

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 PRIMA

LOTTO B – n. 2 Unità Immobiliari 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 € 5.874,00

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 PRIMA

LOTTO B - Unità Immobiliari 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 € 5.874,00

ALLEGATI

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1. Documentazione fotografica | – sub. 2 |
| 2. Documentazione fotografica | – sub. 5 |
| 3. Visura Catastale | – sub. 2 |
| 4. Planimetria Catastale | – sub. 2 |
| 5. Visura Catastale | – sub. 5 |
| 6. Planimetria Catastale | – sub. 5 |
| 7. Mappa - Catasto Terreni | - LOTTO B (sub. 2 e sub. 5) |
| 8. Atto di Scissione | - LOTTO B |
| 9. Contratto di Affitto di Azienda | – sub. 5 |
| 10. Estratto Progetto costruzione n. 6080/1961 | |
| 11. Estratto Progetto costruzione n. 21520/1961 | |
| 12. Estratto Progetto costruzione n. 21241/1961 | |
| 13. Estratto DIA n. D13045/2001 | |
| 14. Estratto DIA n. D76033/2007 | |
| 15. Estratto PdC n. 337/2014 | |
| 16. Estratto SCIA n. 186179/2018 | |
| 17. Certificato di Agibilità | |
| 18. ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2015 | |
| 19. Attestato di Prestazione Energetica APE | -sub. 5 |

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 PRIMA

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

Comune di ALESSANDRIA (AL)

Composto da n. 2 u.i.

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

Dopo aver effettuato nella Località le indagini peritali di carattere generale, gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria per verificare la Normativa vigente, i Progetti Autorizzativi e/o in Sanatoria depositati nonché per reperire il Certificato di Agibilità, effettuato il sopralluogo in data 14 maggio 2025, sulle proprietà 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

L'immobile, rientra nel territorio del Comune di Alessandria, Lungo Tanaro Magenta, e dista circa 2 km dal centro del Comune.

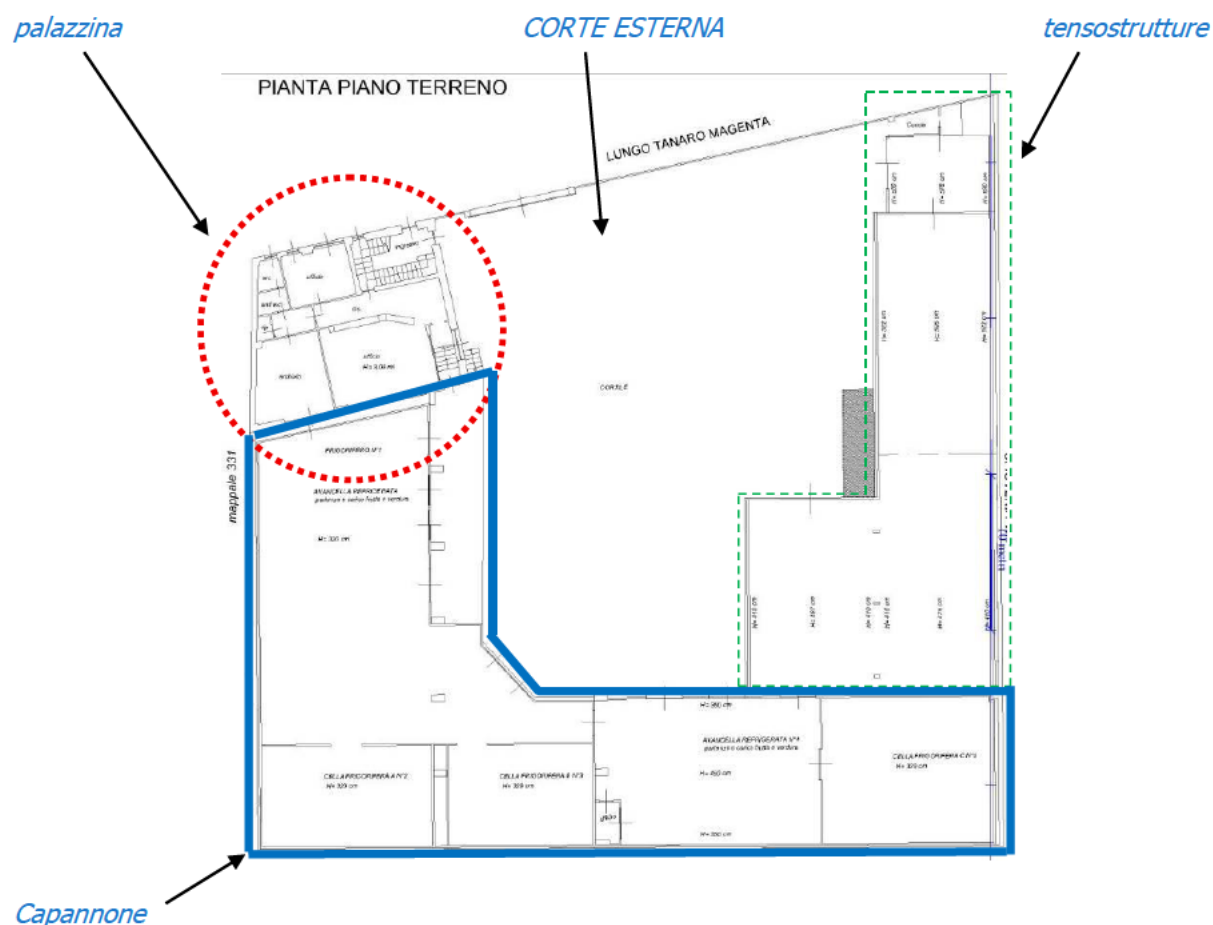


Il LOTTO B è costituito da un capannone (a destinazione industriale e utilizzato oggi come capannone commerciale, in particolare commercio di frutta e verdura) con palazzina destinata a magazzini (s1) uffici (PT) e residenza (1°P), comprensivo di corte esterna destinata a parcheggi e area di manovra, costruito negli anni '60.

Al complesso si accede mediante n. 1 accesso carrabile ed anche – per la palazzina- tramite un portone su Lungotanaro Magenta direttamente collegato al vano scala (dotato di un montascale).



Il capannone ha una forma ad "C" di cui n. 1 lato risulta "coperto" da tensostrutture; la palazzina da n 3 piani, di cui due interamente fuori terra.



Come meglio indicato nel progetto di costruzione, del 1961, il complesso immobiliare venne realizzato in c.a. con fondazioni di calcestruzzo di cemento, mattoni pieni e malta, solai misti in c.a. e laterizi collegati mediante travi e pilastri.

Come detto il complesso immobiliare (LOTTO B) è composto da un capannone e da una palazzina a destinazione: magazzini (S1), uffici (PT) e residenza (1P).

APPARTAMENTO - **sub. 2** - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani,

Nelle more del progetto di costruzione venne depositata una "variate" volta alla sopraelevazione della palazzina per costituire (in allora) n. 2 alloggi a servizio dei dipendenti.

Detta sopraelevazione è costituita dal piano primo dove oggi è presente un unico alloggio.

Non sono stati reperiti agli atti istanze volte alla fusione dei dichiarati due alloggi anche se a onor del vero, è bene chiarire, che la planimetria catastale risale all'epoca di costruzione quindi è presumibile che in luogo dei due alloggi fin da subito ne venne realizzato uno solo.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è un appartamento ad uso residenziale posto al piano primo di un fabbricato condominiale di tipo civile con affacci su tre lati: verso Lungotanaro Magenta, cortile interno e copertura del capannone di cui al sub. 5.

L'accesso avviene mediante vano scala comune - con pedate in travertino, ringhiera in ferro verniciato e corrimano in legno collegato a mezzo due portoni n. 2 portoni sia con via Lungotanaro Magenta che con il cortile; all'interno del vano scala è installato una sedia monta scale.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 124 mq (h. interna circa 2.70), oltre a un terrazzo di pertinenza, e si compone internamente di:

- Ingresso
- Soggiorno
- Cucina abitabile
- Due camere da letto

- Bagno finestrato
- Oltre a disimpegno /corridoio

Finiture e dotazioni

- Porta d'ingresso blindata
- Porte interne in legno tamburato
- Pavimentazione in gres porcellanato di colore cotto in tutti gli ambienti
- Pareti tinteggiate in discreto stato
- Infissi esterni in PVC color legno, con vetrocamera, tapparelle avvolgibili e relativi cassonetti

Impianti

- Impianto elettrico presente ma privo di certificazione di conformità;
- Impianto di riscaldamento autonomo per distribuzione (caloriferi presenti), ma alimentato da caldaia centralizzata condominiale (posta nel locale tecnico, al piano s1) dichiarata non funzionante;
- Impianto di climatizzazione presente con split a parete installato nel soggiorno.

L'unità risulta in discreto stato manutentivo generale; è altresì presente un collegamento con il sottotetto non abitabile; tuttavia, l'accesso non è stato possibile al momento del sopralluogo, e pertanto lo stesso non è stato oggetto di verifica diretta da parte dello scrivente.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'allaccio all'acquedotto e le acque meteoriche, al pari delle reflue, sono convogliate nella fognatura pubblica.

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 1) – documentazione fotografica sub 2

CAPANNONE - [sub. 5](#) - p. terra, S1 - categoria D/8.

L'immobile oggetto di stima è un capannone commerciale destinato al commercio all'ingrosso di frutta e verdura, situato in zona industriale/artigianale, composto da più corpi

di fabbrica funzionalmente collegati e destinati ad attività logistica, deposito, lavorazione e uffici amministrativi.

Il complesso immobiliare si articola come segue:

1. Corpo principale – Capannone commerciale

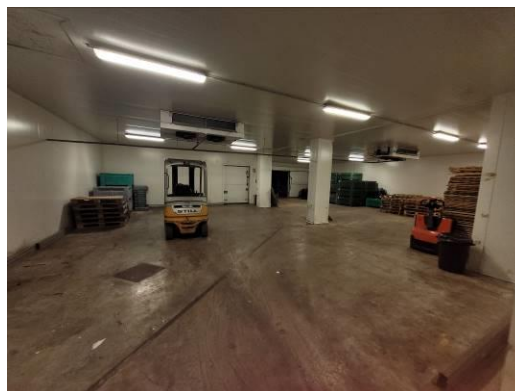
Porzione monopiano rialzata, destinata alla movimentazione merci, dotata di accesso carrabile facilitato per operazioni di carico/scarico mezzi, con soglia sopraelevata rispetto al piano di campagna.



Internamente, il capannone è attrezzato aree definite come: Anti-celle, celle frigorifere (n. 2) a temperatura controllata, atte alla conservazione dei prodotti ortofrutticoli, aree di carico. La pavimentazione si presenta in battuto di cemento elicotterato, idonea al traffico di muletti e transpallet.



L'accesso carrabile a queste aree avviene mediante portoni sezionali, serviti da una rampa che supera il dislivello con il cortile esterno.



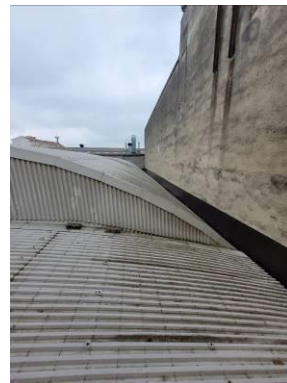
In adiacenza al capannone sono presenti ulteriori celle refrigerate, realizzate con strutture in acciaio e copertura e protezioni laterali in pannelli sandwich in PVC coibentati, ricomprese all'interno di tensostrutture retraibili, configurate come depositi temporanei e spazi ausiliari refrigerati.



E' presente importante impianto di refrigerazione (come da presa visione di uno stralcio di progetto esecutivo redatto dalla Frigoveneta) presumibilmente realizzato nel 2018 al pari dell'impianto elettrico redatto dallo studio tecnico - per. Ind. Rapetti, Simone e Armano e Ing. Chiabrera.

Non sono stati reperiti – perché non consegnati – i certificati di conformità; viene riferito - senza poterne prendere contezza - che le suddette aree sono soggette, in occasione di giornate piovose, a fenomeni infiltrativi.

La copertura del fabbricato (capannone) è a volta botte realizzate con lastre prefabbricate;



2. Corpo uffici – Palazzina collegata

Il capannone è collegato a una palazzina ad uso uffici, collegata funzionalmente da una tettoia coperta.

Gli uffici si sviluppano al piano terra, con ingresso indipendente sia dal capannone (mediante porta blindata) sia dal vano scala condominiale (dotato di due portoni di accesso).



Le finiture interne comprendono: porte in legno tamburato color noce, pavimentazione in piastrelle simil-graniglia, presenza di impianto di condizionamento e impianto di riscaldamento a caloriferi (collegati a caldaia condominiale non funzionante).

Presente impianto elettrico di recente realizzazione, privo di dichiarazione di conformità.

3. Piano seminterrato – locali accessori indiretti

Collegato al corpo uffici – mediante vano scala “condominiale”, è presente un piano

seminterrato, comprendente: Spogliatoi, servizi igienici per il personale, archivi e locali accessori, locale tecnico – caldaia condominiale e dispensa/magazzino.

La copertura della palazzina è a 3 falde e, diversamente da quanto indicato nel progetto di costruzione (*ardesia artificiale*) è in lamiera grecata.

In via generale le condizioni manutentive, delle facciate, risultano buone.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'allaccio all'acquedotto e le acque meteoriche, al pari delle reflue, sono convogliate nella fognatura pubblica.

4. Area esterna

L'immobile è dotato di area cortilizia esclusiva, destinata a manovra e parcheggio, avente una superficie di circa 760 mq, completamente pavimentata con autobloccanti e avete muro in cemento nei due lati di perimetro confinanti con Lungotranaro Magenta e via Vinzaglio.



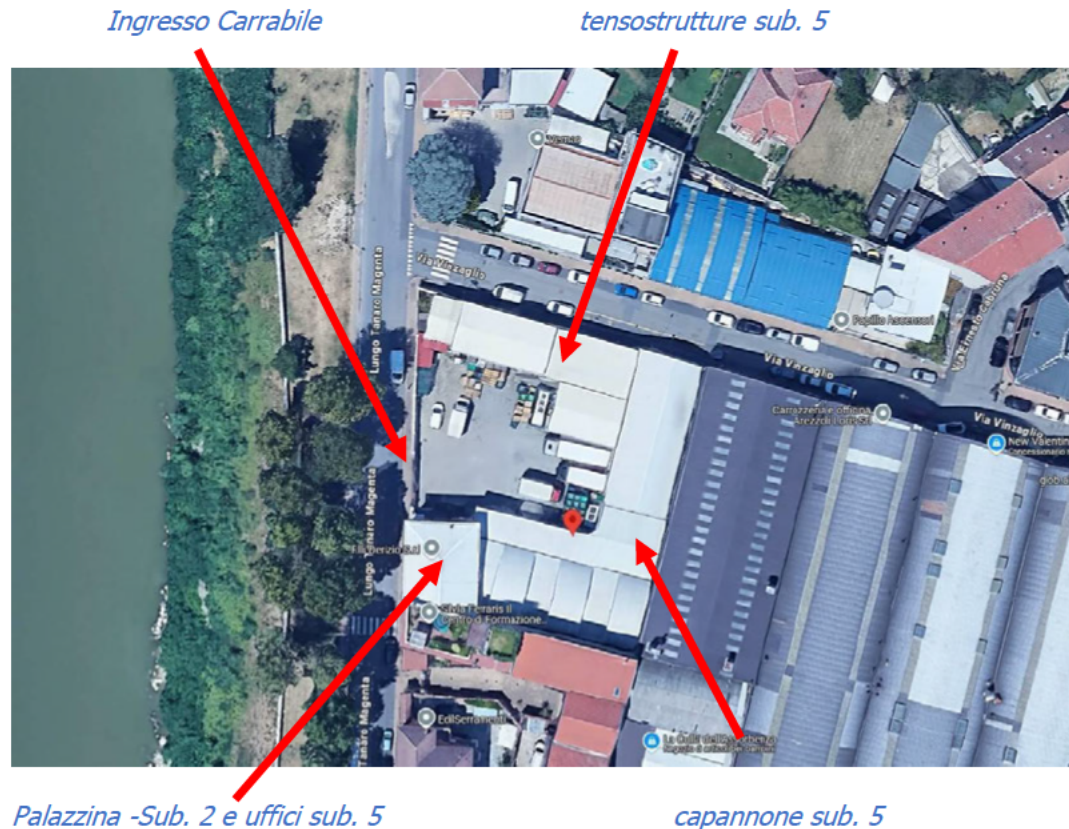
L'area esterna consente oltre al parcheggio, la circolazione di mezzi pesanti per carico/scarico un adeguato spazio per la movimentazione logistica.

Tutti i dati soprariportati sono stati desunti dall'esame dei progetti visionati e dal sopralluogo in sito.

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 2) – documentazione fotografica – sub 5

Il tutto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Casale Monferrato (AL),

- 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



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

Catastale:

Il LOTTO B è quindi composto da n. 2 u.i. censite, presso il Catasto del Comune di Alessandria - Direzione Provinciale di Alessandria, con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati

- foglio 132, particella 415:
 - **sub. 2** - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani (126 mq, 124 mq escluse aree scoperte), Rendita € 511,29;

A maggior chiarimento si vedano gli Allegati 3) - visura e 4) – planimetria

o foglio 132, particella 415:

- **sub. 5** - p. terra, S1 - categoria D/8, Rendita € 5.874,00-

A maggior chiarimento si vedano gli Allegati 5) - visura e 6) – planimetria

quanto al sub. 2 - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani,

e al sub. 5 - p. terra, S1 - categoria D/8,

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

C.F. 02482700065

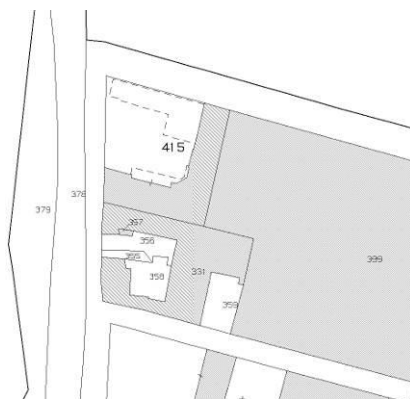
Diritto di: Proprietà per 1/1

quanto al sub. 2 - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani,

Confini: confina a **nord** con mapp. 415, a **est** con mapp. 399, a **sud** con mapp. 331, a **ovest** con Lungo Tanaro Magenta; i mappali sono riferiti al foglio 132 del Catasto Terreni del Comune di Alessandria.

quanto al sub. 5 - p. terra, S1 - categoria D/8,

Confini: confina a **nord** con Via Vinzaglio, a **est** con mapp. 399, a **sud** con mapp. 331, a **ovest** con Lungo Tanaro Magenta; i mappali sono riferiti al foglio 132 del Catasto Terreni del Comune di Alessandria.



A maggior chiarimento si veda l'Allegato 7) – mappa Catasto Terreni

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

quanto al sub. 2 - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani,

La planimetria catastale - in atti dal 02/01/1967 - **presenta delle difformità.**

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, per quanto attiene al sub 2 si rimanda alla mancata rappresentazione della mazzetta di appoggio dell'arco nel vano soggiorno, alla rappresentazione di un vano ripostiglio (nell'attuale vano cucina) e di un ripostiglio nel disimpegno della zona notte, le cui tramezze sono state demolite oltre che nel differente posizionamento della tramezza di separazione tra soggiorno e camera

Arco



Tramezza in differente posizione



demolizione ripostiglio

In ultimo si evidenzia come, nella planimetria catastale, venga rappresenta una finestra in luogo delle due rinvenute nel corso del sopralluogo.



Vista interna delle 2 finestre



Vista esterna

A maggior chiarimento si veda Allegato 4) -Planimetria catastale sub 2

Le predette difformità - sono da regolarizzarsi - mediante presentazione di variazione catastale – DOCFA (previa regolarizzazione, laddove possibile, edilizio-urbanistica).

Costo presunto per il deposito della variazione catastale [sub. 2](#) – previo assolvimento delle necessarie pratiche in sanatoria – pari ad € 600,00 oltre cassa e Iva.

CONFORMITÀ CATASTALE

Per tutto quanto sopra - alla data attuale - **non è possibile certificare la conformità** catastale del Subalterno 2.

[quanto al sub. 5 - p. terra, S1 - categoria D/8.](#)

La planimetria catastale - in atti dal 31/12/2014 - **presenta delle difformità.**

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, per quanto attiene al piano S1 si rimanda alla realizzazione di una tramezza, con varco porta, in quello che in precedenza era un disimpegno che consentiva, tra le altre cose, l'accesso "diretto" al locale tecnico e alla demolizione della tramezza di separazione tra antibagno e bagno.

Sempre al piano S1 sono state altresì realizzate delle contropareti nei due vani definiti "archivio" che non risultano correttamente rappresentate



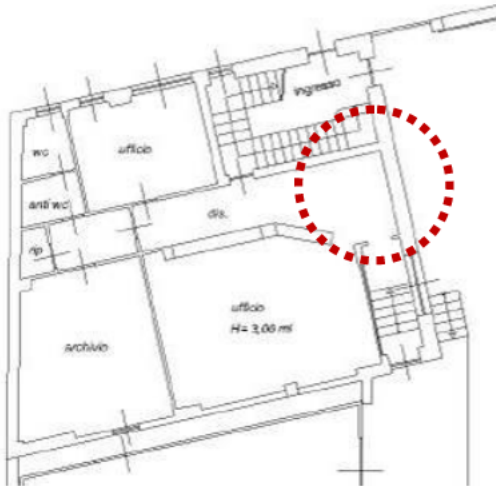
Parete



contropareti



Al PT, nel disimpegno della zona ufficio non è rappresentata (per un mero refuso) una finestra.



Vista interna della finestra

Il cancello di ingresso carrabile è ancora rappresentato ante ampliamento (v. SCIA del 2018).

A maggior chiarimento si veda Allegato 6) - Planimetria catastale sub. 5

La predette difformità - sono da regolarizzarsi - mediante presentazione di variazione catastale – DOCFA (previa regolarizzazione, laddove possibile, edilizio-urbanistica).

Si renderà altresì necessario costituire un bene comune non censibile (BCNC) per il vano scala (comune al sub. 2 e al sub. 5).

Costi presunti:

- elaborato planimetrico pari ad € 400,00 oltre cassa e Iva;
- variazione catastale *sub. 5* – previo assolvimento delle necessarie pratiche in sanatoria – pari ad € 600,00 oltre cassa e Iva + 70 € spese versamento;
- costituzione BCNC € 600,00 oltre cassa e Iva;

Si precisa che per quanto attiene al magazzino e agli spogliatoi -posti al piano S1 - si ritiene non rientrano nella casistica di cui alla circolare dell'Agenzia delle Entrate, nota prot. n. 223119 del 4 giugno 2020.

CONFORMITÀ CATASTALE

Per tutto quanto sopra - alla data attuale - **non è possibile certificare la conformità catastale del Subalterno 5.**

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:

L'immobile sito nel Comune di Alessandria è intestato alla società "Mondofrutta srl" oggi, a seguito della Sentenza del Tribunale di Alessandria n. 84 del 12/12/2024, dichiarata fallita.

quanto al sub. 2 - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani,

e al sub. 5 - p. terra, S1 - categoria D/8,

Entrambi i beni gli sono pervenuti a seguito di:

ATTO di SCISSIONE della Società [REDACTED] del 24/08/2015

Pubblico ufficiale Eugenio Stanislao Esposito, Notaio

Repertorio n. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED]

Registrato a Alessandria il 26.08.2015 al n. [REDACTED] Serie [REDACTED]

Trascritto a Alessandria il 26.08.2015 ai n. R.G. [REDACTED] – R. P. [REDACTED]

Trascritto a Casale il 26.08.2015 ai n. R.G. [REDACTED] – R. P. [REDACTED]

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 8) – Atto di Scissione

STATO DI OCCUPAZIONE

quanto al sub. 2 - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani,

Attualmente il bene risulta nella disponibilità della Mondofrutta quindi ai fini della presente relazione di stima è da ritenersi LIBERO.

quanto al sub. 5 - p. terra, S1 - categoria D/8.

L'immobile - **è risultato occupato in forza di Contratto di affitto di Azienda** - sottoscritto in data 12.09.2024 - dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della Mondofrutta srl - Sig. [REDACTED], - parte affittante - e dalla MF Distribuzione srl nella persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Sig. [REDACTED], parte affittuaria avente ad oggetto l'affitto dell'Azienda avente attività di commercio di prodotti ortofrutticoli tra cui è ricompreso, come meglio indicato al punto g) di detto contratto di affitto di azienda:

- g) Compendio Immobiliare sito in Alessandria, Lungotano Magenta n. 25 censito Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria, al **foglio 132, particella 415, subalterno 5**, Lungotano Magenta n. 25 – piano T-S1, zona censuaria 1, categoria D/8, Rendita € 5.874,00;

Registrazione:

Il suddetto contratto stipulato dal Notaio Luciano Mariano Rep. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] ed è stato registrato in data 13.09.2024 presso l'Ufficio DPAL UT ALESSANDRIA (TSF) - Serie [REDACTED] Numero [REDACTED]

Durata:

La locazione ha durata di mesi 24 (ventiquattro) a decorrere dalla data di efficacia, ossia dal 16 settembre 2024, come indicato all'art. 4 del Contratto di affitto di azienda e fino alla scadenza del ventiquattresimo mese da tale data; alla data di scadenza, il contratto dovrà intendersi cessato de iure e privo di ulteriori effetti tra le parti, con automatica immissione di Parte Affittante nel possesso dell'Azienda (e quindi dell'immobile).

Parte affittuaria ha la facoltà di recedere liberamente dal contratto, senza obbligo di motivazione e senza obbligo di pagamento di alcuna somma a titolo di indennizzo, penale, o risarcimento, con preavviso di almeno mesi tre.

Canoni:

Il canone annuo di affitto relativo all'Azienda venne convenuto in Euro 42.000,00 oltre IVA di cui **Euro 30.000,00 annui** imputati al godimento del bene di cui al sub. 5, da pagarsi in rate mensili anticipate di uguale importo.

Nel contratto, all'art. 10-Offerta di acquisto dell'Azienda, impregiudicato quanto precede, Parte affittuaria si è impegnata a presentare alla parte affittuaria (e per essa alla procedura di Liquidazione Giudiziale) entro il termine di durata dell'affitto o nei termini che verranno indicati da Mondofrutta offerta per l'acquisto dell'azienda (NB: non è chiaro se l'impegno ricomprenda anche l'immobile).

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 9) – Contratto di affitto di Azienda"

Per tutto quanto sopra si precisa che ai fini della presente stima tutti il bene – sub. 5 - ricompreso nel **LOTTO B)** - essendo attualmente locato - è considerato come **occupato**.

1.4) la regolarità edilizia e urbanistica:

La richiesta di accesso agli atti – inviata dallo scrivente in data 21.02.2025 - ha consentito di prendere atto – mediante accesso del 24/06/2025 - che l'intero **LOTTO B** è stato costruito a seguito di:

quanto al sub. 2 - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani,

quanto al sub. 5 - p. terra, S1 - categoria D/8.

1. Progetto di Costruzione n. 6080 Sez. 2332 del 28.04.1961

inerente costruzione di un Capannone munito di piano di caricamento ad uso industriale ed un piccolo fabbricato ad uso uffici, aventi strutture in C.A. (giusta denuncia alla Prefettura di Alessandria prot. 23085 Div. 4^ del 06.06.1961) in Lungotano Magenta su terreno di proprietà.

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 10) – Estratto Prog. costruz. n. 6080/1961

2. Progetto di Costruzione n. 21520 Sez. 6930 del 14.11.1961

inerente sopraelevazione di un piano del fabbricato in Lungotranaro Magenta – *rif. progetto di cui al punto 1* – al fine di costruire un piano in più formato da n. 2 piccoli alloggi d'abitazione per il personale dipendente dell'Azienda.

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 11) – Estratto Prog. costruz. n. 21520/1961

3. Progetto di Costruzione n. 21241 Sez. 6873 del 14.12.1961

inerente costruzione di un muretto di recinzione – *rif. progetto di cui al punto 1* - in Lungotranaro Magenta e via Vinzaglio.

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 12) – Estratto Prog. costruz. n. 21241/1961

Successivamente sono stati depositati ulteriori istanze edilizie (per il sub 2 e per il sub 5) e precisamente:

4. DIA n. D13045 del 25.01.2001

inerente modifiche distributive interne, rifacimento finiture ed impianti che non comportavano: modifiche di sagoma e di prospetti, realizzazione di opere in conglomerato cementizio armato o in struttura metallica.

In detta istanza l'allora tecnico – Arch. Giorcelli Carlo - indicava – quale destinazione d'uso quella commerciale (sub. 5) oltre ad indicare – per il sub. 2 - quella di alloggio custode oltre a impegnarsi a produrre varianti e stato finale del progetto prima della richiesta di agibilità.

In data 15.04.2002 veniva depositata – a firma dell'Arch. Giorcelli Carlo - comunicazione di fine lavori seguita dal collaudo finale attestante la conformità dell'opera al progetto presentato. Il medesimo tecnico – nella sua qualità di Direttore Lavori – in data 27.03.2004 - rilasciava dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri e salubrità degli ambienti (oltre a quella che non era necessario provvedere alla comunicazione delle variazioni catastale) allegata alla domanda di certificato di agibilità; certificato (di abitabilità- usabilità ad uso Magazzino commerciale) poi rilasciato dal Comune di Alessandria in data 07/04/2003 n. 69.

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 13) – Estratto DIA n. D13045 del 2001

A partire dall'anno 2007, le pratiche depositate, interessano esclusivamente il [*sub. 5 - p. terra, S1 - categoria D/8,*](#)

1. DIA n. D76033 del 22.02.2007

consistente la denuncia per la costruzione di piano di caricamento nell'immobile sito in Lungotranaro Magenta n. 5°; in detta istanza l'allora tecnico – Dott. Ing. Francesco Ficarra - indicava – nell'elaborato per la progettazione degli impianti termici – quale destinazione d'uso quella commerciale – Magazzino.

In data 23.04.2007 veniva depositata– a firma del legale rappresentante della Ditta ■■■■■ - comunicazione di fine lavori seguita dall'emissione del collaudo finale (giusta firma Ing. Ficarra) attestante la conformità dell'opera al progetto presentato.

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 14) – Estratto DIA n. D76033 del 2007

2. Permesso di Costruire n. 337 del 24.12.2014 in parziale sanatoria a
seguito di richiesta di permesso di costruire presentato in data 27.10.2014 prot.
65267, pratica n. 145061

per la ristrutturazione della tettoia esistente con installazione celle frigorifere e sanatoria tensostrutture retraibili e opere interne palazzina uffici ubicati in – Alessandria - Lungotranaro Magenta n. 25 – a destinazione commerciale (v. dichiarazioni allegate).

La suddetta istanza ha previsto il versamento di € 8.579.14 a titolo di contributo concessorio (v. urbanizzazione Primaria + secondaria e costo di costruzione) oltre a € 516,00 per sanzione tensostrutture e opere interne palazzina uffici.

Nonostante sia presente nel fascicolo la dichiarazione di impegno -a firma dell'allora tecnico Geom. Maurizio Ugioli e del legale rappresentante della ■■■■■ - *"a produrre varianti e lo stato finale del progetto prima della richiesta di agibilità dei locali"* – nessuna comunicazione di fine lavori e/o collaudo finale e/o richiesta di agibilità è stata rinvenuta agli atti. *A maggior chiarimento si veda l'Allegato 15) – Estratto PdC n. 337 del 2014*

3. SCIA n. 186179 del 15.06.2018

Per ampliamento cancello Carraio su Lungotanaro Magenta n. 25 corredata da

Autorizzazione passo Carrabile n. 08/2018

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 16) – Estratto SCIA n. 186179 del 15.06.2018

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il confronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche presenti agli atti ha consentito di prendere contezza che **esistono delle difformità**, si interne che esterne, che dovranno – giocoforza – essere regolarizzate. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, per quanto attiene alle difformità, lo scrivente, oltre a rimandare a quanto già indicato nella parte relativa ai "COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE" evidenzia difformità nei prospetti della "cd. palazzina" che interessano quindi sia il *sub. 2* che il *sub. 5* consistenti:

1. nella divisione della bucatura al piano 1° piano;
2. Nella realizzazione di un muretto a parapetto del balcone;
3. alla "riduzione" (in altezza) della finestra verticale del vano scala (mediante innalzamento della quota davanzale);

come meglio evidenziato dal confronto tra le due foto di seguito riportate:



Foto Allegata alla DIA n. D13045 del 2001



Foto stato attuale

4. Anche la realizzazione di un volume senza la preventiva richiesta autorizzativa, al di sotto della tettoia del capannone (sub. 5), si configura come illecito edilizio.



4)



CONFORMITÀ EDILIZIO URBANISTICA

Per tutto quanto sopra - alla data attuale - **non è possibile certificare la conformità edilizio urbanistica** del complesso immobiliare denominato nel presente elaborato LOTTO B (composto dal sub. 2 e dal sub. 5).

La predette difformità - saranno da regolarizzarsi - mediante la presentazione di idonee istanze edilizio-urbanistica che lo scrivente, cautelativamente, indica come istanze separate, quali:

A. *Sub. 2 e 5* – SCIA per opere esterne - già realizzate

Costi presunti: € 1.500,00 oltre cassa e Iva e oltre alle spese di versamento 33,00 € e di sanzione stimata in € 1.000,00 €;

B. *Sub. 2* – CILA/SCIA per opere – interne - già realizzate

Costi presunti: € 1.500,00 oltre cassa e Iva e oltre e oltre alle spese di versamento 33,00 € e di sanzione stimata in € 1.000,00 €

C. *Sub. 5* – CILA/SCIA per opere – interne - già realizzate

Costi presunti: € 2.500,00 oltre cassa e Iva e oltre alle spese di versamento 33,00 € e di sanzione stimata in € 1.000,00 € fermo restando che per sanare l'aumento di superfice/volume costituito dal p.to 4 di cui sopra resterà da "capire" se ammissibile in termini di ampliamento.

Per tutto quanto sopra -per il suddetto "abuso" – vengono indicati i costi per la remissione in pristino *ante* abuso che lo scrivente quantifica in € 8.000 +Iva onnicomprensivi.

CARATTERI URBANISTICI DELL'AREA

Il Lotto B rientra nella delimitazione dei centri abitati del Comune di Alessandria (ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs 30.04.1992 n. 285) ed è inserito - nel vigente PRGC- nelle:

- A.** AREE RESIDENZIALI della città di 3° classe, e la legenda rimanda all'art. 35 bis delle NdA;
- B.** Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica; e la legenda rimanda all'art. 51 bis delle NdA;
- C.** nella Classe IIIba della carta della zonizzazione in classi di pericolosità geomorfologica;
- D.** Area Inondabile per eventi della piena di riferimento in assenza dell'intervento di realizzazione del limite di progetto della Variante del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)- Fiume Tanaro da Ceva alla confluenza fiume Po;
- E.** Aree Urbanizzate in genere;

Area A.4 – Addensamento commerciale urbano minore di cui alla Variante Parziale marzo 2014

A - Articolo 35 bis Aree residenziali della città di 3° classe del PRGC

1. *Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti in via di completamento e con problematiche operative a seguito degli eventi alluvionali.*

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

a) residenza;

b) servizi sociali di proprietà pubblica o di interesse generale;

c) attrezzature di interesse comune;

d) esercizi commerciali di vicinato con superficie utile di vendita fino a mq. 250 ovvero, se eccedenti tale dimensione, esercizi compatibili negli addensamenti o

localizzazioni commerciali riconosciuti dagli Indirizzi e Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del Commercio al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563- 13414 del 29/10/99 e s.m.i;

e) attrezzature a carattere religioso;

f) ristoranti, bar, locali di divertimento;

g) artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni inquinanti o comunque incompatibili con la residenza per una superficie utile non superiore a mq.300 e che non presentino carattere di nocività e molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel);

h) laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività o molestia (esito sonoro inferiore a 65 decibel) o comunque incompatibili con la residenza limitatamente al piano rialzato, terreno, seminterrato ed interrato;

i) attrezzature per l'istruzione, la sanità e socio-assistenziali anche private;

j) teatri, cinematografi, sale di spettacolo o riunione;

k) uffici pubblici, privati, banche, studi professionali, anche in sede propria;

l) case-albergo, pensioni, alberghi;

m) garage di uso pubblico o privato anche non direttamente funzionali alle residenze.

2. La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alla lettera g) e h) del presente punto è subordinata alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale con l'Amministrazione Comunale nella quale dovranno essere precisati i materiali ed il tipo di lavorazione o commercializzazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, eccetera) da non superare e la modalità di controllo.
3. La modificazione di detta destinazione d'uso nell'ambito delle attività produttive o di servizio è subordinata, sentiti gli organi di decentramento, a specifico aggiornamento della succitata convenzione o atto di impegno unilaterale. In queste aree è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie di zona.
4. In queste aree con interventi edilizi diretti si applicano i seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria If, 2,00 mc.mq.

- altezza massima degli edifici ml.10,50

- rapporto di copertura non superiore al 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.

- 5. In ogni caso gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi ai disposti del successivo articolo 51.*
- 6. Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti possono recuperare le superfici utili lorde esistenti all'attuale piano terreno e/o rialzato, anche in deroga agli indici e parametri di piano per compiere sopraelevazioni e ampliamenti e a condizione che vengano escluse le destinazioni residenziali o con permanenza di persone a quote inferiori a quelle prescritte dall'articolo 51.*
- 7. Gli interventi edilizi su fabbricati esistenti in tutte le aree residenziali della città di 3° classe dovranno comunque documentare, conservare e valorizzare i caratteri architettonici originali e gli apparati decorativi anche se non esplicitamente individuati e vincolati.*
- 8. Con il "Programma di Attuazione" o con specifica deliberazione consiliare potranno essere delimitate in questa area, porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.*



Estratto della TAV. 17- Destinazioni d'uso del suolo

B - Articolo 51 bis Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica del PRGC

- 1. Si tratta delle aree interessate dalla presenza della fascia di tipo C di cui al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998, per le quali le previsioni e la disciplina prevista dal P.R.G. sono pienamente applicabili, ma dovranno essere oggetto di particolare attenzione nella predisposizione da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano di Protezione civile.*



Estratto della TAV. F - Destinazioni d'uso del suolo

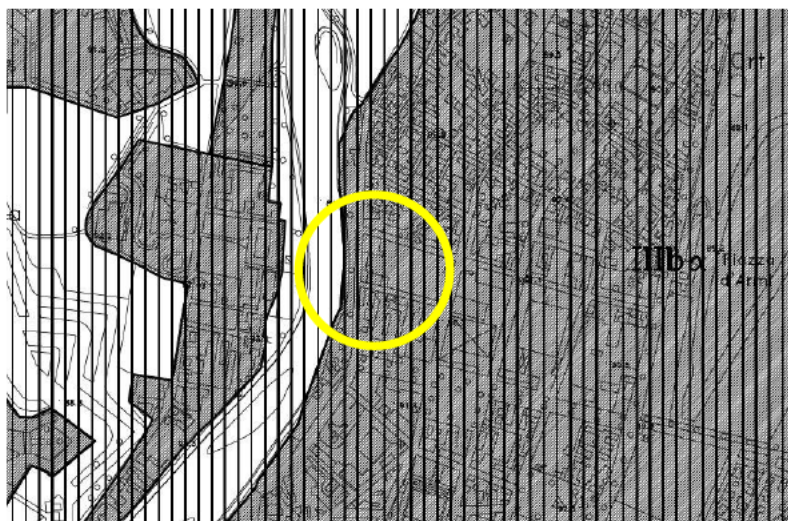
C - Estratto - Articolo 51 Prescrizioni geologiche del PRGC

Classe III

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedono, invece, qualora edificate, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Esse sono così articolate:

- IIIB

Porzioni di territorio edificate in cui gli elementi di pericolosità geologica o rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente.



Estratto della TAV. 3 - classi di pericolosità geomorfologica

D - Variante del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Fiume Tanaro da Ceva alla confluenza fiume Po

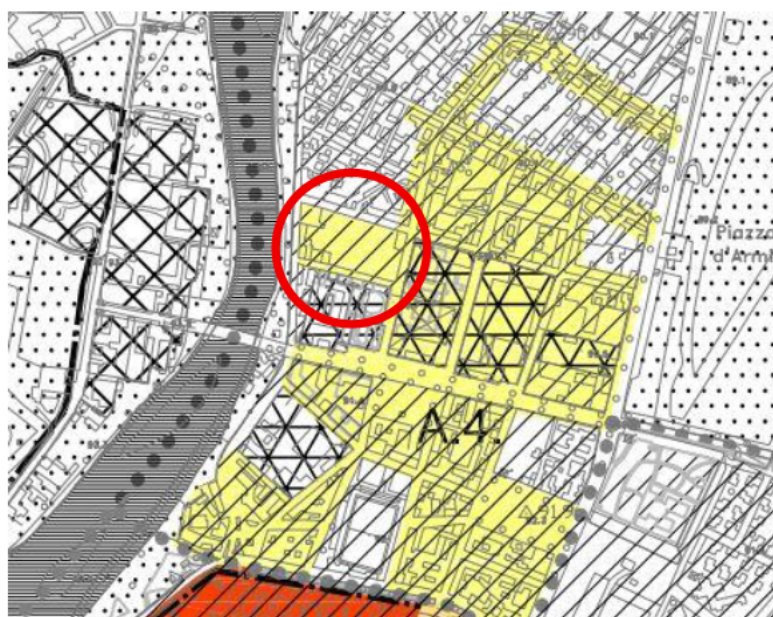
Area Inondabile per eventi della piena di riferimento in assenza dell'intervento di realizzazione del limite di progetto



Estratto della TAV. 10 – Variante PAI

F. Aree Urbanizzate in genere;

Area A.4 – Addensamento commerciale urbano minore di cui alla Variante Parziale marzo 2014;



Estratto della TAV. Unica – Variante PAI

1.5) l'esistenza della dichiarazione di agibilità:

Il complesso immobiliare venne dichiarato utilizzabile ad uso Magazzino commerciale – mediante certificato di abitabilità- usabilità rilasciato dal Comune di Alessandria in data 07/04/2003 n. 69.

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 17) – Certificato di Agibilità

Successivamente a detta data vennero depositate ulteriori istanze edilizie ed in particolare il **Permesso di Costruire n. 337 del 24.12.2014 in parziale sanatoria** a seguito di richiesta di permesso di costruire presentato in data 27.10.2014 prot. 65267, pratica n. 145061 per la ristrutturazione della tettoia esistente con installazione celle frigorifere e sanatoria tensostrutture retraibili e opere interne palazzina uffici ubicati in – Alessandria - Lungotranaro Magenta n. 25 – a destinazione commerciale (v. dichiarazioni allegate). La suddetta istanza ha previsto il versamento di € 8.579,14 a titolo di contributo concessorio (v. urbanizzazione Primaria + secondaria e costo di costruzione) oltre a € 516,00 per sanzione tensostrutture e opere interne palazzina uffici.

Posto che il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente e sulla base della documentazione di collaudo presentata e che la segnalazione va presentata in caso di:

1. nuove costruzioni
2. ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali
3. interventi su edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati,

lo scrivente ritiene – visto l'intervento di cui al Permesso di Costruire n. 337 del 24.12.2014 in parziale sanatoria - **necessario il deposito di una nuova domanda di agibilità** (SCA) i cui costi – presuntivamente si possono riassumere in:

G. Sub. 2 e 5 – SCA – predisposizione Segnalazione Certifica di Agibilità completa degli allegati necessari

Costi presunti: € 6.000,00 oltre cassa e Iva e oltre alle spese di versamento stimati in 150,00 € e di sanzione stimata in € 800,00 €.

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;

- Gli edifici posti all'interno del Lotto B, non risultano vincolati, ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 parte II (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio Storico Architettonico.
- L'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il Lotto 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 ambientale.
- Regolarizzazione edilizio – urbanistica e catastale;

Risulta altresì inserita in:

- aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica; e la legenda rimanda all'art. 51 bis delle NdA;
- nella Classe IIIb della carta della zonizzazione in classi di pericolosità geomorfologica;
- nell'Area Inondabile per eventi della piena di riferimento in assenza dell'intervento di realizzazione del limite di progetto - Variante del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - Fiume Tanaro da Ceva alla confluenza fiume Po.

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:

[quanto al sub. 2 - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani,](#)

[e al sub. 5 - p. terra, S1 - categoria D/8.](#)

A. ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]

Pubblico ufficiale ESPOSITO EUGENIO STANISLAO Repertorio [REDACTED] del

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 18) – ISCRIZIONE CONTRO del 06/08/2015

B. TRASCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Immobili siti in ALESSANDRIA (AL)

Nota disponibile in formato elettronico

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

[quanto al sub. 2 - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani,](#)

Non risulta nessun Attestato di Prestazione Energetica.

[quanto al sub. 5 - p. terra, S1 - categoria D/8.](#)

In allegato al Contratto di Affitto di Azienda (v. lett. F) vi è l'Attestato di Prestazione Energetica - redatto dal Geometra Giovanni Luca Russo (studio R.G. STP S.R.L.) - cod. identificativo APE: 2024 206287 0063 n. prot. 00145413/2024 – inviato in data 29/08/2024 e valido fino al 31.12.2025.

A maggior chiarimento si veda l'Allegato 19) – APE sub. 5

1.9) **Stima dell'Immobile**

5. Premesso che il Lotto B risulta composto dalle 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

che ricomprendono un'abitazione posta I piano primo, un capannone (destinazione di vendita all'ingrosso e al dettaglio) con annessi uffici e archivi (piano terra e seminterrato della suddetta palazzina), di una porzione di area esterna, la presente relazione ha per oggetto la stima del valore di mercato.

La valutazione è finalizzata a determinare il valore di mercato del bene alla data odierna.

Ai fini di una corretta valutazione, si è ritenuto opportuno adottare due distinti criteri estimativi:

- Il criterio del confronto diretto con immobili simili/valori OMI;
- Il criterio della capitalizzazione del reddito, basato sulla redditività dell'immobile (ad esclusione della residenza).

Il confronto dei risultati ottenuti attraverso tali metodologie consentirà di formulare una valutazione finale più solida e attendibile.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI:

Criterio del Confronto Diretto:

Il metodo comparativo prevede il confronto tra l'immobile oggetto di stima e beni simili recentemente oggetto di compravendita o attualmente offerti sul mercato in zona omogenea.

Il procedimento consiste nelle seguenti fasi:

- Rilevazione di quotazioni reali e offerte di mercato per immobili simili;
- Omogeneizzazione dei dati mediante coefficienti di comparazione (ubicazione, stato, dimensioni, dotazioni impiantistiche, ecc.);
- Calcolo del valore unitario medio normalizzato;
- Moltiplicazione per la superficie lorda commerciale del bene oggetto di stima.

Criterio della Capitalizzazione del Reddito:

Il metodo reddituale è basato sulla capacità del bene di generare un reddito periodico netto, attualizzato attraverso un tasso di capitalizzazione coerente con il rischio, la localizzazione e il segmento di mercato.

Procedura applicata:

- Rilevazione del canone annuo lordo di locazione potenziale o effettivo;
- Stima del saggio di capitalizzazione tramite analisi di mercato o confronto con investimenti simili;
- Calcolo del valore capitale:

$$\text{Valore di stima} = \frac{R}{r}$$

Dove:

- R = Reddito annuo lordo
- r = Saggio di capitalizzazione medio per immobili

Tutto ciò premesso i principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato dei beni, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

CONSISTENZA del LOTTO B:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Per tutto questo, sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Si precisa pertanto che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il cui

principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani come di seguito meglio specificato.

Ecco i criteri principali per determinare la superficie commerciale di un capannone con destinazione mista (alimentare, magazzini, aree verdi e parcheggi):

1. Immobile coperto (SIL o superficie commerciale lorda)

Secondo la norma UNI 10750 / DPR 138/1998, si calcola come segue

- 100 % delle superfici calpestabili (quotate sul pavimento).
- 100 % delle pareti divisorie interne non portanti.
- 50 % delle pareti portanti interne e perimetrali.

Questo vale anche per capannoni industriali o ad uso commerciale.

2. Aree scoperte coperte o a uso esclusivo (patio, porticati, verande, ecc.)

Secondo le linee generali (UNI, Agenzia Entrate, OMI, ecc.):

- Patio e porticati: 35 %
- Balconi/terrazzi: 25–35 % (dipende da copertura)
- Verande/taverne: 60 %
- Giardini esclusivi: 15 % (appartamento), 10 % (ville); per aree estese (maggiore 25 m²) l'eccedenza cala (es. 5 %, 2 %).

Per un capannone, le aree su cui si può applicare questa ponderazione sono, ad esempio: portici di carico/scarico, aree di manovra, patii coperti.

3. Pertinenze: magazzini, parcheggi, aree verdi, box

I criteri derivano da UNI, OMI e normativa OMI/Agenzia Entrate

- Magazzini/locale accessorio comunicanti (uso diretto): 35–50 %;
- Magazzini non comunicanti, tipo depositi separati: 20–25 %;
- Box auto/parcheggi scoperti: 20–50 % (scoperti circa 20 %, coperti 35 %);

- Aree verdi di pertinenza o alberate: 10–15 %, ma spesso non computate se comuni.

4. Aree di carico/scarico e manovra

In ambito urbanistico (es. L.R. Emilia-Romagna, Lazio, ecc.), i magazzini alimentari > 400 m² richiedono aree dedicate a carico/scarico, senza percentuale fissa, ma specificate nei regolamenti locali

5. Parcheggi pertinenziali

Secondo standard urbanistici (L.R.); il requisito dipende dalla superficie di vendita:

Superficie vendita alimentare	mq parcheggio per mq vendita
251- 600 m ²	0,7 m ²
601–1500 m ²	1,0 m ²
1501–2500 m ²	1,5 m ²
oltre 2500 m ²	fino a 2,5 m ² (grande distribuzione)

Se il capannone è integrato (retail + magazzini), gli standard si applicano solo alla superficie di vendita alimentare.

6. Sintesi delle componenti di calcolo

Per un capannone misto:

1. SIL - coperto = somma superfici * pesi UNI (100%,100%,50%).
2. Aree a cielo aperto/coperte (porticati, patii) = superficie reale * coeff. 35–60 %.
3. Pertinenze:
 - Magazzino comunicante = superficie * 35–50 %;
 - Magazzino non comunicante = superficie * 20–25 %;
 - Parcheggi scoperti/coperti = superficie * 20–50 %.
4. Aree di carico/scarico = disponibili e dimensionate secondo normativa locale (senza percentuale fissa).

5. Parcheggio pubblico/utenza = vendite alimentari * coefficiente standard

(0,7-2,5 m²/m²).

Tutto ciò premesso la superficie commerciale è la seguente:

quanto al sub. 2 - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani,

La superficie commerciale è stata desunta da quanto indicato agli atti catastali e risulta essere pari a 126 mq (124 mq escluse aree scoperte).

quanto al sub. 5 - p. terra, S1 - categoria D/8.

Calcolo Superficie Commerciale (*) Ponderata

(*) reperita all'interno dei progetti concessionati e/o elaborati catastali

Voce	Sup. reale (mq)	Coeff. (%)	Sup. commerc. (mq)
PALAZZINA - PIANO TERRA e S1			
Uffici – Piano T	124,00	100%	124,00
Magazzini Piano S1 (accesso indiretto)	124,00	20%	24,80
CAPANNONE IN MURATURA			
Parte Costruita anni '60 - PT	510,89	100%	510,89
Parte Realizzata nel 2014 (già tettoia)	251,85	100 %	251,85
TENSOSTRUTTURE			
1^ parte (12.55 x 15.62) - H. variabili	196,03	35 %	68,61
2^ parte (18.35 x 7.86) - H. variabili	144,23	30 %	43,27
3^ parte ((7.48+5.8)*6.47)/2 - H. var	42,96	25%	10,74
ESTERNO			
Parcheggi scoperti – Area di Manovra	760,00	2%	15,00
TOTALE sup. reale	2.153,96	TOTALE sup. COMM	1.049,16

VALORI:

Dopo aver preso visione del bollettino redatto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre del 2024, della zona di appartenenza, Cod. C3 - Fascia/zona: Semicentrale/Quartieri: CITTADELLA, ORTI, COMMERCianti, BORSALINO, effettuati gli opportuni raffronti con immobili di caratteristiche analoghe dirette ed indirette, operate le giuste interpolazioni dei coefficienti, tenuto debito conto dello stato di manutenzione e conservazione sia interno che esterno, individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato nei paragrafi precedenti è addivenuto alle seguenti conclusioni.

quanto al sub. 2 - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani,

VALORE DI MERCATO STIMATO MEDIANTE METODO DEL CONFRONTO DIRETTO

Preso atto che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI – per zona di appartenenza Cod. C3 - Semicentrale, indica per immobili in NORMALE stato di manutenzione, i seguenti valori:

- valori di mercato a mq

Abitazioni civili Min. 580 €/mq max 870,00 €/mq

- valori Locazione a mq

Abitazioni civili Min. 4,60 €/mq max 6,90 €/mq

Preso atto che dalle consultazioni online del mercato immobiliare sono stati reperiti i seguenti valori per case "simili" per caratteristiche e zona:

1. Trilocale di 70 mq sita in Lungotanaro Magenta, n. 3, in buono stato:

*Appartamento al secondo piano con ascensore comodo ai servizi e all'Università composto da: soggiorno living con cucina a vista, 1 camera matrimoniale grande, 1 cameretta
1 bagno. Ristrutturato totalmente nel 2004 con impianto idraulico ed elettrico nuovi. Infissi*

del 2014 in PVC con doppio vetro, tapparelle elettriche coibentate con telecomando e zanzariere. Cassettoni in cartongesso per il cambio stagione e piccolo ripostiglio.

Cantina piastrellata e con scaffali su misura. Spese condominiali molto contenute.

€ 72.000,00 (€/mq 1.028,00);

2. Trilocale di 103 mq sita in Lungotranaro Magenta, n. 35, in discreto stato:

Appartamento al piano rialzato senza ascensore in zona Orti, tranquilla e ben servita comoda anche all' Università VENDIAMO appartamento al piano terra con finiture originali ma ben tenute! Ben affitto a referenziati con contratto AGEVOLATO 3+2 e buona rendita annuale.

RISCALDAMENTO AUTONOMO E SPESE DI GESTIONE CONTENUTE.

L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno, cucina abitabile, 2 camera da letto, bagno e balcone.

L'alloggio ha finiture originali ma ben tenute con pavimenti in marmo e ceramica, infissi e porte intente in legno e porta d'ingresso blindata.

€ 55.000,00 (€/mq 533,98);

Per tutto quanto sopra, lo scrivente ritiene di poter assegnare, per il bene sito nel **Comune di Alessandria – sub. 2** - che compone il **Lotto B**, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di occupazione e lo stato di manutenzione in cui versa il bene, il seguente valore a mq:

725,00 €/mq

che moltiplicato per la superficie commerciale precedentemente indicata, pari a **126,00 mq**, determina un valore complessivo **pari a € 91.350,00.**

quanto al sub. 5 - p. terra, S1 - categoria D/8.

VALORE DI MERCATO STIMATO MEDIANTE METODO DEL CONFRONTO DIRETTO

Preso atto che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI – per zona di appartenenza Cod. C3 - Semicentrale, indica per immobili in NORMALE stato di manutenzione, i seguenti valori:

- valori di mercato a mq

<i>Magazzini</i>	<i>Min. 380 €/mq</i>	<i>max 470,00 €/mq</i>
<i>Negozi</i>	<i>Min. 550 €/mq</i>	<i>max 1.100,00 €/mq</i>
<i>Capannoni tipici</i>	<i>Min. 190 €/mq</i>	<i>max 285,00 €/mq</i>
<i>Uffici</i>	<i>Min. 760 €/mq</i>	<i>max 1.150,00 €/mq</i>

- valori Locazione a mq

<i>Magazzini</i>	<i>Min. 1,70 €/mq</i>	<i>max 2,10 €/mq</i>
<i>Negozi</i>	<i>Min. 4,90 €/mq</i>	<i>max 9,50 €/mq</i>
<i>Capannoni tipici</i>	<i>Min. 1,00 €/mq</i>	<i>max 1,40 €/mq</i>
<i>Uffici</i>	<i>Min. 3,40 €/mq</i>	<i>max 5,10 €/mq</i>

Lo scrivente ritiene di poter assegnare, per il bene sito nel **Comune di Alessandria – sub.**

5 - che compone il **Lotto B**, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di occupazione e lo stato di manutenzione in cui versa il bene, il seguente valore a mq:

400,00 €/mq

che moltiplicato per la superficie commerciale ricavata, pari a **1.049,16** mq, determina un valore complessivo pari a **€ 419.664,00**

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tipologia: Capannone commerciale

A - Situazione locativa

Contratto di locazione: attivo (*) *ricompreso all'interno di un contratto di affitto di Azienda*

Canone mensile per la locazione del bene: € 2.500,00

Canone annuo lordo: € 30.000,00 (*) *ricompreso all'interno di un contratto di affitto di Azienda*

Durata contratto: 2 anni (*) *ricompreso all'interno di un contratto di affitto di Azienda*

Decorrenza contratto: Inizio locazione 19/09/2024 fine locazione 30/09/2026

Spese ordinarie: Presumibilmente a carico del conduttore

Spese straordinarie: A carico del proprietario (non considerate in questa stima)

Metodo estimativo: Capitalizzazione del reddito

Formula:

$$\text{Valore di stima} = \frac{R}{r}$$

Dove:

- R = Reddito annuo lordo (€ 30.000,00)
- r = Saggio di capitalizzazione medio per immobili simili (7%)

$$\text{Valore di stima} = \frac{30.000,00}{0,07} = € 428.571,43$$

Saggio di capitalizzazione

Il saggio è stato individuato considerando:

- Posizione geografica (Alessandria, AL)
- Tipologia d'immobile (commerciale alimentare)
- Redditività immobiliare media nel settore logistico/commerciale (saggio stimato tra 6% e 8%)

Per questa stima si è assunto un **saggio medio del 7%**, in considerazione della recente costruzione, della destinazione e del mercato immobiliare.

Valore di mercato stimato mediante metodo della capitalizzazione del reddito

Valore di mercato del capannone al netto di eventuali oneri straordinari:

€ 428.500,00

(valore arrotondato, corrispondente alla capitalizzazione del reddito annuo lordo con saggio del 7%).

Osservazioni finali

La stima non considera eventuali costi di manutenzione straordinaria, periodo di vacanza locativa o rischio di insolvenza.

Conclusione

quanto al sub. 2 - p. 1 – Z.C. 1, categoria A/2, cl. 1, cons. 5,5 vani,

Valore di mercato stimato (solo) mediante metodo del confronto diretto: **€ 91.350,00.**

quanto al sub. 5 - p. terra, S1 - categoria D/8.

Valore di mercato stimato mediante metodo del confronto diretto e mediante la capitalizzazione del reddito.

I due metodi adottati hanno fornito risultati congruenti entro limiti ragionevoli.

Alla luce delle caratteristiche dell'immobile, della destinazione d'uso commerciale (v. *risultanze indagine edilizio urbanistica*) e delle condizioni di mercato locali, si ritiene opportuno proporre come valore finale di stima il valore medio/pesato tra i due, ovvero:

Valore di mercato stimato: € 424.082,00 $[(428.500,00+419.664,00)/2]$

Per tutto quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'intero **LOTTO B** – dato quindi dalla sommatoria dei valori indicati per il sub. 2 (€ 91.350,00 - abitazione) e per il sub. 5 (€ 424.082,00 - capannone) è pari ad:

€ 515.432,00 (euro *cinquecentoquindicimilaquattrocentotrentadue/00*)

a cui andranno detratti gli oneri per le regolarizzazioni catastali ed edilizio-urbanistiche che – come meglio indicato in precedenza - presumibilmente ammontano a:

- *Variazione catastale sub. 2 - € 600,00 oltre cassa (4%) e Iva + 70,00 € spese versamento;*
- *elaborato planimetrico - € 400,00 oltre cassa e Iva;*
- *variazione catastale sub. 5 - € 600,00 oltre cassa e Iva + 70 € spese versamento;*
- *costituzione BCNC - € 600,00 oltre cassa e Iva;*
- *SCIA per opere esterne - già realizzate - Sub. 2 e 5 - € 1.500,00 oltre cassa e Iva e oltre alle spese di versamento 33,00 € e di sanzione stimata in € 1.000,00 €*
- *SCIA per opere – interne - già realizzate Sub. 2 - € 1.500,00 oltre cassa e Iva e e oltre alle spese di versamento 33,00 € e di sanzione stimata in € 1.000,00 €*
- *SCIA per opere – interne - già realizzate - Sub. 5 - € 2.500,00 oltre cassa e Iva e oltre alle spese di versamento 33,00 € e di sanzione stimata in € 1.000,00 €;*

- **deposito di una nuova domanda di agibilità (SCA) € 6.000,00 oltre cassa e Iva e oltre alle spese di versamento (stimato in) 150,00 € e di sanzione stimata in € 800,00 €**,
- **demolizione del "volume" realizzato abusivamente quantificato in € 8.000 +Iva onnicomprensivi.**

per complessivi – stimati - **€ 29.571,56** (dati da € 17.382,56 di onorari lordi e € 4.189,00 di diritti e/o sanzioni).

Per tutto quanto sopra lo scrivente ritiene che l'importo da porre a base d'Asta sia pari a:

€ 485.860,44 (€ 515.432,00 - € 29.571,56)

arrotondato a **480.000,00** (euro quattrocentoottantamila/00).

Si precisa che tale valore dovrà comunque affrontare la "prova" del mercato immobiliare che attualmente sta attraversando una crisi la quale 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 diretta, calcolato secondo i parametri di stima tradizionale fino ad oggi consolidati.

Quanto sopra a esaurimento dell'incarico ricevuto.

Genova, 7 luglio 2025

Dott. Arch. Davide Lia

