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 ORTELLI

Oggetto:

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ALESSANDRIA (AL)

Comune di Alessandria (AL) - Via Raschio 68 – Scala A

Foglio 120 Particella 1105 Subalterno 52 cat. C/2 – Cantina uso Locale Autoclave

INDICE

1) PREMESSA DI INCARICO ……... pag. 3
2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI …….. pag. 5
Estratto di Mappa catastale – scala 1:2000 …….. pag. 6
3) TITOLO DI PROPRIETA' e PROVENIENZA …….. pag. 7
4) VERIFICA CATASTALE …….. pag. 7
5) ELENCO FORMALITA' …… pag. 7
6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI ……..…… pag. 10
6.1) Stato di fatto dei beni – grado di finitura …… pag. 10
6.2) Spese condominiali …… pag. 10
Vista aerea (satellitare) della porzione di comparto in oggetto (Lotti 7, 8A e 8B) …… pag. 11
7) REGOLARITA' DEGLI IMMOBILI …… pag. 12
7.1) Regolarità catastale …… pag. 12
7.2) Regolarità urbanistica …….. pag. 12
7.3) Regolarità edilizia - Agibilità …….. pag. 13
7.4) Attestazione Energetica ……... pag. 13
8) FORMAZIONE DEI LOTTI …… pag. 13
9) RELAZIONE DI STIMA …… pag. 13
10) FISCALITA' DI VENDITA …… pag. 14
11) SCHEDA DI VENDITA …… pag. 16
12) ALLEGATI …… pag. 18
13) FONTI ……... pag. 18

RELAZIONE DEL TECNICO INCARICATO

1) PREMESSA DI INCARICO

In ottemperanza alla procedura di FALLIMENTO [redacted] (di seguito per semplicità, indicata anche [redacted] o "la Società" o "la fallita") ed all'incarico conferitomi dal Curatore Dott. Daniela ORTELLI nominata dal Giudice Delegato [redacted] io sottoscritto Architetto Andrea Carbone, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Alessandria con matricola n. [redacted] iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, riferisco quanto segue quale Professionista Incaricato come da Programma di Liquidazione presentato in data 11/08/2017 approvato dal G.D. in data 14/08/2017.

L'Ill.mo Tribunale di Alessandria, in riferimento al suddetto Fallimento N. 22/2017, emetteva Sentenza N. 23/2017 in data 20/03/2017, dichiarando il Fallimento di [redacted] in nome del legale rappresentante, nominando Giudice Delegato (G.D.) la [redacted] e Curatore la Dott.ssa DANIELA MARIA ORTELLI con Studio in [redacted]

Successivamente il Curatore in data 11 agosto 2017 presentava a codesto Tribunale il Programma di Liquidazione (ai sensi dell'art. 10*ter*, Legge Fallimentare) indicando nella mia persona uno dei tecnici incaricati di stimare i beni immobili in capo alla Società; la nomina risulta espressa nei paragrafi 7.2.1 e 7.2.2.A.

Il programma di Liquidazione è stato approvato dal G.D. in data 14/08/2017 autorizzando il compimento degli atti ad esso conformi.

In data 16/08/2017, tramite posta elettronica, il sottoscritto riceveva dal Curatore copia della Sentenza di Fallimento, del Programma di Liquidazione, dell'Approvazione del Programma stesso nonché della Visura Camerale della Società.

In data 17/08/2017 rispondevo ringraziando per l'incarico affidatomi, restando in attesa della trasmissione delle Relazioni Ventennali dei beni immobili della Fallita a cura del Notaio Dott. [redacted]

In data 29/08/2017 alle ore 14,00 si è svolto un primo sopralluogo con il Curatore e l'Ing. [redacted] legale rappresentante [redacted] al fine di prendere visione di una parte degli immobili oggetto di valutazione peritale.

Modalità e criteri adottati e per la stima degli immobili:

a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti con verifica di quelli mancanti o inidonei, altresì con individuazione di quelli di competenza del sottoscritto se contemplati;
b) redigere, previo accesso agli immobili, le relazioni di stima, attenendosi, per la valutazione dei beni, ai criteri e alle riduzioni previste dall'art. 568 c.p.c., come già dettagliato nella mia precedente relazione di stima relativa all'Esecuzione Immobiliare 438/2016 (G.E. Dott.ssa [redacted] in particolare per la valutazione di un alloggio nel comparto Immobili finiti, per cui lo scrivente aveva individuato un valore effettivo a metro quadrato di Euro 900,00. Tale valore sarà il punto di partenza per la valutazione dell'effettivo stato di fatto di tutti gli immobili, considerando che molti di essi risultano non ultimati. In tal caso, dal valore complessivo degli immobili "al finito", saranno detratti i costi necessari da sostenere per portarli a tale condizione di compiutezza.

In particolare sarà mia cura:

1) "Procedere alla esatta individuazione dei beni della Società oggetto di stima sulla base delle Attestazioni del Notaio [redacted] alla data del 5 settembre 2017; riferire della regolarità o meno delle trascrizioni stesse rispetto ai titoli di proprietà".
2) "Verificare la regolarità degli immobili oggetto di perizia e se la indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; ove fosse necessario, formulare proposta per la regolarizzare urbanistica e/o catastale, anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero proponendo di predisporla, se mancante".
3) "Esaminati gli stati ipotecari, elencare i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito)".
4) Indicare, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descrivere quindi, per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli; dire se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provvedere, sentito il Curatore, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti".
5) "Esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo, in conformità ai criteri e alle riduzioni previste dall'art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 83/15 sopra citato".
6) "Procedere a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità".

7) "Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisporre una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'avviso di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi".

8) "Allegare inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, eventuali copie cartacee della bozza della ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, spese postali e di viaggio etc.)".

9) "Dire, inoltre, se l'immobile oggetto di stima rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica ex D.L.vo 19.8.2005 n. 192, come modificato dal D.L.vo 29.12.2006 n. 311 ed ulteriori modifiche, nonché ex legge Regionale Piemonte n. 13 del 28.5.2007, ove già esistente detta certificazione e relativo attestato acquisendo i relativi documenti".

10) Verificare, ancora, lo stato dell'immobile in relazione a quanto previsto dal D.M. 22.1.2008 n. 37 Ministero dello sviluppo economico, pubblicato sulla G.U. n. 61 del 12.3.2008, acquisendo, ove già esistente, la relativa documentazione".

In data 8/09/2017 il sottoscritto dava il via alle operazioni peritali dopo aver ricevuto copia delle Relazioni Ventennali dei beni immobili della Fallita a cura del Notaio Dott. [redacted]

In data 2/10/2017 ho potuto effettuare l'incontro con l'Ing. Roberto Belussi negli uffici della Società, in via Luciano Raschio 49, ottenendo il primo accesso agli atti relativi al complesso residenziale "Residenza Futura, ovvero il complesso immobiliare in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia. Al termine della riunione ci siamo congedati dopo la redazione e sottoscrizione di apposito verbale.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'immobile in oggetto, locale di deposito usato come Autoclave condominiale, di cui deve essere stimato il valore, si trova nel Comune di Alessandria (AL), in un comparto residenziale denominato "Residenza Futura", situato in via Luciano Raschio ed attualmente senza numero civico assegnato.

Di fatto risulta edificato in forza di regolare permesso di Costruire convenzionato con il Comune di Alessandria e successive varianti in corso d'opera che sono di seguito elencate:

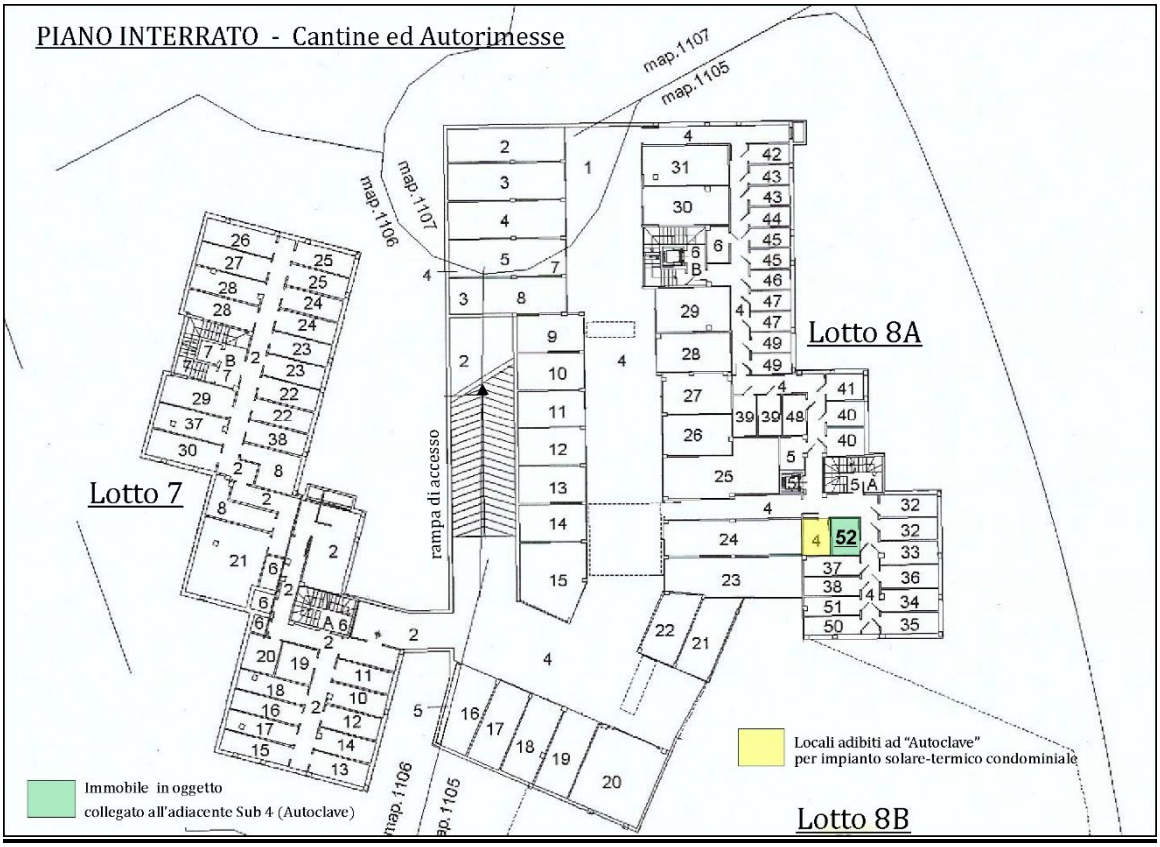
- Permesso di Costruire originario N. 330/2007 del 09/07/2007 per la realizzazione di tre condomini denominati Lotto 7 e Lotto 8, quest'ultimo a sua volta distinto in due differenti fabbricati denominati Lotto 8A e Lotto 8B, presentato dall'Arch. [redacted] – in Convenzione (si veda al successivo punto 5 - Elenco Formalità);
- Permesso di Costruire N. 320/2008 del 19/08/2008, in Variante al precedente 330/2007, presentato dall'Arch. [redacted] - con Variante di Convenzione (si veda al successivo punto

5 - Elenco Formalità) in cui venivano autorizzate varianti strutturali, aumento delle volumetrie e modifiche progettuali varie ai tre lotti;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) con Protocollo N. 43110/2011 del 08/07/2011 in variante al suddetto Permesso di Costruire N. 320/2008, presentato dall'Arch. [redacted] senza alterazione di volumetria e di sagoma, consistente in opere interne e lievi modifiche di prospetto ai tre lotti (mappali 1105, 1106 in parte, 1107 in parte).
- Originariamente i Terreni che hanno generato i mappali sopra menzionati erano indicati al N.C.T. di Alessandria al Foglio 120 con i numeri 1040 e 1043 (P.d.C. N. 330/2007).

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili oggetto della presente relazione peritale:

Foglio 120 Particella 1105 Subalterno 52 cat C2 – Cantina/Locale di deposito



Elaborato planimetrico del Piano Interrato con individuazione Autorimessa Sub 11 – scala 1:500

Immobile unico – subalterno 52, Cat. C2, classe 3, Consistenza mq 6 (Superficie catastale mq 7) via Luciano Raschio n. SNC – R.C.E. € 7,75 – al piano interrato nella zona cantine della palazzina denominata Lotto 8A, come da planimetria sopra riportata. Il grado di finitura e la descrizione dell'immobile saranno meglio dettagliati in seguito.

Nota: Il locale in oggetto si trova nel piano interrato dei Lotto 8A con accesso interno dal vano Scala A, nel comparto residenziale denominato Residenza Futura".

3) TITOLO DI PROPRIETA' e PROVENIENZA

Il bene oggetto della presente valutazione risulta intestato alla società [redacted] per la quota intera del diritto di piena proprietà.

Il complesso immobiliare di cui detta porzione risulta far parte, pervenne alla società [redacted] per edificazione su aree acquistate con Atto di Compravendita n. 127802/14841 in data 28 marzo 2006 a rogito del Notaio [redacted] di Alessandria e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria in data 3 aprile 2006 ai numeri 2809/1762 dalla società [redacted] proprietaria al ventennio.

La trascrizione rispetto ai titoli di proprietà risulta regolare.

4) VERIFICA CATASTALE

L'immobile in oggetto, così come elencato al precedente punto 2) risulta di fatto regolarmente accatastato con rendita catastale assegnata. *Si rimanda al successivo punto 7.1 per approfondimenti.*

Le planimetrie catastali generali, la visura catastale e la scheda Docfa della Cantina in analisi sono state reperite aggiornate richiedendone copia direttamente all'Agenzie delle Entrate di Alessandria, sezione Territorio, presso lo sportello decentrato di Tortona. Una volta acquisite ho potuto verificare la conformità generale delle stesse direttamente in loco durante il sopralluoghi svolti con il legale rappresentante della fallita, l'Ing. [redacted]

5) ELENCO DELLE FORMALITA'

L'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità trascritte ed iscritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Alessandria – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria).

CONVENZIONI EDILIZIE

Trascrizione N. 6145/3793 in data 5 luglio 2006 (atto del 9 giugno 2006 n. 129990/15110 a rogito del Notaio [redacted] di Alessandria), tra:

- il COMUNE DI ALESSANDRIA e le società:

- [redacted]
- [redacted]

Trascrizione n. 473/318 in data 17 gennaio 2008 (atto del 20 dicembre 2007 n. 135330/17491 a rogito del Notaio [redacted] di Alessandria), tra:

- il COMUNE DI ALESSANDRIA e le società:

- [redacted]
- [redacted]

SERVITU'

Trascrizione n. 2810/1763 in data 3 aprile 2006 (atto del 28 marzo 2006 n. 127802/14841 a rogito del 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.

IPOTECHE - FORMALITA'

1 – IPOTECA del 9 agosto 2007 iscritta ai n.ri 7676/1769 a favore di [redacted] per Euro 9.000.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 4.500.000,00 concesso con atto del 3 agosto 2007 rep. 134267/16914 del Notaio [redacted] di Alessandria, frazionato con atto in data 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 in data 26 ottobre 2011 ai n.ri 7491/1134** in forza di atto in data 10 ottobre 2011 n. 143745/22204 a rogito del Notaio [redacted] di Alessandria, venivano liberate le seguenti unità immobiliari: Foglio 120 particella 1105 subalterni 50 e 52.

Con **l'annotamento di Restrizione Beni in data 15 aprile 2013 ai n.ri 2481/468** in forza di atto in data 9 aprile 2013 n. 146643/23664 a rogito del Notaio [redacted] di Alessandria, venivano liberate le seguenti unità immobiliari: Foglio 120 particella 1105 subalterno 53.

2 – IPOTECA del 30 luglio 2009 iscritta ai n.ri 5818/1231 a favore di [redacted] per Euro 3.800.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 1.900.000,00 concesso con atto del 24 luglio 2009 rep. 139339/19700 del Notaio [redacted] di Alessandria.

Con **l'annotamento di Restrizione Beni in data 27 ottobre 2011 ai n.ri 7501/1142** in forza di atto in data 10 ottobre 2011 n. 143747/22206 a rogito del Notaio [redacted] di Alessandria, **venivano liberate tutte le unità immobiliari di cui al Foglio 120 particella 1105,** ovvero i subalterni 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 34, 37, 45, 50, 52, **ad eccezione del sub 53, oggetto della presente valutazione**.

3 – IPOTECA del 23 maggio 2013 iscritta ai n.ri 3220/366 in estensione della precedente di cui al precedente punto 2, a favore della [redacted] per Euro 3.800.000,00 in forza dell'atto del 20 maggio 2013 rep. 146652/23754 del Notaio [redacted] di Alessandria. **Grava sull'unica unità censita al Foglio 120 particella 1105 subalterno 53.**

4 – IPOTECA del 5 maggio 2011 iscritta ai n.ri 3335/602, a favore della [redacted] per Euro 4.000.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 2.000.000,00 concesso con atto del 3 maggio 2011 rep. 142924/21767 del Notaio [redacted] di Alessandria.

Con **l'annotamento di Restrizione Beni in data 26 ottobre 2011 ai n.ri 7494/1135** in forza di atto in data 10 ottobre 2011 n. 143746/22205 a rogito del Notaio [redacted] di Alessandria, **venivano liberate tutte le unità immobiliari di seguito elencate, Foglio 120 particella 1105,** ovvero i subalterni 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 34, 37, 45, 50 e 52, **ad eccezione del subalterno 53, oggetto della presente valutazione**.

5 – IPOTECA del 23 maggio 2013 iscritta ai n.ri 3221/367 in estensione della precedente di cui al precedente punto 4, a favore della [redacted] per Euro 4.000.000,00 in forza dell'atto del 20 maggio 2013 rep. 146653/23755 del Notaio [redacted] di Alessandria. **Grava sull'unica unità censita al Foglio 120 particella 1105 subalterno 53.**

6 – IPOTECA GIUDIZIALE del 14 marzo 2016 iscritta ai n.ri 1398/187 a favore del [redacted] - per Euro 21.923,08 a garanzia di un capitale ingiunto di Euro 10.494,83, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 8 febbraio 2016 rep. 172. **Grava su tutte le unità immobiliari di seguito elencate, Foglio 120 particella 1105,** ovvero i subalterni 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 34, 37, 45, 50 e 52, **ad eccezione del subalterno 53, oggetto della presente valutazione**.

7 – IPOTECA GIUDIZIALE del 15 dicembre 2016 iscritta ai n.ri 8085/1212 a favore del [redacted] per Euro 21.718,00 a garanzia di un capitale ingiunto di Euro 14.478,61, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 19 settembre 2016 rep. 2144. **Grava su tutte le unità immobiliari di seguito elencate, Foglio 120 particella 1105,** ovvero i subalterni 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 34, 37, 45, 50 e 52, **ad eccezione del subalterno 53, oggetto della presente valutazione**.

8 – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta ai n.ri 5382/3546 in data 28 luglio 2017 in forza di provvedimento del Tribunale di Alessandria n. 23 del 20 marzo 2017.

6) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

6.1) Stato di fatto dei beni – grado di finitura

La Cantina o Locale uso deposito in oggetto di fatto si presenta completamente **finita ma non servibile alla vendita come locale uso cantina**. Si trova a piano interrato, in un'area esclusivamente dedicata alle cantine e locali di servizio pertinenziali per il Lotto e 8A: si presenta ultimato, le pavimentazioni sono in battuto di cemento lisciato al quarzo. Alcune murature ed i pilastri sono in cemento armato, altre in blocchi di cemento a vista; alcuni tavolati intonacati al civile. Gli impianti elettrici sono funzionanti, realizzati con canaline, scatole di derivazione ed interruttori in PVC fissati esternamente alle murature. La porta di accesso dal corridoio risulta chiusa: di fatto il locale è stato utilizzato per disporre gli impianti idro-termo-sanitari condominiali come ampliamento dell'adiacente Sub 4: risulta demolita la parete divisoria tra i due ambienti per poter disporre gli impianti stessi, di fatto molto ingombranti. La porta di accesso all'unico ambiente sopra descritto è quella del Sub 4, ovvero una porta di tipo "tagliafuoco" REI 60 con serratura a chiave, maniglia di chiusura, *come meglio descritto nell'Allegato 1 - Relazione Fotografica*.

Accesso pedonale: attualmente è garantito direttamente dal vano scala A dal quale si accede alle cantine della zona sud; a quest'area si può accedere, tramite corridoi comunicanti, anche dal vano Scala B e dalla zona Autorimesse attraversando un corridoio con porte "tagliafuoco" REI 60.

6.2) Spese condominiali

Al momento l'immobile oggetto della presente ricade nelle spese condominiali, in quanto facente parte di un condominio ultimato e con agibilità.
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.



Vista aerea (satellitare) della porzione di comparto in oggetto (Lotti 7, 8A e 8B) con accessi.

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 2017 pari a € 35,56 (Euro trentacinque/56).

I calcoli dei millesimi e delle conseguenti spese condominiali sono stati comunicati ufficialmente dall'attuale Amministratore condominiale Geom. [redacted] ad Alessandria (AL). Si riporta di seguito il resoconto da lui comunicato alla data dello scorso 12 febbraio 2018:

"**Particella 1105 Sub. 52 millesimi 0,236**

Le spese a carico del fallimento fino al 20/03/2017 sono pari ad euro 35,56
Le spese a carico del futuro acquirente sono:

- €. 4,59 spese dal 21/03/2017 al 30/04/2017 ricadenti nella gestione condominiale dal 01/05/2016 al 30/04/2017 come spese anno precedente;
- €. 28,98 spese dal 01/05/2017 al 30/04/2018 ricadenti nella gestione condominiale dal 01/05/2017 al 30/04/2018 come spese anno in corso."

7) REGOLARITA' DEGLI IMMOBILI

7.1) Regolarità catastale

La posizione catastale **risulta non regolare**, ovvero non corrispondente a quanto indicato negli elaborati planimetrici generali, altresì dalla scheda catastale Docfa e dalla visura catastale, prodotti dall'Agenzia delle Entrate di Alessandria, sezione Territorio, allegati alla presente. Gli elaborati sono stati compilati dal Geometra [redacted] iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Alessandria al n. [redacted] in particolare:

- COSTITUZIONE del 29/04/2009 protocollo n. AL0100859 in atti dal 09/04/2009 (n. 1261.1/2009).
- VARIAZIONE del 27/07/2011 protocollo AL0261267 in atti dal 27/07/2011 Registrazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 65090.1/2011).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/07/2012 protocollo n. AL0229140 in atti dal 27/07/2012 (n. 15185.1/2012).
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/04/2015 protocollo n. AL0098868 in atti dal 29/04/2015 Variazione Toponomastica derivante da Aggiornamento ANSC (n. 45184.1/2015).
- Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.

7.2) Regolarità urbanistica

Dalla documentazione consultata e reperita presso gli archivi del Comune di Alessandria e dalle consultazioni a confronto con i tecnici comunali, nonché con l'Arch. [redacted] si può confermare che **lo stato di fatto della costruzione segue le normative urbanistiche comunali**

che hanno dettato le condizioni principali per la stesura delle convenzioni edilizie di cui al precedente punto 5 (ELENCO DELLE FORMALITA' – CONVENZIONI EDILIZIE).

7.3) Regolarità edilizia – Agibilità

Richiamando quando già detto ai precedenti punti 6.1 e 7.1, considerando lo stato di completamento dei lavori, lo stato di fatto dell'immobile per quanto riguarda ciò che è già stato realizzato, le divisioni interne, confrontandole con i progetti presentati, con la richiesta e conseguente rilascio dell'agibilità per lo stabile indicato come Lotto 8A, **non si può confermare la regolarità edilizia.**

7.4) Attestazione Energetica

L'immobile in oggetto è un Locale uso Cantina ma di fatto impiegato come ampliamento dell'adiacente locale tecnico condominiale ospitando parte dell'Impianto idro-termo-sanitario del condominio, non dotato di impianti di condizionamento di alcun tipo. Non richiede attestazioni energetiche.

8) FORMAZIONE DEI LOTTI

Il Tecnico Incaricato opta per la costituzione di n. 1 lotto unico al fine di agevolare la vendita.

Lotto unico: subalterno 52, Cat. C2, cl. 3, via Luciano Raschio 68, piano interrato.

Coerenze in corpo: ad ovest Sub 4 (locale Autoclave), a nord e ad est Sub 4 (spazio comune corridoio ed accesso pedonale alle cantine), a sud il Sub 37 (cantina).

9) RELAZIONE DI STIMA

Come già anticipato e descritto nei punti precedenti l'oggetto della presente stima è un Locale uso Deposito, posto al PIANO INTERRATO, esclusivo per le cantine del condominio denominato Lotto 8A facente parte del comparto residenziale "Residenza Futura".

Una breve descrizione delle caratteristiche del fabbricato anzidetto: le strutture sono a travi e pilastri in c.a., le murature di tamponamento sono a doppia parete con interposto isolante. Solette orizzontali e del tetto in laterocemento, quelle della zona interrata di cantine ed

autorimesse in predalles prefabbricati. Tavolati interni in mattoni forati intonacati al civile; finiture dei muri esterni in listelli di laterizio faccia a vista o intonaco al civile tinteggiato. Manto di copertura in tegole, lattonerie in rame, parapetti metallici verniciati o in muratura. Infissi in alluminio con tapparelle avvolgibili verniciate. Aree esterne in massetti autobloccanti.

Il Tecnico incaricato, data la particolarità della condizione e posizione dei beni immobili in oggetto, per la presente valutazione di mercato opta per il metodo del calcolo analitico:

Il principale strumento di riferimento è **il valore di stima a metro quadro** (mq), riferito al Rapporto di Stima per l'Esecuzione Immobiliare N. 438/2016 redatto dal sottoscritto nel corso dell'anno 2017 per l'Ill.mo Tribunale di Alessandria in veste di C.T.U.. Oggetto di valutazione era una singola unità immobiliare facente parte dello stesso comparto "Residenza Futura", ovvero un alloggio con cantina di fatto del tutto ultimato, all'interno del condominio denominato Lotto 7, scala A, piano secondo, identificato catastalmente al Foglio 120 Particella 1106 Sub 16 cat A/2 cl. 4, vani 3,5 superficie mq 56,00. Il valore è di €/mq 900,00 (euro a metro quadro novecento/00) per le superfici residenziali al finito. **Si assegna il valore di stima a metro quadro del locale in oggetto, paritetico a quello delle autorimesse,** nella misura del 50% del valore delle superfici residenziali, ovvero **di €/mq 450,00 (euro a metro quadro quattrocentocinquanta/00)**.

Calcolo del Valore - Stima dell'immobile (Cantina) intero:

€ /mq 450,00 x mq 7 = **€ 3.150,00**

Adeguamenti e correzioni di stima:

riduzione di valore del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 3.150,00 x 0,15 = € 472,50 arrotondato a **€ 500,00**

Spese Tecniche per regolarizzare l'immobile:

Pratica edilizia Scia in sanatoria inclusi diritti e sanzione: € 1.800,00

Pratica catastale Docfa inclusi diritti catastali: € 400,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 3.150,00 – 500,00 – 1.800,00 – 400,00 = € 450,00 (quattrocentocinquanta/00)

10) FISCALITA' DI VENDITA

Anzitutto occorre evidenziare che il bene in oggetto è di tipo "pertinenziale" ovvero realizzato al piano interrato (sotto le aree residenziali condominiali) della palazzina denominata Lotto 8A, fabbricati residenziali non di lusso (legge Tupini).

Da un confronto tecnico-normativo con il Dott. [redacted] dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria si riscontra che la vendita di tale bene è soggetto ad IVA con le casistiche di seguito descritte.

Nel caso di vendita entro i 5 anni dalla data di Fine Lavori, se pertinenziale, cioè acquistato da soggetto PRIVATO, segue la fiscalità dell'abitazione (alloggio già di proprietà dell'acquirente) dichiarandolo nell'Atto di Compravendita, ovvero:
- IVA 4% se prima casa - oltre imposte di legge per Registro, Ipotecaria e Catastale;
- IVA 10% se non prima casa - oltre imposte di legge per Registro, Ipotecaria e Catastale.

Se il bene è strumentale, acquistato da CHIUNQUE, paga le seguenti imposte:
- 3% ipotecaria + 1% catastale

Nel caso di vendita oltre i 5 anni dalla Fine Lavori,
- NO IVA oppure con Opzione IVA a discrezione e su richiesta da parte dell'Acquirente;
- Imposta di Registro 2% come pertinenza Prima casa (acquirente PRIVATO) o 9% per tutti gli altri casi (acquistato da CHIUNQUE) sul valore di vendita assegnato all'Asta (art. 52 TUR); oltre imposte ipotecaria 50 euro e catastale 50 euro.

Nota: *L'art. 13 della Legge 02.07.1949, n. 408, meglio conosciuta come "legge Tupini", ed i successivi art. 1 della Legge 06.10.1962, n. 1493, e l'art. 1 della Legge 02.12.1967 n. 1212, definiscono nel loro complesso le caratteristiche dei fabbricati "Tupini", i quali devono presentare le seguenti caratteristiche:*

- ***case di abitazione**, comprendenti anche uffici e negozi, che non presentino i requisiti di abitazioni "di lusso";*
- ***più del 50%** della superficie totale dei piani sopra terra deve essere destinata ad abitazione;*
- ***non più del 25%** della superficie totale dei piani sopra terra può essere destinata a negozi.*

I suddetti requisiti sono parte integrante dei Permessi di Costruire rilasciati per la costruzione degli immobili in oggetto.

11) SCHEDA DI VENDITA

Di seguito viene riportata una scheda riassuntiva contenente i dati necessari per l'avviso di vendita.

LOTTO UNICO – DEPOSITO uso Locale Autoclave – Particella 1105 Sub 52

Fallimento [redacted] – Tribunale di Alessandria Sez. Civile – R.G. n. 22/2017

Descrizione catastale dei beni: Comune di Alessandria (AL) – proprietà [redacted]

NCEU Foglio 120, Particella 1105 Sub 52 cat. C2, via Luciano Raschio n. 68, Scala A – Locale uso deposito di fatto utilizzato come ampliamento del Locale Autoclave condominiale - Piano S1 – occupato da impianti.

Provenienza conferimento beni nella società [redacted] il complesso immobiliare di cui dette porzioni fanno parte, pervenne alla società [redacted] per edificazione su aree acquistate con Atto di Compravendita n. 127802/14841 in data 28 marzo 2006 a rogito del Notaio [redacted] di Alessandria e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria in data 3 aprile 2006 ai numeri 2809/1762 dalla società [redacted] proprietaria al ventennio.

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

Regolarità edilizia: Cantina *costruito con P.d.C. N. 330/2007, e successive varianti in corso d'opera – Risulta non regolare.*

- ***Accatastamento:*** COSTITUZIONE del 29/04/2009 protocollo n. AL0100859 in atti dal 09/04/2009 (n. 1261.1/2009). - VARIAZIONE del 27/07/2011 protocollo AL0261267 in atti dal 27/07/2011 Registrazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 65090.1/2011). - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/07/2012 protocollo n. AL0229140 in atti dal 27/07/2012 (n. 15185.1/2012). - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/04/2015 protocollo n. AL0098868 in atti dal 29/04/2015 Variazione Toponomastica derivante da Aggiornamento ANSC (n. 45184.1/2015). - Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.

Stato di Possesso: [redacted] *piena proprietà (1/1)*

Descrizione del bene in oggetto:

I beni oggetto di stima si trovano in zona periferica del Comune di Alessandria, in via Luciano Raschio n. snc, nel comparto edilizio "Residenza Futura" (Paino di Edilizia Convenzionato).

Si tratta di un **Locale uso Deposito / Cantina al piano interrato,** di tipo pertinenziale di una palazzina a destinazione residenziale, dalla quale l'accesso pedonale interno (al piano interrato) è garantito da due vani scala (Scala A e scala B) con ascensore a servizio di tutti i piani.

L'immobile in oggetto ha la seguente **consistenza**:

NCEU Foglio 120, Part. 1105, Sub 52, Cat. C2, cl. 3, cons. mq 6 (Sup. catastale mq 7), R.C.E. 7,75.

Coerenze in corpo: ad ovest Sub 4 (locale Autoclave), a nord e ad est Sub 4 (spazio comune corridoio ed accesso pedonale alle cantine), a sud il Sub 37 (cantina).

Si stima l'immobile allo stato di fatto in:

€ 3.150,00 (Euro tremilacentocinquanta/00), **con prezzo base d'asta ridotto del 15% per immediatezza della vendita e assenza di garanzia per vizi**. Spese tecniche per regolarizzare € 2.250,00.

La vendita dell'immobile presenta le fiscalità dei fabbricati "Non di Lusso".

Nel caso di vendita entro i 5 anni dalla data di Fine Lavori:
a) se considerato pertinenziale, cioè acquistato da soggetto PRIVATO, segue la fiscalità dell'abitazione (alloggio già di proprietà dell'acquirente) dichiarandolo nell'Atto di Compravendita, ovvero:

- IVA 4% se prima casa - oltre imposte di legge per Registro, Ipotecaria e Catastale;
- IVA 10% se non prima casa - oltre imposte di legge per Registro, Ipotecaria e Catastale.

b) se il bene è strumentale, acquistato da CHIUNQUE, paga le seguenti imposte:

- 3% ipotecaria + 1% catastale

Nel caso di vendita oltre i 5 anni dalla Fine Lavori:
a) NO IVA oppure con Opzione IVA a discrezione e su richiesta da parte dell'Acquirente;
b) con Imposta di Registro

- 2% come pertinenza della Prima casa (acquirente PRIVATO);
- 9% per tutti gli altri casi (acquistato da CHIUNQUE) sul valore di vendita assegnato all'Asta (art. 52 TUR);

oltre imposte ipotecaria 50 euro e catastale 50 euro.

12) ALLEGATI

In aggiunta al fascicolo ricevuto telematicamente dalla Cancelleria sono allegati alla presente perizia:

1) Relazione fotografica Autorimessa Part 1105 sub 52
2) Visura catastale Sub 52
3) Scheda planimetrica catastale (Docfa) Part 1105 Sub 52

13) FONTI

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Alessandria [redacted]
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Tortona
- Comune di Alessandria: Archivio, Ufficio concessioni e agibilità
- Amministrazioni condominiali: Geom. [redacted]
- Geom. [redacted] (ALESSANDRIA)
- [redacted] Documentazione dell'archivio societario
- Studio di Progettazione Arch. [redacted]
- Studio Notaio [redacted] (Alessandria)
- Studio Notaio [redacted] (Milano)

Sarezzano, 01/06/2018

Andrea Arch. Carbone

