

**gian maria castellani, ingegnere**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA  
PROCEDURE CONCORSUALI**

\*\*\* \*\*

**Liquidazione Giudiziale n. 5/2022**

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\* \*\*

**Giudice Delegato:** [REDACTED]

**Curatore: avv. CERUTTI ANDREA**

[REDACTED]

\*\*\* \*\*

**PERIZIA STIMA BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Dott. Ing. Gian Maria Castellani, con studio in [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria ed  
all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria, avendo ricevuto  
incarico dall'Ill.mo curatore Avv. Cerutti Andrea, come autorizzato dall.mo Sig.  
Giudice Delegato [REDACTED] per la valutazione dei beni della  
Liquidazione Giudiziale n. 52/2022 della ditta [REDACTED]  
[REDACTED] si è recato presso gli immobili di proprietà della  
ditta al fine di procedere con la loro stima.

I beni immobiliari interessati sono siti nel Comune di Alessandria in via Pontida n.  
3 e via Tripoli n. 3, e in Casale Monferrato in Via Giovanni Lanza n. 62  
Ciò premesso, il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi, ricerche di  
mercato, visure, confronti, considerazioni e quanto altro necessario a  
completamente assolvere l'incarico ricevuto di seguito si pregia riferire.

## **LOTTO D - Unità Immobiliare in Alessandria, via Pontida n. 3**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

I beni de quibus sono iscritti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Alessandria in capo alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] con le seguenti caratteristiche:

- Foglio 268 particella 3209 sub 19 cat. A/2 cl 2 consistenza 8 vani R.C. € 867,65

#### Derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 06/11/1985 Pratica n. 317628 in atti dal 10/12/2002 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO (n. 2213.1/1985)

#### Confini:

Scala condominiale, vuoto su Via Pontida, mappale 3209 sub. 20, vuoto su corte, mappale 3207

#### Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, in particolare non è presente la tramezza di separazione tra la cucina e la sala da pranzo che sono di fatto un unico locale e non sono rappresentati alcuni gradini di collegamento tra disimpegno e soggiorno.

L'aggiornamento catastale dovrà avvenire con redazione di "Docfa" con un costo indicativo di € 1.000 oltre iva ed accessori di legge.

In allegato, oltre alla visura catastale, viene riportata la planimetria catastale.

### **2. Stato di possesso**

L'unità immobiliare è utilizzata dalla [REDACTED] con contratto di locazione n. 1104/2012 stipulato in data 01.02.2012 e scadenza in data 31.01.2024.

### **3. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio**

- Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i per la quota di 1/1 di proprietà **dal 24/03/2003** in forza di Atto di compravendita del 24/03/2003 Notaio [REDACTED] Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 97717, trascritto a Alessandria il 14/04/2003, ai nn. 3446/2294

- Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/1 di usufrutto **dal 06/11/1985 (ante ventennio) al 24/03/2003** in forza di titolo anteriore al ventennio

#### **4. Vincoli e oneri giuridici**

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Atto Notaio [REDACTED] Repertorio n. 97718 del 24/03/2003  
Iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/04/2003 ai nn. 3447/654; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00;  
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 304 del 07/04/2023

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca in rinnovazione a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Atto Notaio [REDACTED] Repertorio n. 97718 del 24/03/2003  
Iscritto/trascritto a Alessandria in data 07/04/2023 ai nn. 2673/304; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 1.000.000,00;

#### **5. Caratteristiche della zona e del fabbricato**

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è sito nel nucleo storico del comune di Alessandria in via Pontida n° 3, in zona centrale.

L'unità immobiliare, avente destinazione residenziale, si sviluppa su un unico piano con un piccolo soppalco ed è posta a piano primo dello stabile.

L'alloggio è composto da: un ingresso, un ampio soggiorno, una grande cucina con dispensa, un servizio igienico, una camera da letto con servizio igienico, un piccolo soggiorno con soppalco e infine un balcone tramite il quale si accede ad un ampio terrazzo.

L'immobile presenta finiture di livello buono e un buon grado di manutenzione generale.

In particolare, le finiture e i materiali sono caratterizzati come di seguito:

##### **SERRAMENTI ESTERNI**

TIPOLOGIA: doppia anta a battente, MATERIALE: legno e vetro singolo

CONDIZIONI: sufficienti, PROTEZIONE: persiane in legno

## SERRAMENTI INTERNI

TIPOLOGIA: anta a battente, MATERIALE: legno e vetro, CONDIZIONI: sufficienti

PAVIMENTI (Cucina, servizi igienici)

MATERIALE: piastrelle in ceramica/gres porcellanato, CONDIZIONI: buone

PAVIMENTI (Soggiorno, camera da letto, soggiorno con soppalco)

MATERIALE: moquette, CONDIZIONI: buone

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas collegata a radiatori in ghisa.

Si precisa che il terrazzo è attualmente accessibile dall'unità immobiliare al sub. 22 e che tale accessorio rimarrà parzialmente gravato da tale servitù in quanto unico modo per accedere alla caldaia di tale alloggio sita sulla facciata interna del fabbricato.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione dei locali.

## **6. Pratiche edilizie – conformità edilizia**

Di seguito si elencano i titoli edilizi reperiti a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Alessandria.

- Nulla Osta per l'Esecuzione di lavori edilizi privati n. 209/77 del 28.06.1977 per Sistemazione casa
- Art. 48 Legge 47 del 1985
- Concessione in sanatoria n. 2268 del 17.09.1996 (Legge n. 47/1985 art. 31) per Costruzione soppalco

Durante il sopralluogo si sono riscontrate alcune difformità rispetto a quanto autorizzato, in particolare lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato, in particolare non è presente la tramezza di separazione tra la cucina e la sala da pranzo che sono di fatto un unico locale.

Al fine di regolarizzare le varie difformità sopra evidenziate, pur mantenendo la destinazione a deposito, sarà necessario presentare idonea pratica edilizia a sanatoria, con conseguenti costi (spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria, oneri, eventuali interventi edili, etc) stimabili sommariamente in € 2.500,00 oltre iva ed accessori di legge.

## **7. Altre informazioni per l'acquirente:**

Spese di gestione condominiale:

Millesimi di proprietà: non risulta essere stata redatta una tabella millesimale in quanto il bene, seppur composto da più unità immobiliari, risulta essere di un unico proprietario. A seguito della vendita delle varie unità immobiliari a diverse ditte sarà opportuno costituire un condominio e redigere la documentazione prevista dalla legge. Tali spese saranno a cura del futuro acquirente/aggiudicatario.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non note

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

## **8. Valutazione dell'immobile**

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali che sono state verificate durante il sopralluogo tramite misurazioni a campione; al fine di ricavare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a tali superfici vengono successivamente applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..), nel rispetto del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere una superficie convenzionale di calcolo definita "superficie commerciale" da moltiplicare per il "prezzo unitario".

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda	185,00	1,00	185,00
Soppalco	sup lorda	11,50	0,35	4,025
Balconi e terrazzi	sup lorda	79,00	0,20	15,80

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni 1250 €/mq;

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	185,00	€ 1.250,00	€ 231.250,00
Soppalco	4,025	€ 1.250,00	€ 5.031,25
Balconi e terrazzi	15,80	€ 1.250,00	€ 19.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 256.031,25
Valore corpo			€ 256.031,25
Valore complessivo intero			€ 256.031,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 256.031,25

Sulla base dei conteggi eseguiti ed eventuali arrotondamenti, vista la situazione in cui versa il mercato immobiliare nonché l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti, le difformità urbanistiche e l'immediatezza della vendita giudiziaria lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di stima pari a circa il 15 %, E' parere che il più probabile valore di mercato stimato da attribuire al LOTTO D, valutato a corpo e non a misura sia quantificabile in € 214.000,00.

\*\*\* \*\*

Tanto doveva il sottoscritto ad esaurimento del gradito incarico ricevuto, pur dichiarandosi a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o verifica, con osservanza si sottoscrive.

Novi Ligure, li 12 luglio 2023

L'Esperto alla stima  
**Ing. Gian Maria Castellani**

A circular blue professional stamp of the Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria. The stamp contains the text: "ORDINE INGEGNERI PROV. ALESSANDRIA", "SETTORI CIVILE AMB.", "INDUSTR. INFORM.", "CASTELLANI", and "SEZIONE 1". A signature is written over the stamp, and a black rectangular redaction covers the bottom portion of the stamp.

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali – schema identificazione subalterni
- Tabella riepilogativa lotti