

Fallimento n°27/2017

XXXXXXXX XXX

Impresa Costruzioni S.p.A.

Ill.mo Sig. G.D.: Dott. Andrea CARENA

Curatore: Dott. Alberto ABBATE

AGGIORNAMENTO

**DEL 2° STRALCIO DI PERIZIA
SU UN LOCALE AD USO AUTORIMESSA
UBICATO NEL COMUNE DI
ALBA (LOTTO 7/PARTE)**

INCARICO

Il sottoscritto, nominato Perito estimatore nella Procedura fallimentare epigrafata, premesso che:

- in data 31 luglio 2019 lo scrivente ha depositato un secondo stralcio integrativo della perizia tecnico-estimativa predisposta dall'Arch. Guido Fugiglano relativo, tra l'altro, ad un locale ad uso autorimessa ubicato nel comune di Alba - Viale Piero Masera n. 47 facente parte del Lotto 7 della citata perizia;
- in considerazione di indicazioni pervenute dalla Curatela, si rende necessario

aggiornare i contenuti dell'elaborato peritale integrativo nonché della stessa perizia estimativa in atti in quanto basata su valori di mercato correnti alla data di predisposizione (29 agosto 2016).

Tanto premesso, previa acquisizione di documentazione aggiornata presso:

- ✓ Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cuneo Territorio;
- ✓ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba;
- ✓ servizio GeoPortale disponibile sul sito internet del Comune di Alba,

precisato che il sottoscritto non avuto accesso all'interno del locale autorimessa per gli abituali riscontri sulle caratteristiche costruttive e sulla tipologia delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, né per rilievi geometrici della consistenza e per riprese fotografiche, lo scrivente procede alla seguente

TRATTAZIONE

- UBICAZIONE

Comune di Alba (CN) - Condominio Xenia - Viale Piero Masera n. 47
(indirizzo catastale) - Piano interrato.

- NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Locale ad uso autorimessa singolo con superficie catastale di metri quadrati 16.

- INDIVIDUAZIONI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alba con i

seguenti identificativi catastali:

Foglio 36, particella n. 1408 subalterno 52, viale Piero Masera n. 47 piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale metri quadrati 16, rendita euro 45,55

in forza di Costituzione dell'11 febbraio 2009 Pratica n. CN0042095 (numero 1159.1/2009) e di successiva Variazione di toponomastica del 15 dicembre 2009 Pratica n. CN0452152 (n. 34857.1/2009) ed è intestata a S.p.A. XXXXXX Impresa Costruzioni S.p.A. sede in Alba (CN), codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

La perizia Arch. Fugiglando in atti¹ riporta, in relazione agli immobili individuati come "Lotto numero 7", i seguenti contenuti:

"Le planimetrie catastali depositate, ai sensi dell'articolo 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122, della Circolare n. 2/2010 prot. 36607 in data 9/7/2010 e della Circolare n. 3/2010 prot. 42436 in data 10/8/2010 dell'Agenzia del Territorio, risultano conformi allo stato di fatto, in quanto non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale, ai sensi della vigente normativa".

Non avendo ricevuto mandato di accedere all'interno dell'unità immobiliare, lo scrivente non dispone di sufficienti elementi per potersi esprimere in ordine alla conformità catastale e si rimette pertanto a quanto indicato nella suddetta perizia.

Nel titolo di provenienza in capo alla società XXXXXXXX XXX S.p.A. sono indicati dati identificativi del Catasto Terreni; di seguito si riportano le

¹ Alle pagine 113 -128

variazioni pregresse rilevate dalle allegate visure catastali storiche:

- i mappali Fg. 35 n. 567 - 568 - 569 - 572 erano derivati dal n. 541 di are 54.19 in forza di Frazionamento del 10 gennaio 2001 protocollo n. 202961 (n. 6241.1/2000); il mappale n. 541 era derivato dal n. 520 di are 59.39 in forza di Frazionamento del 5 novembre 1997 (n. 5947/1997); il mappale numero 520 era derivato dal n. 96 di are 62.31 in forza di Frazionamento del 23 giugno 1997 (n. 3385/1997); il mappale n. 96 era derivato da maggiore consistenza di are 64.61 in forza di Frazionamento del 31 ottobre 1975 in atti dal 13 marzo 1985 (n. 21083);
- i mappali Fg. 35 n.ri 580 e 581 erano derivati dal n. 535 di are 1.90 in forza del citato Frazionamento prot. n. 202961/01; il mappale n. 535 era derivato dal n. 362 di are 2.30 in forza del citato Frazionamento n. 5947/1997; il mappale n. 362 era derivato dal n. 96 di are 64.61 in forza del citato Frazionamento n. 21083/1975 in atti dal 13 marzo 1985;
- il mappale Fg. 36 n. 796 era derivato dal n. 164 di are 6.69 in forza di Frazionamento del 10 gennaio 2001 protocollo n. 202963 (numero 6242.1/2000), seguito da Variazioni d'Ufficio del 2004 e del 2008; il mappale n. 164 era derivato da maggiore consistenza di are 6.99, in forza di Frazionamento del 1° agosto 1975 in atti dal 13 marzo 1985 (n. 21783);
- i mappali Fg. 36 n.ri 800-801 erano derivati dal n. 676 di are 16.64 in forza di Frazionamento del citato Frazionamento prot. n. 202963/2001, seguito da Variazioni d'Ufficio del 2004 e del 2008; il mappale n. 676 era derivato dal n. 33 di are 35.64 in forza di Frazionamento del 5 novembre 1997 (numero 5946/1997); il mappale n. 33 era derivato da maggiore consistenza di are 36.64, in forza di Frazionamento del 27 novembre 1975 in atti dal 13 marzo 1985 (n. 21583);

- il mappale Fg. 36 n.ri 809 era derivato dal n. 34 di are 26.24 in forza del citato Frazionamento prot. n. 202963/2001; il mappale n. 34 era derivato da maggiore consistenza di are 26.84, in forza di Frazionamento del 2 ottobre 1975 in atti dal 13 marzo 1985 (n. 20983);
- il mappale Fg. 36 n. 550 era derivato dal n. 164 di are 6.99 in forza del citato Frazionamento n. 21783/75, seguito da Variazioni d'Ufficio del 2008;
- il mappale Fg. 36 n. 790 era derivato dal n. 549 di are 0.60 in forza del citato Frazionamento prot. n. 202963/2001, seguito da Variazioni d'Ufficio del 2004 e del 2008; il mappale n. 549 era derivato dal n. 34 di are 26.84 in forza del citato Frazionamento n. 20983/75;
- i mappali Fg. 36 n.ri 791-792 erano derivati dal n. 678 di are 0.64 in forza del citato Frazionamento prot. n. 202963/2001, seguito da Variazioni d'Ufficio del 2004 e del 2008; il mappale n. 678 era derivato dal n. 551 di are 1.00 in forza del citato Frazionamento n. 5946/1997; il mappale n. 551 era derivato dal n. 33 di are 36.64 in forza del citato Frazionamento numero 21583/75.

- COERENZE

Con riferimento all'elaborato planimetrico e alla planimetria catastale acclusi alla presente relazione, l'unità immobiliare presenta le seguenti coerenze: bene comune non censibile subalterno 2 (corsia di manovra), bene comune non censibile subalterno 3 (vano scala-corridoio cantine), cantine di pertinenza delle unità abitative subalterni 53 e 54, altra ditta (ovvero, come indicato nella perizia in atti: altra unità immobiliare del Foglio 36 mappale 1421).

- TITOLI DI PROVENIENZA

Come indicato a pag. 110 della perizia predisposta dall'Arch. Fugigliando (vedasi premessa), il terreno su cui sorge il fabbricato del quale fa parte il

locale autorimessa trattato nella presente relazione pervenne alla società XXXXXXXX XXX - Impresa Costruzioni S.p.A. per acquisto dalla AAAAA s.r.l. effettuato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero di Alba del 19 settembre 2006, repertorio numero 47684/7322, registrato in Alba il 20 settembre 2006 al numero 2495 (serie 1T) e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 21 settembre 2006 ai numeri 8589/6025.

Alla società:

AAAAA s.r.l. società in liquidazione, con sede in Alba (CN), codice fiscale AAAAAAAAAA

il terreno era pervenuto:

- quanto alla porzione distinta con le particelle Fg. 35 n.ri 567-568-569-572 e Fg. 36 n.ri 796-800-801-809 per acquisto dalla società BBBBB s.r.l. in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero di Alba dell'11 aprile 2001, repertorio numero 42668/5597, registrato in Alba il 13 aprile 2001 al n. 670 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 13 aprile 2001 ai numeri 2668/1998;
- quanto alla porzione distinta con le particelle Fg. 35 n.ri 580-581 e Fg. 36 n.ri 550-790-791-792 per acquisto dalla stessa società BBBBB s.r.l. in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero del 19 settembre 2006, repertorio numero 47683/7321, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 21 settembre 2006 ai numeri 8588/6024.

Alla data dei predetti acquisti risultavano stipulate, con il Comune di Alba, la Convenzione edilizia del 23 dicembre 1997² e la successiva Convenzione in

² Atto Notaio Paola Ferrero rep. 37976/4412, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 12 gennaio 1998 ai numeri 99/90.

Variante dell'11 luglio 2000³ indicate nel titolo di provenienza alla società fallita nonché a pag. 110 della perizia in atti. Alla medesima pagina della perizia sono inoltre indicate due ulteriori Convenzioni in Variante, stipulate dalla società XXXXXXXX XXX S.p.A. in data 25 giugno 2009⁴ ed in data 1° agosto 2012⁵. Di tutte le citate Convenzioni lo scrivente ha acquisito le relative note per trascrizione, accluse alla presente relazione.

Alla società:

BBBBB s.r.l., con sede in Alba (CN), codice fiscale BBBBBBBBBB

i terreni erano pervenuti:

- quanto alla particella Fg. 36 n. 164 (da cui derivò la particella n. 796) per acquisto da CCCCCC Giuseppina Maria (CCC, 19.09.1966), CCCCCC Sergio Eugenio Ercole (CCCC CCCCCC, 05.11.1949), CCCCCC Eugenio (CCC, 18.06.1952), CCCCCC Anna (CCCCC, 23.11.1955) e CCCCCC Domenico (CCC CCCCC CCCC, 23.08.1910) con atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero del 23 aprile 1998, repertorio numero 38498, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 28 aprile 1998 ai numeri 2635/2197;
- quanto alla particella Fg. 36 n. 676 (da cui derivarono le particelle n.ri 800 e 801) per acquisto da CCCCCC Giuseppina Maria, CCCCCC Sergio Eugenio Ercole, CCCCCC Eugenio e CCCCCC Anna, sopra generalizzati, con atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero del 23.04.1998, rep. 38498, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 28.04.1998 ai

³ Atto Notaio Paola Ferrero rep. 41542, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 4 agosto 2000 ai numeri 5832/4372.

⁴ Atto Notaio Paola Ferrero rep. 50207/8366, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 16 luglio 20209 ai numeri 5853/4298.

⁵ Atto Notaio Paola Ferrero rep. 52471/9620, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 2 agosto 2012 ai numeri 5557/4332.

numeri 2636/2198;

- quanto alla particella Fg. 35 n. 541 (da cui derivano le particelle n.ri 567-568-569-572) per acquisto da DDDDDD Giuseppe (DDD, 09.01.1950), DDDDDD Maria (DDD, 22.11.1935) e DDDDDD Piera (DDD, 05.08.1940) con atto di compravendita a rogito Notaio Annamaria Ghiberti di Dogliani del 16 settembre 1998, repertorio numero 12815, registrato in Mondovì il 2 ottobre 1998 al n. 2587 e trascritto presso la Conservatoria dei Registro Immobiliari di Alba il 23 settembre 1998 ai numeri 6207/4970;
- quanto alla particella Fg. 36 n. 809 per acquisto da AAAAAA s.r.l. con atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero del 10 aprile 2001, repertorio numero 42659, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Alba il 13 aprile 2001 ai numeri 2664/1994; alla AAAAAA s.r.l. il terreno era pervenuto, in maggiore consistenza, per acquisto da EEEE Monica (EEE, 17.12.1968) con atto di compravendita a rogito Notaio Paola Ferrero del 17 dicembre 1991, repertorio numero 22584/2481, registrato in Alba il 7 gennaio 1992 al n. 150;
- quanto alle particelle Fg. 35 n.ri 580-581 e Fg. 36 n.ri 550-790-791-792 per acquisto dal COMUNE DI ALBA con atto di permuta a rogito Notaio Paola Ferrero del 13 settembre 2006, repertorio numero 47643/7317, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba il 21 settembre 2006 ai numeri 8583/6019.

- STATO DI OCCUPAZIONE/PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Per quanto riferito dalla Curatela, il locale è utilizzato dai sigg.ri *FFFFFFF FFFFF e GGGGGGG GGGGG*”, i quali avrebbero stipulato un preliminare di compravendita con la società *in bonis* “*in data 21/12/2009*”.

A tutto il 21 febbraio 2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba non risultano trascrizioni di contratti preliminari di compravendita stipulati dalla società anteriormente alla dichiarazione di Fallimento, né risultano trascritte domande giudiziali da parte di terzi per esecuzione in forma specifica.

Non esiste quindi un titolo per l'occupazione del locale da parte dei sigg.ri *FFFFFFF FFFFF e GGGGGGG GGGGG* opponibile al Fallimento.

In ogni caso, lo scrivente terrà conto dell'alea relativa alla liberazione del locale da parte dei precitati nominativi nella valutazione dell'immobile, mediante applicazione di una percentuale di riduzione del valore.

- DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Nella perizia in atti non è stata espressamente indicata la servitù reciproca di passaggio pedonale e carraio costituita con l'atto di approvazione del regolamento supercondominiale a rogito Notaio Paola Ferrero di Alba del 5 giugno 2009, repertorio numero 50169/8340, trascritto con causale "costituzione di diritti reali a titolo gratuito" in data 22 giugno 2009 ai numeri 5205/ 5206/3881, 5207/3882 e 5208/3883.

La servitù reciproca riguarda i quattro edifici denominati "Blocco B1", "Blocco B2", "Blocco C1" e "Blocco C2" che costituiscono il comparto "C1" del P.E.C.⁶, la cui progettazione e realizzazione è avvenuta in un'ottica unitaria.

Attesa detta unitarietà, talune aree, talune parti dei detti edifici, taluni manufatti e taluni impianti sono stati previsti e realizzati a servizio di tutti e quattro i fabbricati. Pertanto gli originari proprietari dei suddetti Blocchi

⁶ Piano Esecutivo Convenzionato.

(XXXXXXXX XXX - Impresa Costruzioni S.p.A., HHHHHH s.r.l., IIIII s.r.l. e LLLLLLLL LL LLLLLL s.r.l.) hanno riconosciuto reciproca servitù di passaggio pedonale e carraio, precisando quanto segue:

"Ciascuna delle società ha riconosciuto - e, ove occorra, costituito - servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della porzione di corsia al piano interrato facente parte dell'edificio di sua proprietà ed a favore delle autorimesse/posti auto al piano interrato facenti parte dei suddescritti edifici di proprietà delle altre tre società: servitù da esercitarsi sulle corsie di transito e di manovra evidenziate con colore giallo nel 'Piano della circolazione veicolare' di cui alla tavola 3 costituente l'allegato n. 3 del Regolamento di Comparto allegato al titolo".

- REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Come indicato a pagina 120 della perizia in atti, il regolamento di condominio dello stabile in cui sono ubicato il locale autorimessa in esame è stato depositato con atto a rogito Notaio Paola Ferrero di Alba in data 5 giugno 2009, repertorio numero 50170/8341, registrato ad Alba il 20 giugno 2009 al n.2321 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 22 giugno 2009 ai numeri 5210/3885.

Detto stabile (blocco "B2") fa parte del comparto denominato COMPARTO "TETTI BLU C1", unitamente ai fabbricati costituenti i blocchi "B1", "C1" e "C2", per la cui regolamentazione dei rapporti reciproci è stato depositato un regolamento supercondominiale con atto a rogito notaio Paola Ferrero in data 5 giugno 2009 repertorio 50169/8340, registrato ad Alba il 20 giugno 2009 al n.2320 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba in data 22 giugno 2009 ai numeri 5209/3884.

- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alba, competente per territorio, a tutto il 21 febbraio 2024 sull'unità immobiliare risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli, che verranno cancellate successivamente all'aggiudicazione con oneri a carico dell'aggiudicatario:

1) ISCRIZIONE NUMERI 2008/271 del 24 FEBBRAIO 2007 di IPOTECA VOLONTARIA per complessivi euro 10.000.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di euro 5.000.000,00, atto a rogito Notaio Barbara Pilepich di Boves del 19 febbraio 2007, repertorio 17510/994, a favore della MMMM MMMMMM MMMMM SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Cuneo, codice fiscale MMMMMMMM, contro XXXXXXXX XXX - IMPRESA COSTRUZIONI S.P.A., con sede in Alba (CN), codice fiscale XXXXXXXXXXXX, *annotata:*

- per frazionamento in quota in data 13 ottobre 2009 ai numeri 8139/883, nel quale costituisce, unitamente ad altre n. 40 entità immobiliari del medesimo fabbricato, la Quota n. 4 di complessivi € 4.398.000,00 (capitale € 2.199.000,00);

- per frazionamento in quota in data 15 gennaio 2010 ai numeri 419/25, nel quale costituisce, unitamente ad altre n. 30 entità immobiliari del medesimo fabbricato, la Quota n. 2 di complessivi € 3.800.000,00 (capitale € 1.900.000,00), derivante dalla Quota n. 4 della precedente annotazione.

2) TRASCRIZIONE N.RI 4763/3649 dell'8 GIUGNO 2018 di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO n. 373 emessa dal Tribunale di Asti il 26.04.2017, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO XXXXXXXX XXX IMPRESA DI COSTRUZIONI S.p.A., contro S.P.A. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXX, con sede in Alba (CN), codice fiscale

XXXXXXXXXX.

- SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

Come indicato a pag. 123 della perizia in atti, per la costruzione del fabbricato di cui fa parte il locale autorimessa trattato nella presente relazione è stato rilasciato dal Comune di Alba il Permesso di Costruire numero 816/2005 in data 25 ottobre 2006.

Successivamente sono poi state presentate ai competenti organi del Comune di Alba le seguenti Denunce di Inizio Attività (DIA), corredate da Dichiarazione dell'Architetto Francesca Schellino, con studio in Cherasco, Via Vigne n.11/b, asseverativa della conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, denunce non seguite da opposizioni o richieste da parte del Comune stesso, e precisamente:

- DIA presentata in data 7 agosto 2007 numero 2007/0526 (protocollo numero 20560) per variante in corso d'opera;
- DIA presentata in data 28 maggio 2009 numero 296/09 (protocollo numero 14422) per variante alla D.I.A. di cui sopra.

In data 24 novembre 2009 è stata rilasciata la licenza di agibilità relativa al lotto B2 del Comparto C1 con esclusione delle cantine e delle autorimesse interrato.

La documentazione messa a disposizione dall'incaricato dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Alba a seguito di richiesta di accesso agli atti formulata dallo scrivente conferma quanto sopra riportato. Si segnala unicamente che l'Agibilità rinvenuta reca il numero "47/2009" e, come indicato in perizia, non riguarda le cantine e le autorimesse interrato. Restano pertanto a carico dell'aggiudicatario tutti i costi operativi e/o amministrativi

per il conseguimento dell'agibilità del locale autorimessa in esame, con esclusione di qualsivoglia onere, costo e/o responsabilità per il Fallimento. Di tale circostanza lo scrivente terrà conto in termini di congrua riduzione del valore.

Si segnala inoltre che è stata rinvenuta la trascrizione n.ri 9628/6781 del 21 ottobre 2006 della scrittura privata di vincolo autenticata dal Notaio Paola Ferrero di Alba in data 20 ottobre 2006, repertorio numero 47330/7339, registrata in Alba il 20 ottobre 2006 al n. 2776 serie 1T, con cui la società XXXXXXXX XXX - Impresa Costruzioni S.p.A. ed altri soggetti si impegnarono:

"1) a mantenere immutata la quota del pavimento finito del primo solaio fuori terra rispetto ad un caposaldo di riferimento inamovibile [...];

2) a destinare a parcheggio privato, ai sensi dell'art. 7 comma 1 delle N.T.A. del Piano Regolatore, le seguenti superfici: ... mq 1111,70 (millecentoundici virgola settanta) per quanto riguarda il blocco 'B2' [di cui fanno parte le unità immobiliari di cui trattasi]".

Per completezza si evidenzia infine che nel titolo di provenienza in capo alla società fallita il venditore dichiarò e garantì *"che le opere di costruzione del canale costituente il 'vecchio' ed ora abbandonato alveo del rio Verdero (insistente sui mappali Foglio 35 numero 580 et 581 e Foglio 36 numeri 550, 790, 791 et 792) furono realizzate, quale opera di pubblica utilità, dal Comune di Alba a seguito di deliberazione del Consiglio comunale n. 184 in data 19 dicembre 1972".*

Come risulta dai contenuti dell'allegata interrogazione urbanistica, nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) del Comune di Alba, aggiornato con la Variante Parziale n. 13 approvata con Deliberazione del

Consiglio Comunale n. 69 del 30 novembre 2023, l'immobile ricade interamente in area denominata "Br8 - Zona di Corso Europa", per la quale trova applicazione l'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e interamente:

- in zona di interesse archeologico generale, normata dall'art. 6 delle N.T.A.;
- in area "SUE" ricadente in strumenti urbanistici esecutivi non esauriti, di cui all'art. 47 delle N.T.A.;
- nella *buffer zone*⁷ del sito Unesco "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato", di cui all'articolo 63bis delle N.T.A.

Sotto il profilo della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'immobile ricade in massima parte (77,8%) in classe IIIb2M2⁸ e, per la restante parte (22,2%), in classe IIa⁹.

Oltre alla citata interrogazione urbanistica, si accludono un estratto cartografico del P.R.G.C. ed uno stralcio delle N.T.A.

- DESCRIZIONE

Si ribadisce che lo scrivente non ha avuto accesso all'immobile di cui trattasi, in quanto incaricato di implementare/aggiornare i contenuti della perizia in atti, datata 29 agosto 2016. A tal proposito si riportano alcuni stralci descrittivi del "Lotto numero 7" della citata perizia, di cui fa parte il locale

⁷ Area o zona cuscinetto che deve garantire un livello di protezione aggiuntiva ai beni riconosciuti patrimonio mondiale dell'umanità.

⁸ Ambiti ove la pericolosità consegue ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio o fluviale e che sono coinvolgibili da fenomeni di pericolosità areale media o moderata (EmA; Fascia C) e ambiti ove la pericolosità consegue da condizioni di esondazione storica e di potenziale esondabilità; di frana quiescente FQ o da condizioni di potenziale dissesto.

⁹ Porzioni di territorio sub pianeggianti, interessate da uno o più fattori penalizzanti quali acque di esondazione a bassa energia, prolungato ristagno delle acque meteoriche, scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura, eterogeneità dei terreni di fondazione.

autorimessa trattato nella presente relazione:

“L’edificio in cui sono compresi gli enti immobiliari in oggetto è denominato ‘Condominio Xenia’, è distinto dai numeri civico 47-49-51 del viale Piero Masera, e fa parte del complesso residenziale ‘Comparto Tetti Blu C1’.

Il complesso edilizio è parte di un Piano Esecutivo Convenzionato che comprende aree destinate a edilizia residenziale privata. Il comparto C1, in cui sono compresi gli enti immobiliari in oggetto, comprende quattro fabbricati denominati;

- ‘Residenza Leto’ (già Blocco B1), in Viale Piero Masera ai civici numeri 41, 43 e 45, insistente sul mappale 1421 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrato dei mappali 1422 e 1424;*
- ‘Residenza Xenia’ (già Blocco B2), in Viale Piero Masera ai civici numeri 47, 49, 51 e 51/1, insistente sul mappale 1408 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrato dei mappali 1409-1411-1413;*
- ‘Residenza Iris’ (già Blocco C1), in Viale Piero Masera ai civici numeri 44, 46, 48 e 50, insistente sul mappale 1426 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrato dei mappali 1427 e 1429;*
- “Residenza Ethos” (già Blocco C2), in Viale Piero Masera ai civici numeri 52, 54, 56 e 58, insistente sul mappale 1416 del foglio 36, che comprende anche le porzioni interrato dei mappali 1417 e 1419.*

L’area in cui sorge il complesso edilizio ha forma circolare, ed è caratterizzata e servita da una viabilità circolare, formante un anello attorno ai fabbricati, sia al piano terreno che al piano interrato.

L’edificio in cui sono ubicati gli enti immobiliari in oggetto sorge nella porzione Sud-Ovest del complesso, su una area della superficie catastale complessiva di mq 1.304.

Il fabbricato è elevato a sei piani fuori terra oltre a piano interrato.

L'edificio destinato a civile abitazione 'Condominio Xenia' è servito da quattro vani scala con ascensore; i corpi scala sono aggettanti rispetto al filo di fabbricato.

Il complesso edilizio è caratterizzato da un portico che corre lungo la facciata principale del fabbricato, consentendo un comodo l'accesso alle varie scale ed è dotato di vialetti pavimentati, inseriti fra i condomini adiacenti, per l'esclusivo transito pedonale.

Le autorimesse di pertinenza delle unità immobiliari residenziali sono ubicate in un unico piano interrato, sottostante all'intero compendio, cui si accede e si fuoriesce da un'unica rampa di facile percorribilità, che consente di raggiungere comodamente le autorimesse posizionate sotto i vari blocchi dei fabbricati.

Le unità del piano terreno sono dotate di aree esclusive.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti.

- struttura portante verticale in calcestruzzo armato normale;*
- struttura portante orizzontale con travi in calcestruzzo armato normale e solai a piastra in cls pieno cm 18;*
- struttura corpi scala in ferro verniciato;*
- struttura del tetto edificio a due falde inclinate con orditura in legno;*
- struttura coperture corpi scala con travi e putrelle in ferro verniciato, con al di sopra tavolato in legno;*
- manto di copertura del fabbricato in pannelli di lamiera coibentata;*
- manto di copertura dei corpi scala in lamiera grecata verniciata;*
- gronde e pluviali in ferro verniciato.*
- tamponamento fabbricato in muratura a cassavuota con cortina esterna*

- costituita con blocchi in calcestruzzo alleggerito vibrocompresso con faccia a vista splittata, di differenti colorazioni;*
- tamponamento corpi scala parte in vetro antisfondamento, parte con pannelli in lamiera stirata verniciata;*
 - parapetti balconi in ferro verniciato con pannelli in lamiera stirata verniciata;*
 - davanzali esterni e soglie in pietra naturale.*
 - portoncini di ingresso agli alloggi in legno blindati;*
 - tramezzi interni in cartongesso a più strati;*
 - serramenti esterni in PVC verniciato, dotati di vetrocamera e provvisti di avvolgibili in PVC verniciato.*

Lo stabile di cui fanno parte gli enti immobiliari in esame presenta caratteristiche tipologiche e qualitative di livello buono.

L'edificio è stato ultimato nel 2009.

Lo stato di manutenzione esterno dell'edificio nonché delle parti comuni è buono.

L'edificio è inserito in un complesso edilizio con caratteristiche estetiche unitarie pur essendo realizzato da operatori differenti, che sono gradevoli.

Descrizione autorimesse

Trattasi di cinque autorimesse di uguale dimensione, ognuna delle quali adatta al parcheggio di una autovettura.

Sono dotate di porta basculante in ferro lamiera con nella parte superiore apertura protetta da griglia atta a garantire la ventilazione del locale, apribili manualmente.

Le autorimesse hanno pavimentazione in battuto di cemento.

Sono dotate di impianto di illuminazione.

Le pareti sono in calcestruzzo al grezzo”.

- VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima - il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*;
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*;
- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di

Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni"*.

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

In relazione a quanto emerso dalle indagini di mercato, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari) dell'entità immobiliare ed in particolar modo:

- ✓ l'ubicazione;
- ✓ l'età e la tipologia della costruzione;
- ✓ lo stato di conservazione;
- ✓ la pezzatura dell'unità immobiliare;
- ✓ la fruibilità in relazione alla collocazione all'interno del piano,

non trascurati gli ultimi valori di mercato pubblicati dall'OMI (riferiti al I° semestre 2023 per box in stato normale, che oscillano tra un minimo di €/mq 1.150,00 ed un massimo di €/mq 1.700,00), lo scrivente ha individuato in €/mq 1.150,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie

catastale dell'entità immobiliare.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 16 \times \text{€}/\text{mq } 1.150,00 = \text{€ } 18.400,00$$

A tale importo viene applicata una riduzione del 10% per tenere conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il conseguimento dell'agibilità, pervenendo ad un valore di € (18.400,00 x 0,90) = € 16.560,00.

Viene infine applicata una riduzione del 3% per tenere conto dell'alea derivante dallo stato di occupazione in scorso, pervenendo così ad un valore finale di € (16.560,00 x 0,97) = € 16.063,20.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore di vendita giudiziaria del locale autorimessa ubicato in comune di Alba (CN) - Viale Piero Maserà n. 47, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente determinato in

€ 16.000,00

(euro sedicimila/00)

- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di locale ad uso autorimessa, non corre obbligo di predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

- CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (D.M. 37/2008)

Gli impianti di dotazione dell'unità immobiliare vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

- IVA/IMPOSTA DI REGISTRO

In merito al regime fiscale da applicare alla vendita dell'unità immobiliare si

rimanda a quanto verrà specificato nel bando di vendita.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

ALLEGATI:

Costituiscono parte integrante della documentazione acclusa alla perizia predisposta dall'Arch. Guido Fugiglando in data 29 agosto 2016 i seguenti allegati:

- Estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetria e visura catastale.
- Ispezione ipotecaria in capo alla società fallita.
- Ispezioni ipotecarie in capo a dante causa e precedente proprietario.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento.
- Ispezione ipotecaria per immobile.
- Copia pratiche edilizie.
- Estratto cartografico P.R.G.C.
- Interrogazione urbanistica.
- Stralcio NTA.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 15 aprile 2024

Il Perito