. 15113 il 28/12/2022

FUSIONE DI SOCIETA' Voltura n. 7147.1/2023

Pratica n. AL0049567 in atti dal 05/07/2023

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 4) – Atto Notarile

STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente il bene – costituito da n. 11 terreni - risulta nella disponibilità della Mondofrutta quindi ai fini della presente relazione di stima è da ritenersi LIBERO.

1.4) la regolarità edilizia e urbanistica;

Per tutto quanto sopra - alla data attuale – e poiché l'immobile non è stato a tutt'oggi oggetto di interventi edificatori, **è possibile certificare la conformità** urbanistico edilizia dell'intero LOTTO C.

1.5) l'esistenza della dichiarazione di agibilità;

Per l'intero Lotto C, inedificato, non vige l'obbligo di redazione attestato di prestazione energetica.

1.6) le formalità, i pesi ed i vincoli destinati a rimanere a carico dell'aggiudicatario, quali, ad es., servitù, limitazioni di godimento derivanti da regolamenti condominiali o consortili, vincoli di carattere storico, artistico o paesistico;

- il LOTTO C, oggetto della presente relazione di stima, non risulta vincolata, ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 parte III (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.

l'area censita al N.C.T. di Alessandria:

Foglio n. 25 mapp. N. 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 215, 225, 429, 518

-Vista la Legge Regione Piemonte; 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;

-Visto l'articolo 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

-Visti gli atti d'ufficio;

è destinata dal P.R.G.C. approvato con del. G.R. n° 36-29308 del 07.02.2000 e successive modifiche ed integrazioni a:

- *Aree con presenza di alberature da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato di cui **all'art. 50** delle N.T.A.*

Per parte dei Mapp. N. 59 , 60, 215, 61, 62 ,e 63;

- *Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili di cui **all'art. 32 bis** delle N.T.A.*

Per parte dei Mapp. N. 59, 60, 215, 61, 62 e 63

- *Aree residenziali dei sobborghi di 3^a classe di cui **all'art. 37 bis** delle N.T.A.*

Per parte dei Mapp. N. 59, 60, 215, 61, 62 e 63

- *Aree per insediamenti artigianali e deposito di cui **all'art. 41** delle N.T.A.*

Per parte dei Mapp. N. 59, 60 , 215, 61, 62

- *Individuazione di P.I. di cui **all'art. 64 bis** delle N.T.A.*

Per parte dei Mapp. N. 59, 60, 61, 215, 62, e 429

- *Aree destinate alle attività agricole di cui **all'art. 45** delle N.T.A.*

Per intero Mapp. N. 65, 225, 64, ~~e 519~~ e per parte dei mapp. 429 63 e 62

Inoltre:

- Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica di cui **all'art. 51 bis** delle N.T.A.

Mapp. 518 e 429 parte

- Prescrizioni geologiche - Area di pianura **classe IIIa** di cui **all'art. 51** delle N.T.A.

Mapp. 518 e 429 parte

- Prescrizioni geologiche - Area di pianura **classe I** di cui **all'art. 51** delle N.T.A.

Mapp. 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 215, 225, per intero 429 e 518 parte

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 5) – Certificato di Destinazione Urbanistica CdU ⁽¹⁾

- ⁽¹⁾ Come chiarito dall'Arch. Bocchio, del Comune di Alessandria, a seguito di una segnalazione dello scrivente il Certificato di Destinazione Urbanistica riparta un refuso:

Da: Manuela Bocchio <manuela.bocchio@comune.alessandria.it>

Inviato: martedì 16 settembre 2025 16:11

A: Davide Lia <davidelia@dapuntoa.it>

Oggetto: Re: Rilascio CdU -Rich. N. 16347DCBM - del 25.02.2025 - Mondofrutta

Buongiorno,

in merito alla sua richiesta di chiarimenti sul cdu rilasciato posso precisare che il mappale 519 è stato inserito erroneamente, mentre il mappale 581 in aree di pianura di classe IIIa è sicuramente riferito al mappale richiesto 518.

Rimango a disposizione per eventuali altre informazioni.

Manuela Bocchio

1.7) le formalità pregiudizievoli che viceversa saranno cancellate a cura del venditore.

Come meglio evidenziato nell'allegata Ispezione Ipotecaria (per il periodo informatizzato dal 24/07/1997 al 02/01/2025) a seguito delle opportune verifiche espletate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria, sui Beni in oggetto, risultano le seguenti formalità pubblicate nel ventennio anteriore:

- A. ISCRIZIONE CONTRO del 31/10/2010 Registro Particolare 2095 Reg. Gen. 10270
Pubblico uff. GIUSEPPE MUSSA Repertorio 124206/35142 del 30/10/2010
IPOTECA VOLONTARIA_derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- B. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2015 Registro Particolare 648 Reg. Gen. 4486
Pubblico uff. ESPOSITO EUGENIO STANISLAO Rep. 295/142 del 31/07/2015
IPOTECA VOLONTARIA_derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (Atto di rinegoziazione del Contratto di Apertura del Credito)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 6) – ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2015

- C. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2025 - Registro Particolare 120 Reg. Gen. 164
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 62/2024 del 13/12/2024
ATTO GIUDIZIARIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Immobili siti in ALESSANDRIA (AL)
Nota disponibile in formato elettronico

1.8) L'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE):

Per l'intero Lotto C, inedificato, non vige l'obbligo di redazione Attestato di Prestazione Energetica.

1.9) Stima dell'Immobile

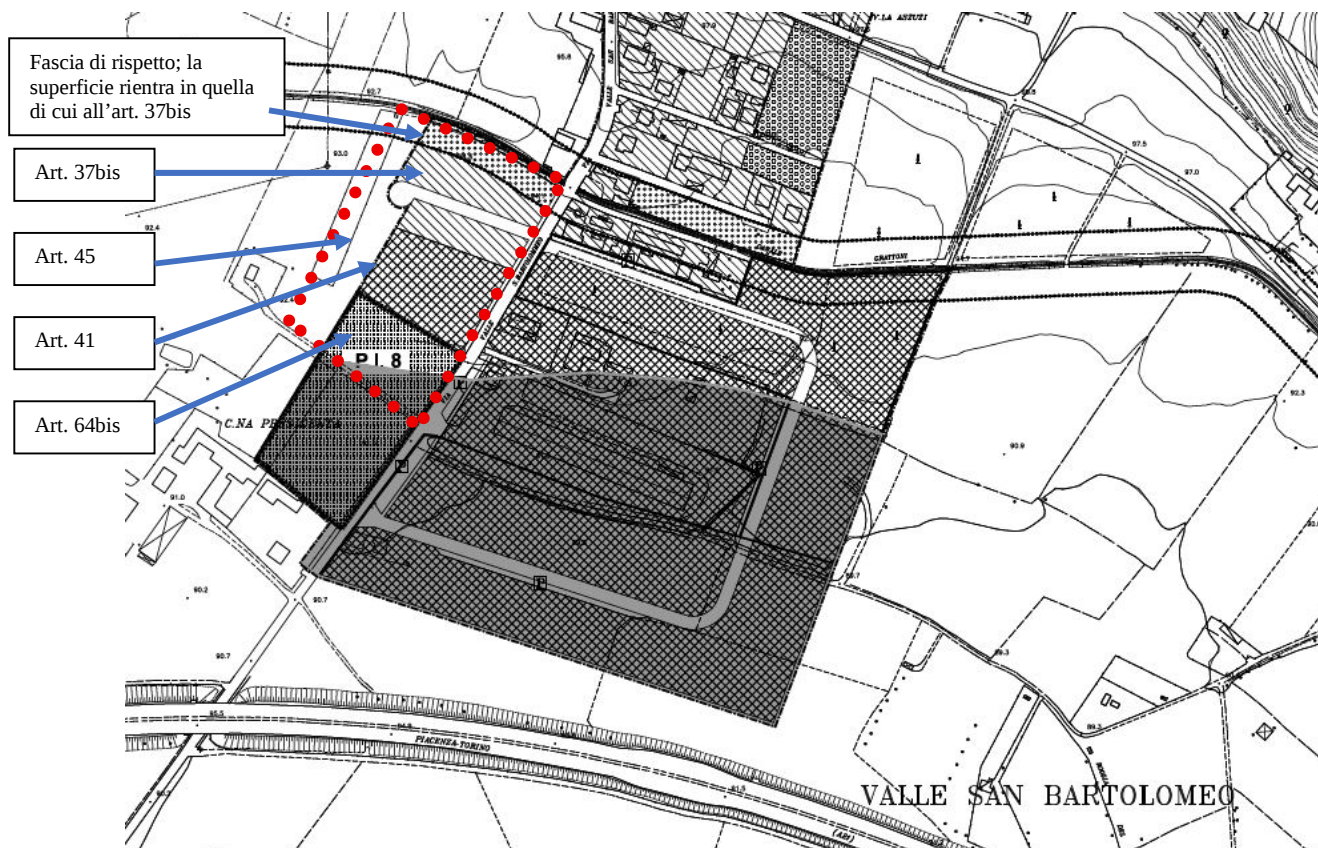
Premesso che il Lotto C risulta composto da unità immobiliari (11 terreni) site in **via San Bartolomeo**, - censite al Catasto Terreni nel Comune di Alessandria, al foglio 25, particelle 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 215, 225, 429 e 518 - che si estendono per una superficie complessiva pari a 28.847 mq, la presente relazione estimativa ha quindi per oggetto la determinazione del valore di mercato di un'area edificabile secondo gli strumenti urbanistici vigenti (P.R.G.C. approvato con del. G.R. n° 36-29308 del 07.02.2000 e s.m.i).

Per tutto quanto sopra è bene precisare che gli articoli che concorreranno alla determinazione del valore finale i terreni ricompresi all'interno delle aree regolamentate dai seguenti articoli:

1. art. 37 bis delle N.T.A. - Aree residenziali dei sobborghi di 3^a classe;
2. art. 41 delle N.T.A - Aree per insediamenti artigianali e deposito;
3. art. 45 delle N.T.A. - Aree destinate alle attività agricole;
4. art. 64 bis delle N.T.A - Individuazione di P.I.
- 5.

non fosse altro perché gli:

- l'art. 50 si riferisce a: *Aree con presenza di alberature da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato (max 30%)*
- l'art. 32 bis si riferisce a: *Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili*
- l'art. 51 bis si riferisce a : *Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica*
- l'art. 51 cl IIIA si riferisce a : *Prescrizioni geologiche - Area di pianura - Classe IIIa*
- l'art. si riferisce a : *Prescrizioni geologiche - Area di pianura -Classe I*



In particolare il Lotto ricade:

- con parte dei Mapp. N. 59 , 60, 215, 61, 62 ,e 63 in "Aree con presenza di alberature da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato di cui **all'art. 50** delle N.T.A".
- con parte dei Mapp. N. 59 , 60, 215, 61, 62 ,e 63 in Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili di cui **all'art. 32 bis** delle N.T.A.
- per circa **7.670 mq** ricompresi in parte dei Mapp. N. 59 , 60, 215, 61, 62 ,e 63 in Aree residenziali dei sobborghi di 3^a classe di cui **all'art. 37 bis** delle N.T.A. (compresi i 2.064 mq rientranti nella "fascia di rispetto" che, come da colloquio con il settore pianificazione, concorrono al calcolo della volumetria anche se dovranno rimanere ineditificati).
- per circa **6.205 mq** ricompresi in parte dei Mapp. N. 59 , 60, 215, 61, 62, Aree per insediamenti artigianali e deposito di cui **all'art. 41** delle N.T.A.
- per circa **8.461 mq** ricompresi all'interno dei mappali 65, 225, 64, e 519 e in parte nei mappali 429 63 e 62 in Aree destinate alle attività agricole di cui **all'art. 45** delle N.T.A.
- per circa **5.334 mq** ricompresi in parte dei Mapp. N. 59 , 60, 215, 61, 62 ,e 429 Individuazione di P.I. di cui **all'art. 64 bis** delle N.T.A.

TERRENI ALESSANDRIA									
				NTA PRG ALESSANDRIA					
	part.	mq		art. 37bis			art. 41	art. 45	art. 64bis
				fascia Risp	lato viab	lato viab			
particella	59	5310	di cui	820	842	928	2069		98
	60	2940		369	554	508	1244		65
	61	3530		188	725	613	1413		164
	62	2380		423	466	193	831	246	148
	63	2490		264	193			2451	
	64	1500						1500	
	65	1300						1300	
	215	1560			313	271	648		52
	225	1300						1300	
	429	5210						309	4807
	518	1327					1355		
				2064	3093	2513			
	Tot mq	28847		7670			6205	8461	5334

Gli articoli delle predette Aree indicano che:

1. Art. 37 bis delle N.T.A. - Aree residenziali dei sobborghi di 3^a classe;

In questo articolo viene specificato, tra le altre cose, che una delle destinazioni ammesse è la residenza e che si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria If. 1,00 mc./mq;
- altezza massima degli edifici ml.10,50;
- rapporto massimo di copertura 45%.

In tutte le aree residenziali attuabili mediante intervento edilizio diretto, in caso di intervento preventivo con Piano Esecutivo convenzionato, l'indice fondiario di zona applicato alle aree residenziali previste dal P.R.G.C. determina la volumetria realizzabile nell'ambito del perimetro del Piano stesso che ne definirà la localizzazione e le modalità operative.

La convenzione determinerà eventuali aree da cedere e le eventuali opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri urbanizzativi dovuti.

Nel caso di aree assoggettate a "Strumento Urbanistico Esecutivo" preventivo, fermo restando il rapporto massimo di copertura del 45%, l'altezza massima degli edifici sarà definita in tale sede.

Gli indici ed i parametri sono definiti dal successivo articolo 64.

Per tutto quanto sopra meglio visto – anche a seguito di un confronto con l'ufficio tecnico nella persona dell'Arch. Fiamma - con buona dose di ragionevolezza, lo scrivente, ha individuato in **2.556 mq la superficie di residenza edificabile** nel LOTTO in esame.

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 7) – estratto NTA art. 37bis

2. Art. 41 delle N.T.A - Aree per insediamenti artigianali e deposito;

In questo articolo viene indicato che le destinazione d'uso sono quelle indicate al precedente articolo 39 delle presenti 'Norme di Attuazione' ossia:

Articolo 39 Aree per attività produttive

1. Le aree per attività produttive comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse specificatamente le attività industriali, artigianali e di deposito in sede propria. In tali aree oltre alla specifica destinazione produttiva sono comprese in quanto compatibili le utilizzazioni a queste strettamente connesse.

Tali aree sono graficamente rappresentate nelle planimetrie del P.R.G.C. quali:

- aree per insediamenti industriali
 - aree per insediamenti artigianali e di deposito
 - aree per insediamenti per la logistica
 - aree per attività produttive e depositi a destinazione temporanea.
2. Le aree per attività produttive comprendono tutte le attività industriali, artigianali e per la logistica in sede propria.
 3. Tra gli usi industriali e artigianali il P.R.G.C. comprende oltre la specifica destinazione produttiva le utilizzazioni a queste strettamente connesse.

In particolare in tali zone sono consentiti:

- a) insediamenti di strutture e impianti industriali, per la logistica ed artigianali di nuovo impianto;

b) abitazioni per esigenze di custodia e di assistenza agli impianti e/o di residenza del titolare dell'attività: tali abitazioni non potranno, in ogni caso, superare il 30% delle superfici utili destinate ad attività produttiva e comunque con il rispetto dei seguenti limiti volumetrici:

- fino a 5.000 mq. di proprietà fondiaria: 0,2 mc./mq.;

- da 5.000 mq. a 10.000 mq. di proprietà fondiaria: 0,08 mc./mq. oltre la massima volumetria di cui al punto precedente;

- oltre i 10.000 mq. di proprietà fondiaria: 1.600 mc. complessivi;

a norma dell'art. 26 comma 1° lettera f bis della l.r. 56/1977 e s.m.i. sarà possibile edificare una unità abitativa a servizio di ogni insediamento artigianale o industriale vincolandola all'unità produttiva con atto notarile di pertinenzialità.

c) uffici connessi agli usi industriali, artigianali e di deposito: tali uffici non potranno, in ogni caso, superare il 20% delle superfici utili destinate ad attività produttiva;

4. Sono inoltre da considerarsi ammissibili le seguenti destinazioni:

a) attrezzature per servizi sociali nonché le attività complementari

b) impianti, attrezzature, depositi, piattaforme logistiche ed attività collegate;

c) depositi di oli minerali e gas liquidi;

d) **esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250**, compresi quelli previsti all'articolo 5, commi 5 e 6, D.C.R. 563- 13414/99 di approvazione degli indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione della L.R. 28/99 e D. Lgs. 114/98.

e) **esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali**, nel rispetto degli indirizzi e disposizioni regionali vigenti attuative del D.Lgs. n. 114/98 e L.R. n. 28/99 e s.m. e i., a seguito di specifiche individuazioni di addensamenti o localizzazioni commerciali come definite dagli Indirizzi e Criteri Comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio. Gli insediamenti ammessi potranno essere integrati con tutte le destinazioni di cui al presente articolo e con l'aggiunta di uffici pubblici e privati nonché centri direzionali e di servizi;

f) servizi di interesse comprensoriale, generale e locale, quali: centro congressi e strutture ricettive collegate, fiere e strutture ricettive collegate, istituti di ricerca, università e strutture ricettive collegate, strutture per lo svago ed il divertimento;

g) edifici ed impianti di qualunque attività connessi alle reti di distribuzione di servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse;

h) deposito di relitti e rottami, autodemolizioni, recuperi industriali. In relazione alle esigenze di riordino degli insediamenti esistenti, alle previsioni di sviluppo delle attività produttive industriali, artigianali e di deposito, il P.R.G.C. individua le classi di aree ed edifici di cui ai seguenti articoli 40, 41, 42.

Che gli interventi si potranno realizzare con:

a) Permesso di Costruire per aree d'intervento inferiori a 20.000 mq.;

b) "Strumento Urbanistico Esecutivo" per aree d'intervento superiori a 20.000 mq.

Modalità di intervento, parametri urbanistici:

- Standards: è fatto riferimento alla superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti, stabilendo le seguenti dotazioni minime:

a) per i punti a, b, c, dell'articolo 39 una quantità minima pari al 20% delle superfici territoriali interessate ed indicativamente ripartite in:

5% per servizi sociali; 5% per aree verdi;

10% per parcheggi;

- Indice di utilizzazione territoriale Ut, 0,6 mq./mq.

Modalità di intervento, parametri edilizi:

- indice di utilizzazione fondiaria Uf, 0,8 mq./mq.;

- rapporto di copertura Rc, 60% della superficie fondiaria;

- distanza minima dai confini circostanti: ml.10,00 o in aderenza a confine previo accordo fra i confinanti;

- distanza minima dalle strade interne: ml.5 salvo diverse disposizioni dello "Strumento Urbanistico Esecutivo";

- distanza minima dalle strade principali: m. 10 in conformità ai disposti di cui al comma 2, art. 27 della l.r. 56/77 e s.m..

Per tutto quanto sopra meglio visto – anche a seguito di un confronto con l'ufficio tecnico nella persona dell'Arch. Fiamma - con buona dose di ragionevolezza, lo scrivente, ha individuato in **4.964 mq la superficie edificabile** a destinazione di insediamenti artigianali, depositi e commerciali di vicinato (con superficie utile di vendita fino a mq. 250) o esercizi commerciali per la vendita al dettaglio (anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali).

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 8) – estratto NTA art. 41

3. Art. 45 delle N.T.A. - Aree destinate alle attività agricole

In questo articolo si indica che:

- 1) nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Sono pertanto ammessi:

a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
b) nuove costruzioni destinate ad abitazioni di comprovata funzionalità alla conduzione dei fondi nei limiti di cui ai successivi indici e parametri;
c) la realizzazione di strutture e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'articolo 12 Legge 9 maggio 1975, n.153.
E' ammessa, inoltre, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'attività di coltivazione dei fondi o necessari alla conduzione delle aziende agricole;
c.1) piccoli ricoveri attrezzi a servizio della conduzione agricola di appezzamenti di superficie non inferiore a 1.000 mq, da realizzare in materiale leggero e agevolmente rimovibile, di superficie non eccedente i 12 mq, con eventuale portico aperto non eccedente 6 mq,, da autorizzare in forma temporanea con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49, comma 4° l.r. 56/77 e s.m.i.;
d) edifici o impianti di interesse comunale ed intercomunale, impianti a carattere sportivo e ricreativo.

- 2) Il Permesso di costruire relativo a nuove costruzioni destinate ad abitazioni può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:

- a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della legge vigente;*
b) i soggetti di cui al terzo comma, lettere b) e c) dell'art. 25 l.r. 56/77 e s.m.i.;
- 3) *Il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi di cui ai precedenti commi, ad eccezione del comma 1°, lettere a) e d), è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree agricole non possono superare i seguenti limiti:*
a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc./mq.;
b) terreni a seminativo ed a prato permanente o altra coltivazione: 0,02 mc./mq.
 - 4) *Tali indici di densità fondiaria sono computati esclusivamente per gli edifici adibiti ad abitazione.*

- 5) *Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; non è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'articolo 25 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.*
Si richiamano in quanto applicabili, i disposti di cui ai commi 10, 11, 13, 14, 15 dell'articolo 25 della Legge Regionale n.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
Gli interventi sui nuclei aziendali esistenti devono essere condotti nel rispetto delle tipologie e dei materiali originali sulla base delle documentazioni di cui all'allegato 3.3 dell'articolo 3.
In ogni caso gli interventi di nuova edificazione di costruzioni al servizio dell'attività agricola ove annesse devono essere realizzati all'esterno del perimetro del vecchio nucleo aziendale come individuato dal citato allegato ovvero deve essere adeguatamente documentato l'inserimento sulla scorta delle caratteristiche tipologiche esistenti.
6 E' consentita la sopraelevazione sino al raggiungimento dell'altezza interna dei vani a mt. 2,70 mantenendo il numero dei p.f.t. esistenti.
Parametri edilizi:
- altezza, H edificio = m.6,50 per la residenza;
- altezze maggiori sono consentite per impianti tecnici funzionali alla conduzione del fondo;
- rapporto di copertura, Rc = 60% del lotto interessato;
- distanze dei fabbricati da strade private: ml. 5,00.

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 9) – estratto NTA art. 45

4. Art. 64 bis delle N.T.A - Individuazione di P.I.

Il Piano Regolatore Generale individua, ai sensi dell'art. 18 della legge 12 luglio 1991 n° 203 (conversione in legge del D.L. n° 152 del 13/05/1991), gli interventi edilizi definiti dal legislatore come Programmi Integrati. Le planimetrie di piano individuano con apposita simbologia le perimetrazioni dei Programmi Integrati. L'attuazione dei Programmi Integrati avverrà secondo le articolazioni delle norme costituenti l'accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 stipulato in data 06.12.2007 tra Regione e Comune di cui al DPGR n.108 del 19.09.2008, fatte salve le disposizioni relative ai convenzionamenti applicabili per l'art. 64 delle presenti Norme di Attuazione, secondo le schede allegate:

La nostra scheda è la n. 8:

AREA T8, Valle San Bartolomeo:

- 1 - Superficie area dell'intervento mq 15.000
- 2 - Superficie fondiaria mq 11.561
- 3 - Abitanti previsti n. 0
- 4 - Densità territoriale ab/ha 0
- 5 - Cubatura residenziale mc 0
- 6 - Cubatura non residenziale (turistico ricettivo) mc 36.400
- 7 - Aree per Standard Urbanistici mq 559
- 8 - Indice di fabbricabilità territoriale IT mc/mq 2,43
- 9 - Parcheggio privato ad uso pubblico mq 2.880.

Gli interventi edilizi di cui alle sopra elencate schede sono soggetti a preventivo " Strumento Urbanistico Esecutivo".

Premesso quanto i mq di terreno inseriti nel P.I Area T8 risultano essere 5334; a fronte del fatto che – anche a seguito di un confronto con l'ufficio tecnico nella persona dell'Arch. Fiamma –il suddetto intervento potrà essere attivato solo unitamente agli altri proprietari – di terreni o fabbricati - inseriti all'interno del Area T8 - e questo perchè l'area di proprietà è

risultata inferiore ai 2/3 dell'intera area inserita nel PI nella stima verrà inserito un coefficiente di abbattimento (pari al 40%).

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 10) – estratto NTA art. 64bis

Per quanto attiene agli ulteriori articoli delle NTA che normano il LOTTO e precisamente agli art. 50 (*Aree con presenza di alberature da conservare e/o valorizzare, aree a verde privato*), art. 32 bis (*Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili*), art. 51 bis (*Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica*), art. 51 cl IIIA (*Prescrizioni geologiche - Area di pianura - Classe IIIa*) e art. 51 cl IIIA (*Prescrizioni geologiche - Area di pianura - Classe I*), *si rimanda all'Allegato 11).*

CRITERI DI STIMA

I criteri di stima per un terreno edificabile dipendono dalla destinazione urbanistica, dal contesto di mercato e dagli strumenti urbanistici vigenti. In generale, i metodi più utilizzati sono:

1. Metodo del Valore di Trasformazione

Si calcola il valore attuale del fabbricato che potrà essere realizzato, detraendo i costi di costruzione e gli oneri connessi.

2. Metodo del Confronto di Mercato (o Comparativo)

Si basa sul confronto con valori di mercato di terreni simili (OMI o dati di mercato locale).

Richiede l'omogeneizzazione dei dati per: destinazione urbanistica, localizzazione, accessibilità e servizi, indice di edificabilità fondiaria.

Formula: Valore del terreno = $S \times V_{mq}$

dove V_{mq} è il valore medio di mercato €/mq della zona per aree edificabili.

3. Metodo Residuale (o della Capitalizzazione del Reddito Potenziale)

Si parte dai redditi futuri ottenibili dal fabbricato che si costruirà sull'area, capitalizzati a un tasso congruo. È utile per valutazioni a fini finanziari o quando l'area ha vocazione commerciale o direzionale.

4. Metodo a Parametro (valore per mc o per mq edificabile)

Basato sugli indici urbanistici (mc/mq o mq/mq). Il valore del terreno si ottiene moltiplicando:

$V_{\text{unitario}} \times \text{Superficie} \times \text{Indice edificabilità}$

Dove V_{unitario} è il prezzo di mercato del volume o della superficie edificabile.

5. Metodo Sintetico–Comparativo (OMI e Banche Dati)

Si utilizzano i valori ufficiali (es. OMI dell'Agenzia delle Entrate), eventualmente corretti con coefficienti di posizione, di destinazione d'uso, dello stato delle urbanizzazioni, della situazione giuridica.

6. Metodo utilizzando i Valori delle Aree edificabili ai fini IMU del Comune di Alessandria.

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 12) – Valori delle Aree edificabili ai fini IMU

Sulla scorta di tutto quanto sopra lo scrivente – analizzati i dati disponibili – ritiene che il metodo più congruo per ottenere il valore del terreno edificabile sia quello dato utilizzando i valori delle aree edificabili assegnati dal Comune di Alessandria.

Poiché i terreni rientrano nelle seguenti zone:

- **art. 37 bis** delle N.T.A. - Aree residenziali dei sobborghi di 3^a classe;
- **art. 41** delle N.T.A - Aree per insediamenti artigianali e deposito;
- **art. 64 bis** delle N.T.A - Individuazione di P.I.

CITTA' DI ALESSANDRIA Unità di Progetto Intersectoriale		DESTINAZIONI DEL PRG											
IMU Valori delle aree edificabili a decorrere dal 01 gennaio 2024		AREE RESIDENZIALI				ATTIVITÀ PRODUTTIVE				ATTIVITÀ TERZIARIE			
		della città di I classe NdA, art. 34, II°: 4,8 mc/mq della città di II classe NdA, art. 35, II: 3,0 mc/mq della città di III classe NdA, art. 35 bis II: 2,0 mc/mq dei sobborghi di I classe NdA, art. 36, II: 1,5 mc/mq dei sobborghi di II classe NdA, art. 37, II: 1,2 mc/mq dei sobborghi di III classe NdA, art. 37 bis, II: 1,0 mc/mq nuclei residenziali in aree agricole NdA, art.38, II: 0,4 mc/mq				Aree per insediamenti industriali NdA, art. 40, UI****: 0,8 mq/mq Ut: 0,6 mq/mq Aree per insediamenti artigianali NdA, art. 41,UI: 0,8 mq/mq Ut: 0,5 mq/mq Deposito a destinazione temporanea NdA, art. 42				Aree per attività commerciali NdA, art. 43, Ut: 0,6 mq/mq Aree per attività direzionali NdA, art. 44, Ut: 0,6 mq/mq Aree per attività turistico ricettive NdA, art. 44 bis, Ut: 0,8 mq/mq, UI****: 0,6 mq/mq			
		* Norme di attuazione del PRG Indice di edificabilità fondiaria				**** Riquadrato urbanistico Esecutiva				**** Indice di utilizzazione fondiaria			
		**** Indice di utilizzazione territoriale											

- Valore dell'Area (al mq) 63,33 €
- Coefficiente di riduzione S.U.E.: 0,61 (*)

() I valori sono riferiti ad aree edificabili a destinazione residenziale soggette ad intervento diretto con semplice Permesso a Costruire. Se l'area è soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di Piano Esecutivo (S.U.E), i valori devono essere moltiplicati per il corrispondente coefficiente.*

AREE PRODUTTIVE

Insedimenti industriali

- Valore dei Fabbricati (al mq) 275,00 €
- Incidenza area 15%
- Valore dell'Area (al mq) 33,00 €
- Coefficiente di riduzione S.U.E.: 0,57 (*)

Insedimenti Artigianali e Deposito

- Valore dei Fabbricati (al mq) 485,00 €
- Incidenza area 10%
- Valore dell'Area (al mq) 38,80 €
- Coefficiente di riduzione S.U.E.: 0,57 (*)

() I valori sono riferiti ad aree edificabili a destinazione residenziale soggette ad intervento diretto con semplice Permesso a Costruire. Se l'area è soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di Piano Esecutivo (S.U.E), i valori devono essere moltiplicati per il corrispondente coefficiente.*

AREE TERZIARIE

Attività Commerciali

- Valore dei Fabbricati (al mq) 1.000,00 €
- Incidenza area 15%
- Valore dell'Area (al mq) 90,00 €
- Coefficiente di riduzione S.U.E.: 0,76 (*)

Attività Direzionali

- Valore dei Fabbricati (al mq) 950,00 €
- Incidenza area 13%
- Valore dell'Area (al mq) 74,10 €
- Coefficiente di riduzione S.U.E.: 0,76 (*)

Attività Turistico Ricettive – destinazione inserita nella scheda del P.I. T8

- Valore dei Fabbricati (al mq) 760,00 €
- Incidenza area 13%
- Valore dell'Area (al mq) 79,04 €
- Coefficiente di riduzione S.U.E.: 0,76 (*)

() I valori sono riferiti ad aree edificabili a destinazione residenziale soggette ad intervento diretto con semplice Permesso a Costruire. Se l'area è soggetta ad intervento edilizio indiretto cioè a vincolo di Piano Esecutivo (S.U.E), i valori devono essere moltiplicati per il corrispondente coefficiente.*

Otteniamo i seguenti valori:

				Valori aree Edificabili 2024			
			mq sup territoriale	Area (al mq)	coeff riduz. SUE/PEC	abbattimento per terreno vincolato ad aree non di proprietà	Valore
art. 37bis	Aree residenziali dei sobborghi di 3 ^a classe		7670	63,33 €	0,61		296.302,07 €
art. 41	Aree per insediamenti artigianali e deposito		6205	38,80 €	0,57		137.229,78 €
art. 64bis	Individuazione di P.I. (Programmi Integrati)						
	attività commerciali			90,00 €			
	attività direzionali			74,10 €			
	attività turistico ricettiva		5334	79,04 €	0,76	0,6	192.249,31 €
					SUBTOTALE		625.781,16 €

Per quanto concerne *l'art. 45 delle N.T.A. - Aree destinate alle attività agricole* si precisa che sono stati utilizzati i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) individuati dalla Commissione Provinciale competente alla determinazione delle indennità definitiva da esproprio. Poiché i terreni in questione - distinti con i mappali 65, 225, 64, e 519 e in parte nei mappali 429, 62 e 63 - hanno le seguenti colture:

- per 6.797 mq - seminativo

e per i restanti

- per 1.664 mq - seminativo arborato,

e dal momento che i valori dei tipi di coltura "ARBORATO" rientrano nelle colture principali, verrà assunto il valore dato per la Regione Agraria n. 12 che corrisponde a 16.000,00 €/ha (ossia 1,60 €/mq)

				V.A.M. 2025	
art. 45	Aree destinate alle attività agricole	8461		1,60 €	13.537,60 €

Per tutto quanto sopra, e come riepilogato nella tabella che segue, il più probabile valore di mercato del LOTTO C (composto da 11 terreni edificabili per complessivi 28.847 mq) è pari a € 745.459,00 (settecentoquarantacinquemilaquattrocentocinquantanove,00).

				Valori aree Edificabili 2024		abbattimento per terreno vincolato ad aree non di proprietà	Valore
			mq sup territoriale	Area (al mq)	coeff riduz. SUE/PEC		
art. 37bis	Aree residenziali dei sobborghi di 3 ^a classe		7670	63,33 €	0,61		296.302,07 €
art. 41	Aree per insediamenti artigianali e deposito		6205	38,80 €	0,57		137.229,78 €
art. 64bis	Individuazione di P.I. (Programmi Integrati)						
		attività commerciali		90,00 €			
		attività direzionali		74,10 €			
		attività turistico ricettiva	5334	79,04 €	0,76	0,6	192.249,31 €
					SUBTOTALE		625.781,16 €
					V.A.M. 2025		
art. 45	Aree destinate alle attività agricole		8461	1,60 €			13.537,60 €
					TOTALE		639.318,76 €
inoltre							
art. 51bis	Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica						
art. 51 cl IIIA	Prescrizioni geologiche - Area di pianura - Classe IIIa						
art. 51 cl IA	Prescrizioni geologiche - Area di pianura - Classe I						

Con il solo fine di verificare il valore del terreno edificabile (a RESIDENZA) di seguito si riporta la stima del *cd* **Metodo del Valore di Trasformazione**.

Dati identificativi dell'area, secondo Art. 37 bis NTA:

- Destinazione urbanistica, prevalente: Residenziale;
- Superficie complessiva del Lotto (C) 28.847 mq;
- Superficie fondiaria edificabile secondo Art. 37 bis NTA: 7670 mq
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1 mc/mq
- Rapporto superficie coperta: 45% max (ossia 2.522,70 mq)
- Volume edificabile: 7670 mq × 1 = 7670 mc
- H. max 10.5 m
- Mq residenza: 7.670 mc : 3 m= **2.556,67 mq**
- Distanza dalla strada provinciale 40 m (v. art. 32bis NTA)
- Superficie pavimentata max 30% (v. art. 50 NTA).
-

La formula è **Vt = Vbt – Ct**, dove Vt è il Valore di Trasformazione, Vbt è il Valore del bene trasformato (output), e Ct è il costo della trasformazione (dato dal costo di costruzione + oneri progettuali (8%)+ utile dell'impresa (25%)+ imprevisti e oneri vari(7%).

$$\begin{aligned}
 Vt &= (2.556,67 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq}^{(*)}) - [(2.556,67 \text{ mq} \times 483,85 \text{ €/mq}^{(**)}) + (2.556.666,67 \text{ €} \times 8\%) + \\
 &\quad + (2.556.666,67 \text{ €} \times 25\%) + (2.556.666,67 \text{ €} \times 7\%)] = \\
 &= 2.556.666,67 - (1.237.043,71 \text{ €} + 204.533,33 + 639.166,67 + 1578.966,67) = \\
 Vt &= \mathbf{296.956,83 \text{ €}}
 \end{aligned}$$

(*) valore a mq del bene trasformato desunto dalla Tabella dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 1° gennaio 2024.

(**) valore a mq del costo di costruzione desunto da: Aggiornamento del costo di costruzione per i nuovi edifici residenziali (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, comma 9 e Deliberazione del Consiglio Regionale 10 dicembre 1996, n. 345-19066).

Conclusioni

Il compendio immobiliare oggetto della presente stima - costituito da n. 11 particelle catastali - complessivamente estese per una superficie significativa, ricomprese all'interno di n. 4 distinte aree (edificabili) del vigente P.R.G. del Comune di riferimento ha un potere edificatorio che è stato posto alla base della presente stima.

Tali aree urbanistiche, pur contigue, prevedono differenti destinazioni edificatorie, comprendenti zone a prevalente uso residenziale, aree destinate a funzioni artigianali/produttive ed altre a carattere direzionale/terziario. Ne deriva un'articolazione funzionale del terreno che ne accresce la flessibilità d'impiego, pur rendendo necessario un attento studio di pianificazione attuativa per la sua ottimale valorizzazione.

Dalle elaborazioni effettuate risulterebbe un valore complessivo del terreno edificabile pari € 639.318,76 che lo scrivente ritiene corretto abbattere – cautelativamente – del 10% (anche a fronte delle misurazioni di massima condotte sui terreni e di possibili incongruenze con i dati precedentemente riportati) e pertanto alla data odierna il più probabile valore di mercato del LOTTO in esame calcolato, quindi, a corpo e arrotondato per difetto è pari a:

€ 575.000,00 (euro cinquecentosettantacinquemila/00)

Si precisa che tale valore dovrà comunque affrontare la "prova" del mercato immobiliare che attualmente sta attraversando una crisi che ha significativamente ridotto ogni iniziativa di tipo contrattuale, modificando quell'equilibrio tra domanda e offerta che caratterizzava il sistema economico edilizio precedente. Tale situazione, quindi, potrebbe condizionare il lavoro estimativo, alterando il probabile valore per stima-

Quanto sopra a esaurimento dell'incarico ricevuto.

Genova, 30 settembre 2025

Dott. Arch. Davide Lia

