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

via Raschio 49 - 1521 - Alessandria

Foglio: 120 **Particella:** 1106 **Subalterno:** 31

Piano: quinto sottotetto **Scala**: B



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

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

- **Identificativo corpo**:
  Magazzino/Solaio (C2) sito in Alessandria – 15121 via Luciano Raschio 49 scala B piano quinto collegamento tramite scala condominiale al pianerottolo del quarto piano.
- **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 110, z.c.1. sub.31, cl.3 Cons. vani mq 88 (Sup. Cat. mq 93) R.C.E. 113,62 €
- **Confini**:
  A nord corte comune; a est corte comune; a sud vuoto su disimpegno sub 21; a ovest corte comune e vano scale (sub.7).

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 cumulo di sabbia e materiali da cantiere.

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]

[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 [redacted] 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. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>

- 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

Il locale si presenta senza il massetto e sono presenti setti in muratura al fine di creare diversi ambienti: tale situazione è in difformità con la pratica depositata in Comune e la planimetria catastale.

Assenza di impianto elettrico e porta di accesso.

Superficie commerciale mq: 150 circa.

N.B. La differenza sostanziale tra la superficie catastale (mq 93) e la superficie commerciale è dovuta la fatto che la prima tiene conto solo dei metri calpestabili fino ad un'altezza di metri 1,5 mentre la seconda considera oltre alla percentuali dei muri tutta la superficie presente.

Altro: sono presenti a terra tubazioni predisposte per il riscaldamento.

Soffitto a capanna con altezza al colmo di circa 3 metri mentre in corrispondenza della parte inferiore del lucernario circa 1,5 m.

Attualmente l'altezza di gronda interna è circa 70 cm; una volta realizzato il massetto sarà circa 60

Difformità rispetto alle planimetrie catastali e alle concessioni comunali:

Per sanare la situazione due soluzioni:

- demolizione di tutti i setti murari e ritorno alla situazione presentata nelle concessioni comunali e nella planimetria catastale
- pratica in sanatoria in Comune e rifacimento planimetria catastale

Si segnala che per le abitazioni del condominio non è ancora stata ultimata la pratica di abitabilità in Comune.

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.

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 € 501,41 (euro cinquecentouno,41)

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

Valutazione corpi:

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

Si stima il valore 400 €/mq.

Valore complessivo € 60.000,00 a cui devono essere tolti:

Adeguamento e correzione di stima:

a) Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica o in alternativa demolizione setti murari 2.000,00

b) Spese per creazione impianto elettrico: € 1.500,00

c) Porta di accesso: € 1.000,00

d) Posa massetto e creazione pavimento in cemento € 2.500,00

Alla luce di questo, si può considerare il prezzo in € 53.000,00 (euro cinquantatremila/00).

Milano 09/03/2018

L'esperto della stima

Dott. Luca Mensini



ALLEGATI:

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