

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Fallimento n. 1/2022

Fallimento

Giudice Delegato Dottoressa Roberta BRERA

In data 8 febbraio 2022, l'avvocato Roberto Nosenzo curatore del fallimento in epigrafe. chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Roberta Brera l'autorizzazione alla nomina dello scrivente Geometra Antonio Francesco PENNA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Alessandria con posizione n. 1853 al fine di procedere alla redazione della relazione di stima dei beni immobili oggetto del fallimento, evidenziando altresì le formalità pregiudizievoli sugli stessi gravanti e formando i lotti destinati alla vendita.

In data 11 febbraio 2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Roberta Brera autorizzava la nomina e pertanto il sottoscritto procedeva con lo svolgimento dell'incarico affidatogli.

Antonio F. PENNA geometra

INDICE

Relazione

Individuazione dei beni immobili oggetto del fallimento:	pag. 3
Titolarità e provenienze:	pag. 4
Situazione Catastale:	pag. 5
Situazione Urbanistica:	pag. 5
Verifica comproprietà:	pag. 6
Stati ipotecari, pesi e gravami:	pag. 6
Occupazione degli immobili:	pag. 8
Formazione dei lotti:	pag. 8
Valutazione:	pag. 9
Schede riepilogative:	pag. 12
Certificazione energetica e impianti:	pag. 15
Avvertenze.	pag. 15

RELAZIONE

Lo scrivente, esaminati gli atti del procedimento, in data 17 maggio 2022 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

Successivamente lo scrivente ha effettuato le verifiche di rito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria al fine di reperire la documentazione edilizia e presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, al fine di controllare le risultanze catastali.

Parimenti ha richiesto all'Ufficio Tecnico del comune di San Giorgio Morgeto il certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

Ultimate le operazioni sopra descritte ha provveduto alla redazione della presente relazione di stima.

Di seguito sono riportati, punto per punto, i quesiti dell'incarico.

1) Individuazione dei beni immobili oggetto del fallimento

I beni immobili oggetto del fallimento sono i seguenti:

-A-

Fabbricato urbano sito in **Alessandria**, composto da un'unità a destinazione residenziale e un box auto oltre tre piccoli lotti di terreno posseduti in comproprietà e catastalmente identificati come segue:

Alessandria – Fraz. Cantalupo (AL) in Via Giuseppe Prezzolini, 15/17 catastalmente identificata come Via Piero Boidi Snc

Catasto Fabbricati Agenzia delle Entrate Ufficio territorio di Alessandria:

Foglio **91** particella **355** Subalterno **1** Zona Cens. 2 Categoria A/7 Classe 2 Consistenza 7,5 vani Rendita € 987,72 (per la quota di 1/2)

Foglio **91** particella **355** Subalterno **2** Zona Cens. 2 Categoria C/6 Classe 4 Consistenza 52 mq Rendita € 80,77 (per la quota di 1/2)

Foglio **91** particella **290** categoria F/1 consistenza 262 mq (area comune per la quota di 1/4 - strada di accesso)

Foglio **91** particella **312** categoria F/1 consistenza 124 mq (area comune per la quota di 1/4 - strada di accesso)

Catasto Terreni Agenzia delle Entrate Ufficio territorio di Alessandria

Foglio **91** particella **308** categoria seminativo arbor. superficie mq 15 RD € 0,19 RA € 0,13 (area comune per la quota di 1/4 - strada di accesso)

-B-

Terreni individuati al **Catasto Terreni** dell'Agenzia delle Entrate Ufficio territorio di Reggio Calabria **Comune di San Giorgio Morgeto** come segue:

Foglio **16** particella **97** suddiviso in due parti:

AA uliveto superficie classe 2 mq 200 RD € 1,19 RA € 1,14

AB seminativo irriguo arbor. classe 3 superficie mq 30 RD € 0,04 RA € 0,03 (per la quota di 1/4)

Foglio **16** particella **154** area fabbricato demolito superficie mq 60 (per la quota di 1/4)

2) Titolarità e Provenienze

-A-

Gli immobili catastalmente identificati ai subalterni 1, 2 della particella 355 del foglio 91 del Comune di Alessandria sono attualmente intestati [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.

Le aree catastalmente identificate alle particelle 290, 312 e 308 del foglio 91 sono attualmente intestate [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno.

L'area edificabile sulla quale sono stati realizzati gli immobili oggetto di pignoramento era pervenuta al sig. [redacted] in forza di **denuncia di successione** del 27/03/1984 in morte [redacted], registrata ad Alessandria il [redacted] al Volume [redacted] Numero [redacted]. In tale successione, l'area risultava censita con la particella 12 del foglio 91 che, a seguito di frazionamenti e fusioni successivi ha assunto, in definitiva, gli attuali identificativi (Particelle 355, 308, 312 e 290 del foglio 91).

Successivamente è pervenuta [redacted] in forza di **atto di compravendita** a rogito notaio Raffaella Ricaldone di Alessandria del [redacted] repertorio [redacted], raccolta [redacted], trascritto ad Alessandria il [redacted] R.G. [redacted] R.P. [redacted]. In tale atto, le aree trasferite risultavano censite con le particelle 290, 310, 311, 312 del foglio 91 al Catasto Fabbricati e 306, 307 e 308 del foglio 91 del Catasto Terreni e a seguito di frazionamenti e fusioni successivi hanno assunto, in definitiva, gli attuali identificativi (Particelle 355, 308, 312 e 290 del foglio 91).

Gli immobili, edificati sulla suddetta area edificabile, comprese le aree pertinenziali destinate alla viabilità, sono pervenuti agli attuali proprietari in forza di **atto di compravendita** a rogito Notaio Raffaella Ricaldone del [redacted] repertorio [redacted], raccolta [redacted] trascritto ad Alessandria il [redacted] R.G. [redacted] R.P. [redacted].

Si fa presente che i dati attuali di identificazione catastale dei subb. 1 e 2 della particella 355 del Foglio 91 derivano da costituzione del 23/10/2006 prot. n. AL0175992 in atti dal 23/10/2006 – costituzione n. 2825.1/2006.

Alla luce di quanto sopra **si conferma la continuità ventennale delle trascrizioni.**

-B-

I terreni catastalmente identificati ai mappali 97 e 154 del foglio 16 del Comune di San Giorgio Morgeto sono attualmente intestati [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno. I terreni sono pervenuti [redacted] in forza di **denuncia di successione** del [redacted] in morte di [redacted] registrata ad Alessandria in data [redacted] al Volume [redacted].

[redacted] risulta proprietaria da data antecedente al ventennio così come risulta dalla visura catastale (impianto meccanografico del 01/02/1978 intestataria [redacted]).

Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità pertanto **non si conferma la continuità ventennale delle trascrizioni**

(Titoli di provenienza Allegato 2).

3) Situazione catastale

-A-

Gli immobili siti in comune di **Alessandria** risultano così censiti:

CATSTO FABBRICATI

- Foglio 91 particella 355 Subalterno 1 categoria A/7 Classe 2 Consistenza 7,5 vani Rendita € 987,72
Lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale.
- Foglio 91 particella 355 Subalterno 2 categoria C/6 Classe 4 Consistenza 52 mq Rendita € 80,77
Lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale.

I subalterni 1 e 2 sopra identificati presentano una diversa distribuzione interna delle tramezze; inoltre manca l'identificazione planimetrica di una tettoia che non è presente in nessuna planimetria.

- Foglio **91** particella **290** categoria F/1 (area comune per la quota di 1/4 - strada di accesso)
- Foglio **91** particella **312** categoria F/1 (area comune per la quota di 1/4 - strada di accesso)

CATASTO TERRENI

Foglio **91** particella **308** categoria seminativo arbor. superficie mq 15 RD € 0,19 RA € 0,13 (area comune per la quota di 1/4 - strada di accesso)

-B-

Comune di **San Giorgio Morgeto**:

CATASTO TERRENI

Foglio **16** particella **97** suddiviso in due parti:

AA uliveto superficie classe 2 mq 200 RD € 1,19 RA € 1,14

AB seminativo irriguo arbor. classe 3 superficie mq 30 RD € 0,04 RA € 0,03

Foglio **16** particella **154** area fabbricato demolito superficie mq 60

4) Situazione urbanistica

-A-

Il fabbricato sito in comune di Alessandria è stato edificato in forza dei titoli autorizzativi sotto riportati:

P.d.C. n. [redacted] del [redacted] per costruzione fabbricato di civile abitazione richiesto da [redacted] legale rappresentante della [redacted]

P.d.C. n. [redacted] del [redacted] per costruzione fabbricato di civile abitazione richiesto da [redacted] legale rappresentante della [redacted].

Agibilità n. [redacted] del [redacted] richiesta da [redacted] legale rappresentante della [redacted]

Non è possibile attestare la conformità urbanistica poiché è presente una diversa distribuzione interna ed è stata realizzata una tettoia in assenza di titolo autorizzativo.

-B-

I terreni siti in comune di San Giorgio Morgeto ricadono in ZONA "E1" (area agricola) come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune medesimo.
(Documentazione Urbanistica Allegato 3).

5) Verifica Comproprietà

-A-

L'immobile, nel comune di Alessandria (AL), catastalmente identificato ai subalterni 1 e 2 della particella 355 foglio 91 è attualmente intestato [redacted] in comproprietà con [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.

Le aree urbane catastalmente identificate al catasto fabbricati alle particelle 290 e 312 del foglio 91 e il terreno catastalmente identificato al catasto terreni alla particella 308 dello stesso foglio, sono attualmente intestate [redacted] in comproprietà con [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno

-B-

I terreni siti nel comune di San Giorgio Morgeto (RC), catastalmente identificati al catasto terreni alle particelle 97 e 154 del foglio 16, sono attualmente intestate [redacted] in comproprietà con [redacted] per la quota di 1/4 ciascuno.

6) Stati ipotecari, pesi e gravami

Dall'esame dei certificati ipocatastali gli immobili oggetto della presente relazione risultano gravati da:

-A-

Immobile, nel comune di Alessandria (AL), catastalmente identificato ai subalterni 1 e 2 della particella 355 foglio 91, le aree urbane catastalmente identificate al catasto fabbricati alle particelle 290 e 312 del foglio 91 e il terreno catastalmente identificato al catasto terreni alla particella 308 dello stesso foglio

ISCRIZIONE CONTRO del [redacted] - Registro Generale [redacted] Registro Particolare [redacted]

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Capitale 75.000 € Importo totale 150.000 € - a favore di [redacted]

Contro [redacted]

Immobili (fabbricati) gravati da ipoteca:

Comune di Alessandria – Foglio 91

- CATASTO TERRENI Particella 355 ente urbano per la **quota di 1/1** della piena proprietà
- CATASTO FABBRICATI Particella 355 Subalterni 1 – 2 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

ISCRIZIONE CONTRO trascrizione del [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

Ufficiale Giudiziario [REDACTED] Rep. [REDACTED] del [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a garanzia della somma di euro 18.335,87 oltre interessi e spese successive dovute [REDACTED] derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** del **TRIBUNALE DI [REDACTED]** del [REDACTED] esecutivo con provvedimento del [REDACTED] e successivo atto di precetto notificato al debitore in data [REDACTED] e [REDACTED]

Immobili siti in **ALESSANDRIA(AL)**

Importo Pignoramento 18.335,87 € a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobili gravati da pignoramento:

Catasto Fabbricati: Comune di Alessandria

Foglio 91 Particella 355 Subalterni 1 – 2 per la **quota di 1/2** della piena proprietà

Foglio 91 Particella 290 e Particella 312 per la **quota di 1/4** della piena proprietà

Catasto Terreni: Comune di Alessandria

Foglio 91 Particella **308** per la quota di 1/4 della piena proprietà

Si precisa inoltre che:

- Nell'atto di compravendita con il quale [REDACTED] acquistava [REDACTED] le aree catastalmente individuate al foglio 91 mappali 290, 312 e 308 erano gravate da servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo, da esercitarsi nel più ampio dei modi, lungo la striscia complessivamente larga metri 6 e lunga circa metri 66 adibita a strada inghiaiaata, al fine di consentire l'accesso ed il recesso dalla strada comunale denominata Via Piero Boidi, a favore dell'area censita al NCT Foglio 91 Mappale 305 costituito con atto a rogito Notaio Raffaella Ricaldone, Repertorio n. [REDACTED] registrato ad Alessandria il [REDACTED] al numero [REDACTED] e serie [REDACTED] e trascritto ad Alessandria il [REDACTED] ai nn [REDACTED]. Di detta servitù è stato dato atto pure nell'atto di compravendita con il quale [REDACTED] acquistavano [REDACTED].
- Nell'atto di compravendita con il quale [REDACTED] acquistavano [REDACTED] l'edificio sito in Alessandria con i relativi terreni pertinenziali, gli acquirenti prendevano atto che l'area catastalmente individuata al Foglio 91 Mappale 290 era gravata da servitù perpetua di fognatura, consistente nella possibilità di interrare e mantenere tubazioni continue che adducano liquami di fognatura e scarichi civili a favore delle proprietà catastalmente identificate al foglio 91 mappali 338, 351, 349 e 348.

(Certificati Ipocatastali Allegato 4).

7) Occupazione immobili

-A-

L'immobile sito in Alessandria e catastalmente identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 91, Particella 355 subalterni 1 e 2 risulta occupato **senza titolo** [REDACTED]

I terreni pertinenziali risultano liberi in quanto adibiti a strada di accesso ai vari lotti del contesto edilizio del quale fa parte l'edificio sopra citato.

-B-

I terreni siti in Comune di San Giorgio Morgeto identificati al Catasto Terreni al Foglio 16 particelle 97 e 154 risultano liberi (N.B. visto il pressoché nullo valore commerciale il sottoscritto ha ritenuto opportuno non effettuare il sopralluogo per non gravare di ulteriori costi la procedura).

8) Formazione dei lotti

Vista la tipologia degli immobili oggetto di perizia, si consiglia la separazione in tre lotti distinti di seguito riportati.

Lotto 1

Descrizione:

Fabbricato residenziale con box auto, aree urbane e terreno agricolo

Dati catastali:

Foglio 91 particella 355 Subalterno 1 categoria A/7 Classe 2 Consistenza 7,5 vani Rendita € 987,72

Foglio 91 particella 355 Subalterno 2 categoria C/6 Classe 4 Consistenza 52 mq Rendita € 80,77

Foglio 91 particella 290 categoria F/1 (area comune per la quota di 1/4 - strada di accesso)

Foglio 91 particella 308 categoria seminativo arbor. superficie mq 15 RD € 0,19 RA € 0,13 (area comune per la quota di 1/4 - strada di accesso)

Foglio 91 particella 312 categoria F/1 (area comune per la quota di 1/4 - strada di accesso)

Lotto 2

Descrizione: Quota di **comproprietà di 1/4** di Terreno agricolo in parte catastalmente identificato come uliveto e in parte come seminativo arborato.

Dati catastali: Catasto Terreni, Comune di San Giorgio Morgeto

Foglio 16 particella 97

AA uliveto superficie classe 2 mq 200 RD € 1,19 RA € 1,14

AB seminativo irriguo arbor. classe 3 superficie mq 30 RD € 0,04 RA € 0,03

Lotto 3

Descrizione: Quota di **comproprietà di 1/4** di Terreno agricolo identificato come area di fabbricato demolito.

Dati catastali: Catasto Terreni, Comune di San Giorgio Morgeto

Foglio 16 particella 154 area fabbricato demolito superficie mq 60

9) *Valutazione*

Lotto 1

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Alessandria - Fraz. Cantalupo, Via Giuseppe Prezzolini, 15/17 catastalmente identificato come Via Piero Boidi Snc, nella zona periferica della città.

Si tratta di un immobile disposto su 1 piano fuori terra costituito da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, wc, tre camere e due portici costituenti il subalterno 1. Costituiscono pertinenza un box auto identificato al subalterno 2 e il cortile comune ai due subalterni.

Fanno parte del presente lotto anche le quote di comproprietà di 1/4 delle 3 aree (2 identificate al Catasto fabbricati come area urbana e 1 identificata al Catasto Terreni come area agricola) che di fatto costituiscono la strada comune di accesso a tutti i lotti della zona residenziale nella quale è collocato l'immobile oggetto della presente relazione.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, dotati di zanzariere e persiane in alluminio verniciato.

La porta di accesso è un portoncino blindato, le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di tipo ceramica. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, antenna TV, impianto idro-sanitario, impianto di riscaldamento alimentato a metano e impianto fotovoltaico di cui non è nota la potenza installata. Il box auto è dotato di basculante in lamiera verniciata, pavimentazione in battuto di cemento e soffitto in legno a vista.

L'immobile è allacciato alla fognatura comunale.

L'accesso all'edificio avviene direttamente da Via Giuseppe Prezzolini attraverso un cancello motorizzato; l'area esterna risulta interamente recintata.

Il Sig. ██████████ durante il sopralluogo ha riferito che il giardino è dotato di impianto di irrigazione che non risulta più funzionante, alimentato da un pozzo del quale non è stata fornita e recuperata alcuna documentazione autorizzativa.

CONSISTENZE

(le superfici sono espresse secondo il parametro della SEL: **Superficie Esterna Lorda** dell'immobile):

Piano terreno: 143 mq.

Portico: 21 mq.

Box auto: 55 mq.

Area esterna (superficie catastale dedotta la superficie coperta dal fabbricato): 794 mq.

Le consistenze delle altre aree (strada di accesso) non vengono prese in considerazione poiché, benché facenti parte del Lotto 1, sono prive di valore in quanto soggette a servitù di passaggio a favore di terzi. Ciò nonostante, costituiscono parte essenziale del compendio immobiliare.

Lotto 2

Terreno sito nel Comune di San Giorgio Morgeto (RC), Contrada Trapani in zona agricola.

CONSISTENZA:

Uliveto: 200 mq

Seminativo irriguo arborato: 30 mq

Lotto 3

Terreno sito nel Comune di San Giorgio Morgeto (RC), Contrada Trapani in zona agricola.

CONSISTENZA:

Terreno: 60 mq

Determinazione del valore degli immobili

La valutazione delle unità immobiliari sopra descritte è richiesta per acquisirne la conoscenza del valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo rappresenta *“il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”*.

Di seguito vengono esposti i calcoli per la stima di ciascun lotto.

Lotto 1

Si tratta del fabbricato a destinazione residenziale con annesso box auto.

La valutazione viene redatta con metodo monoparametrico. I dati di riferimento sono stati reperiti da annunci immobiliari di immobili simili presenti in zona e dai dati reperibili sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Zona OMI di riferimento: Periferica/SOBBORGHI CASALBAGLIANO-CABANETTE-CANTALUPO.

Le quotazioni OMI riportano valori minimo e massimo di 750 e, rispettivamente, 1.100 €/mq per Ville e Villini in stato conservativo normale.

Sono presenti svariati annunci di vendita di immobili simili posti nel sobborgo di Cantalupo. La media del prezzo richiesto nelle proposte di vendita è di 1.200/1.300 €/mq.

In un caso in particolare (si tratta di un'asta legata a una procedura esecutiva) il prezzo d'asta è di circa 900 €/mq.

Per tenere conto delle reali quotazioni di mercato, delle caratteristiche delle finiture e dello stato manutentivo rilevati in sede di sopralluogo, del fatto che per alcune componenti impiantistiche dell'edificio occorrono interventi manutentivi per la rimessa in funzione e, ma al tempo stesso, per tenere conto di tutti gli altri fattori quali ad esempio che si è in presenza di una procedura fallimentare (fatto che di per se stesso riduce il valore del

bene a causa dell'immediatezza della vendita e dell'assenza di garanzia per vizi), la stima viene redatta utilizzando il parametro di 900 €/mq .

Di seguito viene esposta la tabella di calcolo nella quale sono state suddivise le superfici immobiliari per tipologia, misurate nella consistenza della SEL (Superficie Esterna Lorda); per ciascuna superficie viene indicato il rapporto mercantile e calcolata la superficie commerciale complessiva.

Piano terra	143	1	143	mq			
Box auto	55	0,4	22	mq			
Portico	21	0,2	4,2	mq			
Area esterna	794	0,03	23,82	mq			
					Parametro utilizzato	Valore	
		TOTALE	193,02	mq	900	€/mq	173 718,00 €

Al valore di stima come sopra calcolato, viene **dedotto l'importo di 10.000 €** stimato quali costi necessari per le pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità rilevate e per la messa in pristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione e realizzazione delle necessarie opere edilizie accessorie e di finitura.

Valore arrotondato dell'intera proprietà: 164.000,00 €

Valore della quota di 1/2: 82.000,00 €

Il valore si riferisce sia al fabbricato, sia alle aree urbane e al terreno agricolo (che in realtà rappresentano la sede della strada di accesso).

Le aree pertinenziali identificate alle particelle 290, 312 e 308 del Foglio 91 sono pressoché prive di valore in quanto costituiscono, come già specificato, la strada di accesso; ma proprio per questo motivo non sono compravendibili separatamente dall'immobile residenziale in quanto prive di alcuna appetibilità se non esclusivamente come aree di servizio all'immobile medesimo.

Lotto 2

Si tratta del terreno sito nel Comune di San Giorgio Morgeto (RC), Contrada Trapani, nella zona agricola confinante con i mappali 319, 529, 96 e 127; si tratta di un terreno classificato in parte come uliveto e in parte come seminativo irriguo arboreo.

La valutazione viene redatta con metodo monoparametrico. I dati di riferimento sono stati reperiti dalla pubblicazione dei Valori Agricoli Medi (VAM) dell'Agenzia delle Entrate, Provincia di Reggio Calabria, Regione Agraria n. 2.

Superficie terreno (superficie catastale): 200 mq. x 3 €/mq = 600 €

Superficie terreno (superficie catastale): 30 mq. x 0,85 €/mq = 25,50 €

Valore totale arrotondato: 626 €

Quota 1/4: 156,50 €

Lotto 3

Si tratta del terreno sito nel Comune di San Giorgio Morgeto (RC), Contrada Trapani, nella zona agricola confinante con i mappali 125, 275 e 455; si tratta di un terreno classificato come area di fabbricato demolito (si applica il valori del Bosco)

Superficie terreno (superficie catastale): 60 mq. x 0,80 €/mq = 48 €

Valore arrotondato: 50 €

Quota 1/4 = 12,50 €

Si riportano di seguito i costi indicativi comprensivi di spese tecniche, oneri e sanzioni, necessari per regolarizzare le non conformità catastali e urbanistiche rilevate. I costi sono riferiti per ciascun lotto in maniera che i possibili eventuali acquirenti ne abbiano piena contezza in fase di presentazione delle offerte economiche.

Lotto 1: redazione di pratica edilizia per sanare le difformità, redazione della planimetria mancante, opere di rimozione della tettoia abusiva e ripristino murario € 10.000,00

Lotto 2: nessun costo da sostenere

Lotto 3: nessun costo da sostenere

SI PRECISA CHE IL VALORE DI STIMA INDICATO PER IL LOTTO 1, E' DA CONSIDERARSI GIA' AL NETTO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE.

In ultimo si evidenzia che i futuri acquirenti del lotto 1, acquisteranno il diritto di comproprietà sui mappali 290, 308, 312.

La **documentazione fotografica** richiesta è allegata alla presente relazione ed è composta da un allegato fotografico per il lotto 1 e un allegato fotografico per i lotti 2 e 3)

(Documentazione fotografica Allegati 5 e 6).

10) Schede riepilogative

LOTTO 1
Ubicazione: Comune di Alessandria, Via Prezzolini 15/17 catastalmente identificata Via Boidi Snc
Natura: Fabbricato ad uso residenziale con portici, box auto, cortile di pertinenza e aree esterne in comproprietà con terzi
Consistenza: Superficie Esterna Lorda e commerciale dell'immobile: Piano terreno: 143 mq Box auto: 55 mq Portico: 21 mq Aree esterne in comproprietà con terzi: 262+124+15 = 401 mq.

Tipologia: Fabbricato residenziale

Descrizione Catastale: Agenzia del Territorio di Alessandria, Comune di **Alessandria- Fraz. Cantalupo (AL)**

Catasto Fabbricati

Foglio 91 - Particella 355 - Subalterno 1 - Categoria A/7 - Classe 2 - Consistenza 7,5 vani - Rendita € 987,72

Foglio 91 - Particella 355 - Subalterno 2 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 52 mq - Rendita € 80,77

Foglio 91 - Particella 290 - Categoria F/1

Foglio 91 - Particella 312 - Categoria F/1

Catasto Terreni

Foglio 91 - Particella 308 - Categoria seminativo arbor. - Superficie mq 15 - RD € 0,19 - RA € 0,13

Servitù attive e passive risultanti da atti pubblici: servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo a carico delle aree censite al Catasto Fabbricati Foglio 91 Mappali 290 e 312 e al Catasto Terreni Foglio 91 Mappale 308 a favore dell'area censita al NCT Foglio 91 mappale 305 ora censita al NCEU Foglio 91 Mappale 347. Servitù perpetua di fognatura gravante sul mappale 290 e foglio 91, a favore delle proprietà catastalmente identificate al foglio 91 mappali 338, 351, 349 e 348.

ISCRIZIONE CONTRO del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Immobili siti in **ALESSANDRIA - Fraz. Cantalupo(AL)** - **SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA**

Importo Ipoteca 75.000 € a garanzia di 150.000 € di capitale – a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] quali terzi datori di ipoteca.

Immobili (fabbricati) gravati da ipoteca:

Comune di Alessandria – Foglio 91

- **CATASTO TERRENI** Particella 355 ente urbano per la **quota di 1/1** della piena proprietà
- **CATASTO FABBRICATI** Particella 355 Subalterni 1 – 2 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

ISCRIZIONE CONTRO trascrizione del [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

Ufficiale Giudiziario [REDACTED] Rep. [REDACTED] del [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a garanzia della somma di euro 18.335,87 oltre interessi e spese successive dovute [REDACTED] derivante da **DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE**

DI [REDACTED] del [REDACTED] esecutivo con provvedimento del [REDACTED] e successivo atto di precetto notificato al debitore in data [REDACTED]

Immobili siti in **ALESSANDRIA(AL)**

Importo Pignoramento 18.335,87 € a favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Immobili gravati da pignoramento:

Catasto Fabbricati: Comune di Alessandria

Foglio 91 Particella 355 Subalterni 1 – 2 per la **quota di 1/2** della piena proprietà

Foglio 91 Particella 290 e Particella 312 per la quota di 1/4 della piena proprietà

Catasto Terreni: Comune di Alessandria

Foglio 91 Particella 308 per la quota di 1/4 della piena proprietà

Si precisa inoltre che:

- Nell'atto di compravendita con il quale [redacted] acquistava [redacted] le aree catastalmente individuate al foglio 91 mappali 290, 312 e 308 erano gravate da servitù perpetua di passaggio a piedi e con ogni mezzo, da esercitarsi nel più ampio dei modi, lungo la striscia complessivamente larga metri 6 e lunga circa metri 66 adibita a strada inghiaata, al fine di consentire l'accesso ed il recesso dalla strada comunale denominata Via Piero Boidi, a favore dell'area censita al NCT Foglio 91 Mappale 305 costituito con atto a rogito Notaio Raffaella Ricaldone, Repertorio n. [redacted] registrato ad Alessandria il [redacted] al numero [redacted] e serie [redacted] e trascritto ad Alessandria il [redacted] ai nn. [redacted]. Di detta servitù è stato dato atto pure nell'atto di compravendita con il quale [redacted] acquistavano [redacted].
- Nell'atto di compravendita con il quale [redacted] acquistavano [redacted] l'edificio sito in Alessandria con i relativi terreni pertinenziali, gli acquirenti prendevano atto che l'area catastalmente individuata al Foglio 91 Mappale 290 era gravata da servitù perpetua di fognatura, consistente nella possibilità di interrare e mantenere tubazioni continue che adducano liquami di fognatura e scarichi civili a favore delle proprietà catastalmente identificate al foglio 91 mappali 338, 351, 349 e 348.

Occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo:

L'unità immobiliare risulta occupata [redacted] senza titolo

Eventuale presenza di abusi edilizi: nel subalterno 1 è presente, sul lato Nord-Est, una tettoia in legno per la quale non risulta essere stato rilasciato alcun titolo autorizzativo sono inoltre presenti alcune lievi difformità di distribuzione interna

LOTTO 2

Ubicazione: Comune di San Giorgio Morgeto (RC), Contrada Trapani Snc

Natura: Terreno agricolo

Consistenza: Superficie catastale:

Terreno agricolo: 200 + 30 = 230 mq

Tipologia: Uliveto e Seminativo irriguo arbor.

Descrizione Catastale: Agenzia del Territorio di Alessandria, Comune di **San Giorgio Morgeto (RC)**

Catasto Terreni

Foglio 16 - Particella 97 suddiviso in due parti:

AA Uliveto - Classe 2 - Superficie mq 200 - RD € 1,19 - RA € 1,14

AB Seminativo irriguo arboreo - Classe 3 - Superficie mq 30 - RD € 0,04 - RA € 0,03

Servitù attive e passive risultanti da atti pubblici: nulla da segnalare
Trascrizioni: nulla da segnalare
Occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo: Il terreno risulta libero.
Eventuale presenza di abusi edilizi: nulla da segnalare

LOTTO 3
Ubicazione: Comune di San Giorgio Morgeto (RC), Contrada Trapani Snc
Natura: Terreno agricolo
Consistenza: Superficie catastale: Terreno agricolo: 60 mq
Tipologia: Area fabbricato demolito
Descrizione Catastale: Agenzia del Territorio di Alessandria, Comune di San Giorgio Morgeto (RC) Catasto Terreni Foglio 16 - Particella 154 - Area fabbricato demolito - Superficie mq 60
Servitù attive e passive risultanti da atti pubblici: nulla da segnalare
Trascrizioni: nulla da segnalare
Occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo: Il terreno risulta libero.
Eventuale presenza di abusi edilizi: nulla da segnalare

11) Certificazione energetica e impianti

L'immobile di cui al lotto 1 è dotato di impianto termico quindi sarebbe soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa però che la Regione Piemonte esclude esplicitamente la redazione dell'A.P.E. in caso di immobili sottoposti a procedure esecutive e/o concorsuali come nel presente caso.

Il sottoscritto non ha reperito la documentazione relativa agli impianti tecnologici. Si precisa che la valutazione tiene già conto dello stato manutentivo degli impianti e che quindi non sono previste ulteriori detrazioni per eventuali costi di adeguamento degli impianti alle normative.

12) Avvertenze

Si fa presente che la distribuzione interna dei Subb. 1 e 2 del Lotto 1 (abitazione e box auto) è difforme dallo stato assentito; occorre pertanto, per regolarizzare la situazione, procedere a una pratica di sanatoria e a riaccatastare l'edificio.

Ringraziando per la fiducia accordata il sottoscritto rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico affidatogli.

Allegati

All. 1 Visure catastali

All. 2 Titoli di provenienza

All. 3 Documentazione urbanistica

All. 4 Certificati ipocatastali

All. 5 Documentazione fotografica Lotto 1

All. 6 Documentazione fotografica Lotto 2

All. 7 Documentazione fotografica Lotto 3

Alessandria, 2 marzo 2023

L' ESPERTO

Geom. Antonio F. Penna

