TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione civile – R.G. 22/17

Procedura di fallimento [redacted]

Fallimento n° 22/17 - Sentenza n°23/17 del 20 marzo 2017

Giudice delegato: [redacted]

Curatore: **dott. Daniela Ortelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Appartamenti via Raschio 49 - 1521 - Alessandria

Foglio: 120 **Particella:** 1106 **Subalterno:** 21

Piano: quarto **Scala**: A e B



Delegato alla valutazione: **Dott. Luca Mensini** [redacted]

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- **Identificativo corpo**:
  Abitazione di tipo civile (A2) sito in Alessandria – 15121 via Luciano Raschio 49 scala A e B piano quarto con collegamento tramite scala interna al piano quinto (sottotetto). Grande cantina al piano interrato.
- **Quota e tipologia del diritto**:
  1/1 di [redacted] Piena proprietà Cod. Fiscale [redacted]
- **Identificativo al Catasto Fabbricati**:
  Inscritto al registro del Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria Foglio 120, particella 1106, z.c.1. sub.21, Cons. vani 15 (Sup. Cat. mq 354) R.C.E. 2207,85 €
- **Confini**:
  Appartamento al quarto piano: a nord sub. 30 e vano scale (sub.7); a est corte comune; a sud corte comune; a ovest corte comune e vano scale (sub.7).
  Sottotetto: a nord area non praticabile; a est vuoto sul soggiorno; a sud area non praticabile e vuoto su terrazzo; a ovest cavedi ascensore e servizio.
  Cantina: a nord sub.8; a est sub.2 e sub.6; a sud terrapieno; a ovest terrapieno.

***N.B**.: nella realtà l'appartamento è collegato con l'unità a fianco (sub. 30) tramite corridoio mentre catastalmente e nelle concessioni comunali risulta separata. Anche dal punto di vista del riscaldamento sono due unità distinte.*
Inoltre sono state praticate delle aperture che permettono l'accesso dal soppalco del sottotetto alle due zone dichiarate catastalmente e nelle concessioni comunali NON PRATICABILI.
Di entrambi i fattori si terrà conto nella valutazione finale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

- **Caratteristiche zona:** leggermente periferica.
- **Area urbanistica:** mista a traffico locale.
- **Servizi presenti nella zona:** provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- **Servizi offerti della zona:** Parrocchia San Paolo.
- **Caratteristiche zone limitrofe:** centro commerciale Panorama, stazione ferroviaria, area industriale e collegamento con strada provinciale Sp. 30.

- **Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus a 150 circa.

3. STATO DI POSSESSO

Vuoto persone e cose ad esclusione di un mobile nel disimpegno.

4. PROVENIENZA

Il complesso immobiliare di cui fa parte la sopradetta unità immobiliare, pervenne alla società [redacted] per edificazione su aree acquistate con atto di compravendita il 28/03/06 n° 127802/14841 a rogito Notaio [redacted] di Alessandria trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 03/04/06 ai n.ri 2809/1762 dalla società [redacted] proprietaria al ventennio.

5. CONVENZIONI EDILIZIE

Trascrizione n° 6145/3793 il 05/07/06 (atto del 09/06/06 n° 129990/15110 a rogito Notaio [redacted] di Alessandria) tra il Comune di Alessandria e le società [redacted] e [redacted]

Trascrizione n° 473/318 il 17/01/08 (atto del 20/12/07 n° 135330/17491 a rogito Notaio Luciano Mariano di Alessandria) tra il Comune di Alessandria e le società [redacted] e [redacted]

6. SERVITU'

Trascrizione n° 2810/1763 il 03/04/06 (atto del 28/03/06 n° 127802/14841 a rogito Notaio [redacted] di Alessandria) a favore della società [redacted] avente per oggetto il passaggio pedonale e carraio sulle originarie particelle 1040 e 1043 del Foglio 120.

7. IPOTECHE E ALTRE FORMALITA'

a) Ipoteca del 9 agosto 2007 iscritta ai n.ri 7676/1769 a favore della [redacted] per € 9.000.000,00 a garanzia di un mutuo di € 4.500.000,00 concesso con atto del 3 agosto 2007 repertorio 134267/16914 del Notaio [redacted] di Alessandria, frazionato con atto il 10 ottobre 2011 n° 143745/22204 a rogito del Notaio [redacted] di Alessandria, annotato il 26 ottobre 2011 ai n.ri 7490/1133.

Con **l'annotamento di Restrizione Beni il 15 aprile 2013 ai n.ri 2481/468** in forza dell'atto del 9 aprile 2013 n. 146463/23664 a rogito del Notaio [redacted] di Alessandria, venivano liberate le seguenti unità immobiliari: Foglio 120 P.lla 1106 sub. 14,21,31,38.

b) Ipoteca del 30 luglio 2009 iscritta ai n.ri 5818/1231 a favore della [redacted] per € 3.800.000,00 a garanzia di un mutuo di € 1.900.000,00 concesso con atto del 24 luglio 2009 repertorio 139339/19700 del Notaio [redacted] di Alessandria.

c) Ipoteca del 23 maggio 2013 iscritta ai n.ri 3220/366 in estensione della precedente di cui al punto 2) a favore della [redacted] per € 3.800.000,00 in forza dell'atto del 20 maggio 2013 repertorio 146652/23754 del Notaio [redacted] di Alessandria.

d) Ipoteca del 5 maggio 2011 iscritta ai n.ri 3335/602 a favore della [redacted] per € 4.000.000,00 a garanzia di un mutuo di € 2.000.000,00 concesso con atto del 3 maggio 2011 repertorio 142924/21767 del Notaio [redacted] di Alessandria.

e) Ipoteca del 23 maggio 2013 iscritta ai n.ri 3221/367 in estensione della precedente di cui al punto 4) a favore della [redacted] per € 4.000.000,00 in forza dell'atto 20 maggio 2013 repertorio 146653/23755 del Notaio [redacted] di Alessandria.

f) Ipoteca giudiziale del 14 marzo 2016 iscritta ai n.ri 1398/187 a favore del [redacted] per € 21.923,08 a garanzia di un capitale ingiunto di € 10.494,83 in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 8 febbraio 2016 rep. 172.

g) Ipoteca giudiziale del 15 dicembre 2016 iscritta ai n.ri 8085/1212 a favore del [redacted] per € 21.718,00 a garanzia di un capitale

ingiunto di € 14.478,61 in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 19 settembre 2016 rep. 2144.

h) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta ai ai n.ri 5382/3546 in data 28 luglio 2017 in forza di provvedimento del Tribunale di Alessandria n. 23 del 20 marzo 2017.

8. PRATICHE EDILIZIE

- Permesso di costruire n° 330 del 09/07/07.

- Permesso di costruire n° 320 del 09/08/08 in variante al permesso di costruire 330/07.

- **Scia 123618** del 5/9/12

- **Fine lavori** del 17/09/12 comprensiva di collaudo finale.

9. DESCRIZIONE EDIFICIO

Anno di costruzione: 2011

Numero di piani: 6 di cui 5 fuori terra e uno interrato.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Dotazioni condominiali: rampe di accesso e ascensori a tutti i piani escluso piano 5 (sottotetto).

Stato di manutenzione: medio buono.

10. DESCRIZIONE IMMOBILE

Impianto elettrico: SI ma non è stato possibile valutarne la funzionalità in quanto mancante la dichiarazione conformità[1].

Impianto di riscaldamento: SI condominiale a gas metano con contabilizzatori per ogni unità immobiliare.

Questa unità e l'unità adiacente (sub. 30), a differenza di tutte le altre del palazzo, sono dotate di riscaldamento a pannelli radianti posti nel pavimento.

Non è stato possibile verificare la presenza del riduttore di temperatura necessario per il corretto funzionamento dell'impianto e del contabilizzatore[2]

Allaccio gas: SI ma non è stato possibile valutarne la funzionalità in quanto mancante la dichiarazione conformità[3].

Impianto condizionamento: predisposizione.

Composizione appartamento: unità dotata di doppio accesso: da pianerottolo della scala B (ascensore e scale), da ascensore scala A direttamente in casa.

Dall'ascensore della scala A si accede al soggiorno ampio, collegato con terrazzo solarium, piscina e locali dedicati.

Sempre dal soggiorno, dotato anche di balcone, si accede alla cucina (con doppio balcone) con dispensa mentre si potrà accedere, tramite scala (ora non ancora costruita) al soppalco.

Dal disimpegno collegato con il soggiorno si arriva prima a camera (con balcone) con cabina armadio e bagno, e poi attraverso un allargamento del disimpegno (h 6,15 m) ad altra camera dotata di balcone (h 5,70 m) e studio (balcone) e infine ad altra camera (balcone) con bagno e cabina armadio.

In fondo al disimpegno si trova l'altra porta di accesso all'appartamento (scala B).

Superficie commerciale mq: 381 circa

Cantina: mq 24 circa

Altre dotazioni: porta blindata, zanzariere e videocitofono.

1. Si rimanda per valutazione a paragrafo 12 punto b
2. Si rimanda per valutazione a paragrafo 12 punto c
3. Si rimanda per valutazione a paragrafo 12 punto b

Altro: presente su tutta la superficie gress porcellanato rettangolare di grandi dimensioni e relativo zoccolino.

Nel primo bagno presente pavimento e rivestimento ma mancano i sanitari mentre nel secondo bagno è completato con sanitari sospesi.

Porte in tutti i locali ma non quelle a scomparsa.

Impianto di domotica installato e anche centralina allarme.

Predisposizione per faretti nel soggiorno e nella scala di accesso al soppalco.

Nel soppalco manca il parapetto e vi è la predisposizione per i due radiatori.

Il terrazzo solarium è da ultimare cosi come la piscina che è allo stato grezzo mentre la copertura di vetro risulta completata.

Difformità rispetto alle planimetrie catastali e alle concessioni comunali:

- Il muro di separazione con l'unità attigua che dalle planimetrie catastali e nelle concessioni comunali risulta posizionato a lato della porta di accesso dell'appartamento, **non è stato eseguito**; ciò permette l'accesso diretto nell'unità sub.30.
- Dal soppalco si può accedere alle zone che nelle planimetrie sono dichiarate **non praticabili:**
    - la prima zona è posta sul lato terrazzo solarium ed è lunga e stretta e con una altezza che non permette il passaggio agevole.
      E' da considerarsi un ampliamento abusivo dell'appartamento e pertanto NON può essere considerato nella stima.
      Viene solo inserito il costo per la chiusura tramite muratura.
    - la seconda zona è stata pavimentata e sono state create setti in muratura nelle parti basse.
      Vi è la predisposizione per il condizionamento e per il riscaldamento oltre all'impianto elettrico già montato.
      Notata una forte infiltrazione di acqua da un lucernario che ha provocato ammaloramento dell'intonaco.
      E' da considerarsi un ampliamento abusivo dell'appartamento e pertanto NON può essere considerato nella stima.
      Viene solo inserito il costo per la chiusura tramite muratura.

Abitabilità: la pratica in Comune non è stata completata. Per la chiusura della pratica è necessario presentare documentazione VVF. (protocollata al Comando di Alessandria dall'Amministratore protempore del condominio geom. [redacted] in data 21/11/16) e comunicazione di assegnazione numero matricola

per entrambi gli ascensori (ALL.1 e 2). **E' necessaria la presentazione documenti mancanti per abitabilità.**

Tale pratica potrà essere fatta dall'acquirente.

I costi sono stati stimati nel paragrafo a) di Adeguamento e correzione stima.

La certificazione energetica (APE) non è presente ma non indispensabile ai fini dell'attuale vendita.

11. SPESE CONDOMINIALI

In relazione alle spese condominiali si segnala che l'aggiudicatario è responsabile in solido con il proprietario per le spese condominiali maturate nell'esercizio precedente e per quello in corso alla data acquisto.

Si segnala inoltre che gli l'esercizi decorrono dal 1 maggio di ogni anno e che il fallimento è stato dichiarato il 20 marzo 2016, data da quale il fallimento pagherà le spese condominiali una volta incassato il corrispettivo per la vendita dell'immobile.

Ne consegue che, nel caso in cui l'acquisto abbia luogo nel 2018, l'aggiudicatario dovrà pagare le spese maturate dal 1 maggio 2015 al 20 marzo 2016 pari a € 3016,40 (euro tremilasedici,40).

12. VALUTAZIONE IMMOBILE

Fonti di informazione:

- Catasto di Alessandria
- Ufficio tecnico Comune di Alessandria
- Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria valori OMI 1 semestre 2017
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): valori OMI €/mq min. 840 – max. 970. (1 semestre 2017).

Valutazione corpi:

Media tra valori OMI e valori di mercato nella città di Alessandria per zone miste semi centrali analoghe.

Si stima il valore 1000 €/mq in considerazione delle dimensioni dell'appartamento oltre che del terrazzo solarium, della piscina e della potenzialità dell'appartamento.

Valore complessivo € 380.000,00 a cui devono essere tolti:

Adeguamento e correzione di stima:

a) Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 1.000,00
b) Spese per certificazioni elettriche e meccaniche:	€ 2.500,00
c) Fornitura e posa contabilizzatore calore e riduttore:	€ 2.000,00
d) Fornitura e posa radiatori nel soppalco:	€ 2.500,00
e) Creazione chiusure in muratura nelle zone non praticabili:	€ 2.000,00
f) Riparazione perdita da lucernario zona non accessibile:	€ 5.000,00

Il valore dell'immobile detratti gli adeguamenti e le correzioni di stima è di € 365.000,00 (trecentosessantacinquemila/00).

Ai fini di migliorare le possibilità di una vendita si può valutare di chiudere con un muro di separazione il passaggio all'appartamento adiacente (sub 30 e oggetto di altra perizia) attualmente aperto.

Il costo di tale chiusura è valutato € 1.000,00.

Inoltre non sono stati inseriti i costi relativi alla realizzazione della scala per raggiungere il soppalco e la sua balaustra in quanto essendo elementi più di arredo che strutturali, il prezzo varia in base alle decisioni dell'utilizzatore.

Milano 09/03/2018

L’esperto della stima

Dott. Luca Mensini



ALLEGATI:

1) Documentazione VVF.
2) Documentazione ascensori.
3) Planimetria catastale.
4) Foto.

Andrea Carbone Architetto
[redacted]

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
Sezione Civile - R.G. 22/17

Procedimento fallimentare della società:
[redacted]

Giudice Delegato: [redacted]
Curatore: Dott.ssa DANIELA MARIA ORTELLI

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ATTUALE

Appartamento in via Raschio 49 - 1521 – Alessandria - Piano: quarto - Scala: A e B

Foglio: 120 **Particella:** 1106 **Subalterno:** 21

Il sottoscritto Andrea CARBONE, [redacted] iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Alessandria al [redacted] iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Alessandria al [redacted] con studio tecnico in [redacted] in qualità di Perito Estimatore, come nominato dal Curatore del Fallimento, avente come oggetto la eventuale rivalutazione dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune censuario di Alessandria al Foglio 120, Particella 1106 Sub 21, in capo alla [redacted] relaziona quanto di seguito.

OGGETTO DI INCARICO

Verifica dell'effettivo più probabile valore di mercato attuale di un immobile il cui valore di stima precedente risale all'anno 2018.

Per i dettagli si rimanda alla perizia di stima del Dott. Luca MENSINI redatta in data 09/03/2018 ed allegata alla procedura.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Identificativo corpo:

Abitazione di tipo civile (A2) sito in Alessandria – 15121 via Luciano Raschio 49, scala A e B, piano quarto, con collegamento tramite scala interna al piano quinto (sottotetto). Grande cantina al piano interrato.

Identificato catastale:

N.C.E.U. del Comune censuario di Alessandria al Foglio 120, Particella 1106 Sub 21

Quota e tipo di diritto:

1/1 di [redacted] Piena proprietà [redacted]

Confini:

Appartamento al quarto piano: a nord sub. 30 e vano scale (sub.7); a est corte comune; a sud corte comune; a ovest corte comune e vano scale (sub.7).

Sottotetto: a nord area non praticabile; a est vuoto sul soggiorno; a sud area non praticabile e vuoto su terrazzo; a ovest cavedi ascensore e servizio.

Cantina: a nord sub.8; a est sub.2 e sub.6; a sud terrapieno; a ovest terrapieno.

VALUTAZIONE PRECEDENTE

Il Dott. Mensini ha valutato l'immobile a marzo 2018 in € 365.000,00

PREMESSE DI STIMA

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo dell'immobile in data 15/11/2024 accompagnato dall'Avv. [redacted]

Dopo aver verificato le condizioni e le documentazioni dell'immobile, il sottoscritto ha confrontato i valori commerciali di mercato per immobili siti in zone analoghe, includendo le quotazioni OMI di mercato del primo semestre 2018 e del primo semestre 2024.

Lo scopo di questa analisi e confronto è finalizzata ad individuare la più probabile percentuale di eventuale riduzione o aumento dei valori commerciali a metro quadrato.

Di seguito si riportano gli estratti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che rispecchia l'effettivo andamento dei valori di mercato per le zone urbane periferiche della città di Alessandria.

<u>Valori 1° semestre 2018</u>

Agenzia Entrate

Seguici su:

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

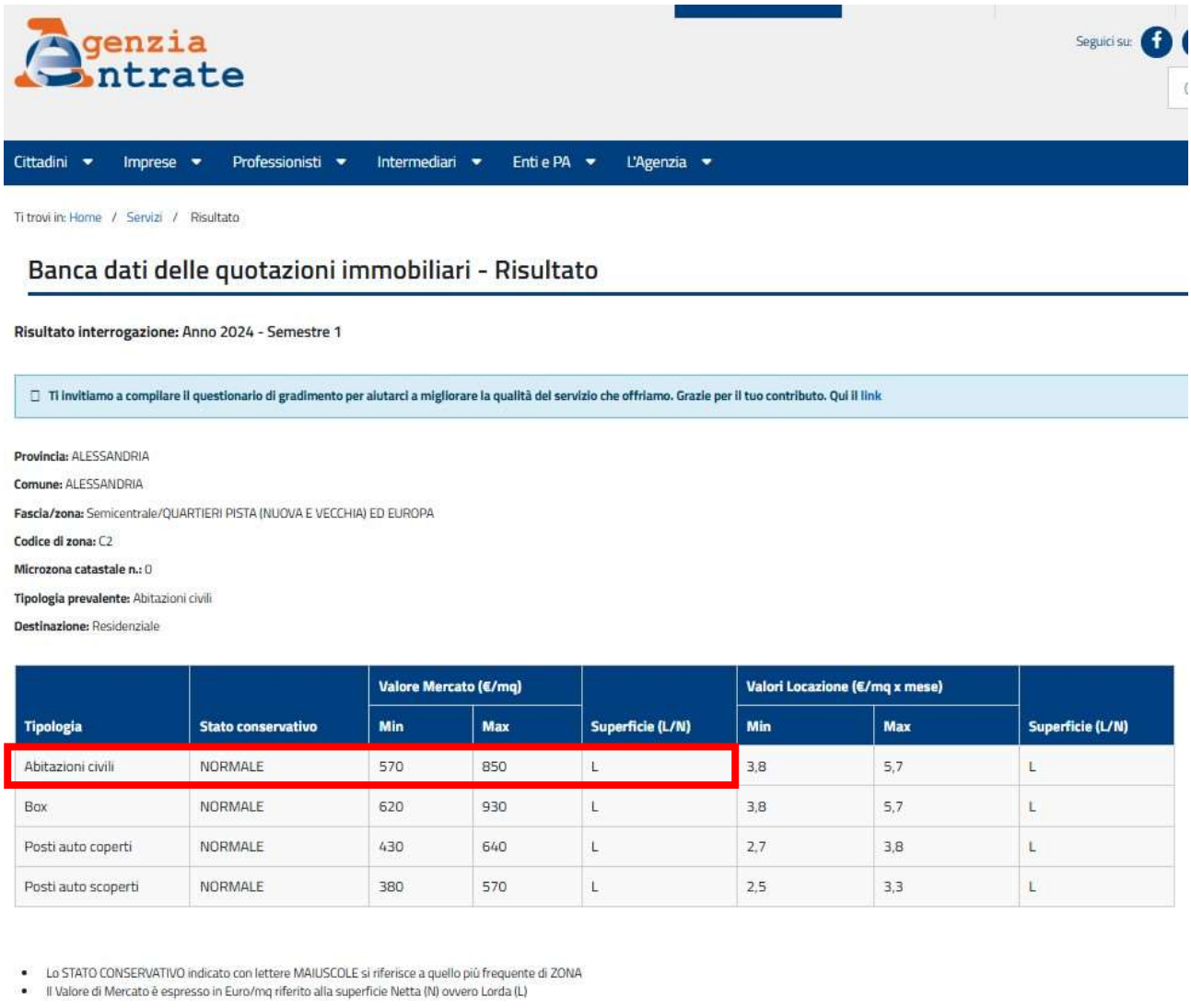
Provincia: ALESSANDRIA
Comune: ALESSANDRIA
Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERI PISTA (NUOVA E VECCHIA) ED EUROPA
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	810	950	L	3,5	4,5	L
Box	NORMALE	1000	1500	L	4,4	6,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	650	950	L	2,7	3,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	550	750	L	2,5	3,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Abitazioni civili in stato conservativo NORMALE: Valore medio €/mq 880,00.

Valori 1° semestre 2024



Agenzia Entrate

Seguici su:

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: ALESSANDRIA
Comune: ALESSANDRIA
Fascia/zona: Semicentrale/QUARTIERI PISTA (NUOVA E VECCHIA) ED EUROPA
Codice di zona: C2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L	3,8	5,7	L
Box	NORMALE	620	930	L	3,8	5,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	430	640	L	2,7	3,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	380	570	L	2,5	3,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Abitazioni civili in stato conservativo NORMALE: Valore medio €/mq 710,00.

CALCOLO VARIAZIONE PERCENTUALE AD OGGI

Dal confronto dei valori si può affermare che la riduzione (X) è la seguente:

€ 880 - 710 = € 170,00 ➔ 880 : 170 = 100 : X ➔ X = (170 x 100) / 880 =

X (riduzione) = 19,31% approssimato al 20%

STIMA AGGIORNATA DELL' IMMOBILE

Da quanto sopra si può affermare che il valore più probabile di stima dell'immobile in oggetto sia il seguente:

Calcolo riduzione: € 365.000,00 x 20% = € 73.000,00

Valore aggiornato: € 365.000,00 – 73.000,00 = € 292.000,00 approssimato ad **€ 290.000,00**

Questo è quanto in fede il sottoscritto può riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.

Sarezzano, lì 24 dicembre 2024

IL PERITO ESTIMATORE

(Arch. Andrea CARBONE)

