TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

SENTENZA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA R.G. NR. 97/2025 DEL 19-12-2025

Liquidazione Controllata n. 40/25 – M[redacted]

Giudice Delegato: On. Dott.ssa Elisabetta BIANCO

Liquidatore: Dott. Matteo PANELLI

Esperto estimatore: ing. Valerio REVETTO

----o-----o-----o-----o-----o-----o-----o-----o-----o-----o-----o-----o-----o-----o-----o-----o-----o-----o----

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA SU BENI IMMOBILI

Il sottoscritto ing. REVETTO Valerio con studio in Alessandria, Via C. Cavour n. 5, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Alessandria con Num. A-896, redige il presente elaborato tecnico ad espletamento di specifico incarico conferitogli dal Dott. Matteo PANELLI, nella sua qualità di Liquidatore nella Procedura Concorsuale citata in epigrafe.

1. OGGETTO DELL'INCARICO PERITALE

L'incarico peritale ha come oggetto la stima del ***valore di mercato*** di un immobile di parziale proprietà della [redacted] quale rientra nell'attivo della Procedura di cui trattasi.

Ad espletamento dell'incarico, esperiti i necessari accertamenti tecnici e le indagini di mercato, lo scrivente si pregia di riferire quanto contenuto ai capi che seguono.

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata nel Comune di MONTECHIARO D'ACQUI (AL), in Piazza Europa n. 3 e risulta identificata catastalmente (NCEU) come segue (cfr. All. A): Foglio 12, Particella 575, sub. 48, Z.c. 1, cat. C/1, cl. 3, Consistenza mq.158, Superficie Totale mq. 258, R.C. € 2.203,21, Piano T-S1, Via Nazionale (s.n.c.).

3. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il bene in esame risulta di proprietà della [redacted] per la quota indivisa pari a 500/1000 (50%) essendole provenuto in forza del seguente:

• TRASCRIZIONE del 05/01/1999 - Registro Particolare 42 Registro Generale 56. Pubblico ufficiale MANGINI MARANA FALCONI ENRICO Repertorio 61927 del 10/12/1998. ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

La rimanente quota di 500/1000 di proprietà dell'immobile è intestata al Sig [redacted]

4. ACCERTAMENTI

Ai fini di cui trattasi sono stati eseguiti accertamenti diretti, catastali, urbanistici ed ipotecari.

4.1 Accertamenti diretti

In data 29-01-2026 lo scrivente ha provveduto ad ispezionare l'immobile di cui trattasi, alla presenza costante della S[redacted], al fine di prenderne visione diretta ed accertarne gli effettivi: tipologia, consistenza e stati conservativo e manutentivo.

4.1.1 Collocazione dell'immobile

L'unità immobiliare costituisce porzione del piano terreno di uno stabile condominiale ubicato in fregio alla Via Nazionale (S.P. 30 di Val Bormida), all'angolo con l'adiacente Piazza Europa.

Il circondario del compendio si presenta ben ordinato, con vie ampie e circostanti fabbricati a prevalente destinazione residenziale.

La Via Nazionale è arteria di notevole traffico veicolare, costituendo segmento della cosiddetta "camionabile", originariamente posta a collegamento – soprattutto del traffico pesante – tra il porto di Savona e l'entroterra piemontese, fino a Torino.

4.1.2 Stabile condominiale

Lo stabile condominiale è così sommariamente caratterizzato:

- ha caratteristiche stilistiche e compositive tipiche dell'edilizia di buon pregio degli scorsi anni '90;
- ha prospetti principali attestati sulla Via Nazionale e sulla Piazza Europa (Allegato F);
- ha piano terreno interamente occupato da attività commerciali e piani superiori a destinazione eminentemente residenziale;

- è dotato di tutti gli allacciamenti alle forniture di servizi d'uso comune;

- è in ottime condizioni conservative e manutentive.

4.1.3 Descrizione dell'immobile

Trattasi di unità immobiliare avente le seguenti principali caratteristiche:

- ha destinazione d'uso commerciale ed attualmente è adibita a ristorante/pizzeria;
- è posta ai piani terreno ed interrato di uno stabile condominiale con accesso diretta dalla Piazza Europa n. civ. 3;
- è dotata di ampia area esterna di pertinenza esclusiva, sulla quale è installato un ampio dehor per l'uso di accoglienza/ristorazione;
- è totalmente cantinata;
- ha la seguente distribuzione interna dei vani abitabili:

  - piano interrato: due ampi locali adibiti a magazzino/deposito, vano scala e servizi igienici per il personale;

  - piano terreno: ampio salone, cucina, servizi igienici per il pubblico e vano scala per la comunicazione diretta con il piano interrato;
- ha componenti edilizie in ottimo stato di conservazione e manutenzione e più precisamente:

  - rivestimenti esterni in intonaco civile e ben pitturati;

  - rivestimenti interni lisciati al civile e ben tinteggiati;

  - infissi esterni in metallo con specchiature in vetro-camera;

  - portoncino dell'ingresso principale vetrato in metallo;

  - pavimenti interni in ceramica monocottura e/o similare;

  - pavimenti e rivestimenti murari della cucina in ceramica perfettamente corrispondenti ai requisiti prescritti dalle Norme per i locali di trattamento e confezionamento di alimentari;

  - rivestimenti dei servizi igienici in ceramica;

  - servizi igienici completi di tutti gli accessori ed in ottimo stato manutentivo e conservativo;

- impianti civili (elettrico, idrico, idrico sanitario, ecc.) tutti di recente ammodernamento, adeguatamente proporzionati e ben funzionanti;
- condivide l'impianto termico di riscaldamento con la latistante unità immobiliare sub. 49.

4.1.3.1 Impianto di riscaldamento

In origine l'unità immobiliare era dotata di autonomo impianto di riscaldamento con caldaietta alimentata a gas naturale.

In epoca alquanto recente, considerato che l'immobile viene normalmente utilizzato congiuntamente all'adiacente unità immobiliare sub. 49, le Proprietà hanno convenuto di razionalizzare l'impianto di riscaldamento basando le due utenze su un unico apparecchio di produzione di calore.

Per questo motivo l'immobile in questione ha perso autonomia nell'utilizzo e nella conduzione dell'impianto termico, con conseguenti difficoltà gestionali e di ripartizione dei relativi costi.

Nel caso probabile che si desideri ricostituire l'autonomia dell'immobile sotto il profilo del riscaldamento occorrerà modificare l'impianto termico mediante: parziali modificazioni alle condutture del liquido riscaldante, parziale rifacimento delle condutture di adduzione del gas combustibile ed installazione di una nuova caldaietta.

L'intervento di ripristino dell'impianto termico comporta una spesa che è ragionevole stimare sinteticamente in € 4.860,00.

4.2 Accertamenti catastali

In fase di sopralluogo lo scrivente tecnico ha riscontrato l'assenza di corrispondenza tra lo stato di fatto attuale dell'immobile ed il tipo della Planimetria Catastale (Allegato B).

Tra le difformità rilevate – tutte di lievissima entità – spicca la presenza di un varco di comunicazione tra il vano della cucina del ristorante e la confinante unità immobiliare commerciale (sub. 49) di altra proprietà (cfr. Allegato C).

Quanto sopra impone di procedere al ripristino della regolarità catastale dell'immobile presentando richiesta di Variazione, con le spese che ciò comporta (§4.2.1).

4.2.1 Spese per regolarizzazione catastale

La regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare presso il Catasto dei Fabbricati con procedura DOCFA comporta le voci di spesa che si riepilogano nel seguente prospetto.

DESCRIZIONE DELLE VOCI DI SPESA	IMPORTO
Onorari professionali e spese conglobate (art. 12,comma 2, D.M. 30-05-2002) per redazione di Planimetria Catastale con rilievo e restituzione grafica digitale dell'unità immobiliare già disponibili, compresi: contributi previdenziali obbligatori ed IVA 22%	€ 253,76
Onorari professionali e spese conglobate per predisposizione documentazioni e presentazione telematica pratica catastale DOCFA, compresi: contributi previdenziali obbligatori ed IVA 22% (prezzo medio di mercato)	€ 444,08
Diritti catastali per presentazione DOCFA	€ 70,00
TOTALE	**€ 767,84**

4.3 Accertamenti urbanistici

Lo stabile condominiale risulta esser stato edificato e, successivamente, variato in forza di regolari titoli autorizzativi.

Per quanto riguarda l'immobile in narrativa, dall'esame diretto dello stato dei luoghi emerge la presenza delle seguenti irregolarità urbanistico/edilizie:

- modeste difformità distributive interne rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis, T.U.E.;
- la realizzazione di un'apertura interna per la comunicazione con un'altra unità immobiliare (di altra proprietà;
- la costruzione di un dehor aperto per ad uso ospitalità/ristorazione.

4.3.1 Opere abusive di ridistribuzione interna e loro regolarizzazione

Le opere murarie in difformità, qualora rientrino nelle tolleranze di cui al citato art. 34-bis, possono

essere regolarizzate a mezzo di semplice Attestazione Asseverata.

Per quanto attiene invece all'apertura della porta in cucina – questa rientrando nella categoria delle *"opere interne che non comportano variazione di superficie e cubatura dell'unità immobiliare"* - si può procedere a regolarizzazione con sanatoria con oblazione ai sensi dell'art. 36-bis, D.P.R. 380/01 s.m.i. (TUE), mediante presentazione al Comune di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria.

Nel caso specifico la presentazione di SCIA in Sanatoria prevede esborsi per spese tecniche, per pagamento dei Diritti Comunali di Segreteria e per Sanzione Amministrativa; il tutto come riepilogato nel seguente prospetto.

DESCRIZIONE DELLE VOCI DI SPESA	IMPORTO
Onorari professionali e spese conglobate per rilievo e restituzione grafica digitale dell'unità immobiliare (art. 12,comma 2, D.M. 30-05-2002), compresi: contributi previdenziali obbligatori ed IVA 22%	€ 761,28
Onorari professionali e spese conglobate per predisposizione documentazioni e presentazione telematica di SCIA in Sanatoria, compresi: contributi previdenziali obbligatori ed IVA 22% (prezzo medio di mercato)	€ 507,52
Diritti Segreteria Comunali per presentazione SCIA in Sanatoria	€ 30,00
Sanzioni per Sanatoria Edilizia (Legge 24 luglio 2024, n. 105)	€ 1.000,00
TOTALE	**€ 2.298,80**

4.3.2 Costruzione abusiva di dehor aperto e sua regolarizzazione

In epoca recente la Proprietà ha edificato abusivamente un dehor aperto sulla porzione di sedime pertinenziale antistante e laterale rispetto all'unità immobiliare.

Il dehor è così caratterizzato:

- è collocato in aderenza ai prospetti principali dell'edificio condominiale;

- ha caratteristiche costruttive alquanto eterogenee ed è sostanzialmente costituito da piedritti e travature sub-orizzontali in metallo e copertura leggera in lastre o teli.
- ha pianta non uniforme con superficie coperta pari a circa 95 mq;
- è privo di fondazioni correttamente organizzate sotto il profilo statico.

L'assenza di strumenti autorizzativi per la realizzazione del dehor ne impone la rimozione con ripristino dello stato dei luoghi.

Al fine di prevenire imposizioni coattive della Pubblica Amministrazione (leggasi: Ordinanze di Demolizione) occorre procedere alla demolizione della tettoia, previa presentazione di SCIA in Sanatoria per *"demolizione spontanea di opere abusive e ripristino dello stato dei luoghi".*

L'inoltro al Comune SCIA in Sanatoria di cui sopra prevede esborsi per spese tecniche, per pagamento dei Diritti Comunali di Segreteria e per Sanzione Amministrativa; il tutto come dal seguente prospetto.

DESCRIZIONE DELLE VOCI DI SPESA	IMPORTO
Onorari professionali e spese conglobate per rilievo e restituzione grafica digitale dell'unità immobiliare (art. 12,comma 2, D.M. 30-05-2002), compresi: contributi previdenziali obbligatori ed IVA 22%	€ 761,28
Onorari professionali e spese conglobate per predisposizione documentazioni e presentazione telematica di SCIA in Sanatoria, compresi: contributi previdenziali obbligatori ed IVA 22% (prezzo medio di mercato)	€ 507,52
Diritti Segreteria Comunali per presentazione SCIA in Sanatoria	€ 50,00
TOTALE	**€ 1.318,80**

La rimozione del dehor abusivo comporta inoltre spese per lavori di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi (spese per lavori, spese tecniche ed IVA), le quali ammontano a circa € 4.563,88; così come risulta dai calcoli analitici riportati nell'Allegato D alla presente perizia.

4.4 Accertamenti ipotecari

L'Ispezione Ipotecaria acquisita (Allegato E) ha messo in luce alcune significative formalità pregiudizievoli attive in capo all'immobile in narrativa e, più precisamente:

- (Rif. 4) ISCRIZIONE del 26/03/2018 - Registro Particolare 129 Registro Generale 1281 - Pubblico ufficiale FERRANDO DAVIDE Repertorio 7324/6249 del 19/03/2018 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- (Rif. 5) ISCRIZIONE del 18/10/2019 - Registro Particolare 435 Registro Generale 4323 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1928/119 del 17/10/2019 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- (Rif. 6) ISCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 64 Registro Generale 617 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2848/125 del 13/02/2025 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- (Rif. 7) TRASCRIZIONE del 18/02/2026 - Registro Particolare 536 Registro Generale 659 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - SEZIONE CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI – Repertorio 97/2025 del 19/12/2025 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

5.1 Criterio di valutazione

Come accennato (§1.), si è incaricato lo scrivente di eseguire la stima del *valore di mercato* dei beni di cui trattasi, intendendosi con tale termine ***più probabile valore di scambio*** dei beni medesimi.

Tale valore viene desunto dalla media dei prezzi rilevata per il trasferimento di beni di analoghe caratteristiche nello specifico mercato locale e all'epoca di esecuzione della stima.

Si ravvisa che i valori qui indicati possono variare con l'andar del tempo seguendo le fluttuazioni dei prezzi di mercato derivanti, a loro volta, dai mutevoli equilibri tra la domanda e l'offerta di immobili.

Ancora, tali valori potrebbero non coincidere con i prezzi dell'eventuale vendita a causa di molteplici fattori, quali: il tipo di acquirente, l'interesse specifico dell'acquirente per l'immobile, i tempi di trasferimento del possesso o del godimento, il trasferimento dell'immobile libero o locato, le forme ed i tempi di pagamento, ecc.

La stima dell'unità immobiliare viene effettuata "*a misura*", tenute conto tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della medesima, oltre che dell'eventuale presenza di pertinenze, accessori, dei diritti in base alle quote millesimali su beni condominiali e quant'altro.

A riguardo si precisa che, a parere dello scrivente, viste le caratteristiche dei beni immobili in esame, ogni altro metodo di valutazione pare equipollente a quello adottato per ciò che attiene all'aleatorietà, quindi agli effetti dell'attendibilità e della buona approssimazione della stima.

5.2 Condizioni particolari

Nell'esaminare l'immobile non si sono generalmente riscontrati fattori che rechino pregiudizio o grave condizionamento alla sua commercializzazione, ovvero abbiano effetto depressivo sul prezzo finale di vendita, fatto salvo le correnti condizioni del mercato.

A margine è opportuno notare che, come nel caso in questione, l'esperimento di vendita all'incanto di quote indivise di proprietà di unità immobiliari ha spessissimo esiti assai infausti in relazione all'entità delle offerte avanzate dai potenziali acquirenti.

5.3 Dati metrici del fabbricato – Superficie Commerciale Convenzionale

Per il valore della consistenza dell'unità immobiliare si adotta la misura della Superficie Commerciale Convenzionale (SCC), pari alla Superficie Catastale Totale (§2.) calcolata come prescritto all'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, quindi:

- *Unità commerciale*: SCC = 158,00 mq.

Il valore totale dell'unità immobiliare derivante dal prodotto della SCC con il prezzo delle unità di superficie, è da intendersi comprensivo del valore relativo ad accessori, pertinenze, ecc..

5.4 Prezzo dell'unità di superficie

La fonte adottata per il rilevamento dei prezzi medi di mercato dell'unità immobiliare è il servizio dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (detto nel seguito: OMI), aggiornamento 2° semestre 2025.

I prezzi tabellari OMI e sono stati selezionati in base ai seguenti filtri analitici: Provincia: Alessandria – Comune: Montechiaro d'Acqui – Fascia/Zona: Centrale-CENTRO URBANO – Tipo Destinazione: Commerciale - Codice di Zona: B1 – Microzona catastale n.: 0 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Commerciale.

- Valori di Mercato OMI: dal minimo di 450,00 €/mq al massimo di 900,00 €/mq

Analizzate attentamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si ritiene ragionevole individuarne il valore unitario di mercato (€/mq) all'incirca presso il limite superiore dell'intervallo dei valori indicato dall'OMI, quindi:

- Valore di mercato dell'unità di superficie OMI = **810,00** €/mq.

6. VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE

Dal prodotto della SCC (§5.3) con il valore unitario di mercato stimato (§5.4) si ha:

- Valore di mercato lordo = 158,00 mq x 810,00 €/mq. = **€ 127.980,00.-**

Quest'ultimo valore deve essere decurtato dell'ammontare di € 13.809,32 derivante dalla sommatoria dei seguenti importi presuntivi delle spese da sostenere:

- € 767,84 a titolo di spesa per la **regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare** (§4.2.1);
- € 2.298,80 a titolo di spesa per la **Sanatoria Edilizia delle opere ridistribuzione interna eseguite abusivamente** (§4.3.1);
- € 1.318,80 a titolo di spesa per richiesta di **Sanatoria Edilizia per demolizione della tettoia esterna costruita abusivamente** (§4.3.2);
- € 4.563,88 a titolo di costo dei **lavori di demolizione volontaria del dehor abusivo e di ripristino dello stato dei luoghi** (§4.3.2);
- € 4.860,00 per costi di **ripristino impianto di riscaldamento** (§4.1.3.1);

da cui deriva il seguente:

Valore di stima netto = € 127.980,00 - € 13.809,32 = € **114.170,68**.-

7. CONCLUSIONI ESTIMATIVE

In base a quanto esposto ai capi che precedono, il più probabile valore di mercato dell'immobile preso in esame è definito in Euro **114.170,68** *(diconsi euro: centoquattordicimilacentosettanta/68)*, al netto delle spese per regolarizzazioni urbanistiche e catastali; da cui deriva che il valore della quota di proprietà detenuta dalla S[redacted] – pari al 50% – è misurata in: 114.170,68 x 50% = **57.085,34** *(diconsi euro: cinquantasettemilaottantacinque/34).*

8. ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti:

A - Visura Catastale Attuale per Immobile;

B – Planimetria Catastale;

C – Collocazione delle opere abusive interne ed esterne;

D – Prospetto delle spese per intervento di demolizione spontanea dehor abusivo;

E – Ispezione ipotecaria;

F – Documentazione fotografica.

==========

Tutto quanto sopra esposto il sottoscritto tecnico riferisce ed assevera sotto la propria personale responsabilità ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Alessandria, 09 Luglio 2026.-

L'ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO – *ing. Valerio Revetto*

