

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 P - Unità Immobiliare in Casale Monferrato, via Giovanni Lanza n. 62

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 36 particella 4929 sub 1 cat. C/1 Cl 5 Consistenza 216 mq R.C. € 3.290,86

- Derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 07/02/2014 Pratica n. AL0027105 in atti dal 07/02/2014 G.A.F. CODIFICA PIANI INCOERENTE (n. 8889.1/2014)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/05/2007 Pratica n. AL0244087 in atti dal 29/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19767.2/2007)
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 22/08/2005 Pratica n. AL0134269 in atti dal 22/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 18161.1/2005)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini:

via Palestro, via Lanza, altri subalterni mappale 4929

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, per la mancanza di una piccola finestra nel servizio igienico a piano terra che è rappresentata ma non esiste.

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 ditta [REDACTED] con contratto di locazione n. 3299/2009 stipulato in data 01.06.2009 e scadenza in data 31.05.2027.

3. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

- Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i per la quota di 1/1 di proprietà **dal 24/07/2008** in forza di Atto Notarile Pubblico del 24/07/2008 a rogito Notaio [REDACTED] Repertorio n. 137062/18391, trascritto a Casale Monferrato il 30/07/2008, ai nn. 4586/3134

- Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, **proprietario dal 31/01/1996 fino al 24/07/2008**, in forza di ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' a rogito di Notaio [REDACTED] in data 31/01/1996, ai nn. 42958; trascritto a Casale Monferrato, in data 05/04/1996, ai nn. 1576/ 1247.

- Titolare/Proprietario: [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, **proprietario ante ventennio (14/03/1988) fino al 31/01/1996**, in forza di atto di compravendita trascritto a Casale Monferrato, in data 13/04/1988, ai nn. 1715 /1241.

4. Vincoli e oneri giuridici

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: INGIUNZIONE FISCALE PROT. 940 EMESSA IL 14/09/2021 RIF. ID 18775162; Repertorio n. 940/2021 del 14/09/2021 iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 18/10/2022 ai nn. 5273/527; Importo ipoteca: € 254.970,00; Importo capitale: € 127.485,00;

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Repertorio n. 137063/18392 del 24/07/2008

iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 30/07/2008 ai nn. 4587/764; Importo ipoteca: € 400.000,00; Importo capitale: € 200.000,00;

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Notaio [REDACTED] Repertorio n. 40880 del 12/01/1995 iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 26/01/1995 ai nn. 506/53; Importo ipoteca: L 510.000.000; Importo capitale: L 300.000.000;

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Domanda giudiziale – Atto di citazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 13/01/2010 ai nn. 208/172.

Derivante da: ATTO DI CITAZIONE del 17/12/2009 iscritto/trascritto a Casale Monferrato in data 13/01/2010 ai nn. 208/172

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 Casale Monferrato in via Giovanni Lanza n. 62, in zona centrale.

I locali facenti parte dell'unità immobiliare hanno accesso diretto dalla pubblica via con una uscita secondaria verso la corte dello stabile, hanno destinazione commerciale e sono utilizzati per la vendita di tessuti.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli, di cui uno interrato, ed è composta da: un unico ampio locale a piano terra con un piccolo servizio igienico, un locale unico al piano soppalco e locali cantina al piano interrato.

L'immobile presenta finiture di medio livello e un sufficiente grado di manutenzione generale, salvo i locali a piano interrato che presentano distacchi di intonaco alla base dei muri perimetrali e in alcuni punti a soffitto, e la presenza di muffe in corrispondenza del piccolo servizio igienico a piano terra.

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

SERRAMENTI ESTERNI (vetrine piano terra)

TIPOLOGIA: fisse, MATERIALE: alluminio e vetro singolo, CONDIZIONI: sufficienti

PROTEZIONE: serranda avvolgibile in ferro

SERRAMENTI ESTERNI (vetrina ingresso piano terra)

TIPOLOGIA: anta singola a battente

MATERIALE: alluminio e vetro singolo, CONDIZIONI: sufficienti

PROTEZIONE: serranda avvolgibile in ferro

SERRAMENTI ESTERNI (finestre soppalco)

TIPOLOGIA: anta singola a battente

MATERIALE: alluminio e vetro singolo, CONDIZIONI: sufficienti

PROTEZIONE: inferriata interna in ferro

SERRAMENTI INTERNI (Bagni)

TIPOLOGIA: anta singola a battente, MATERIALE: legno

CONDIZIONI: scarse

PAVIMENTI - RIVESTIMENTI (Bagni)

MATERIALE: piastrelle in ceramica, CONDIZIONI: sufficienti

PAVIMENTI (Locali negozio)

MATERIALE: piastrelle in graniglia di marmo, CONDIZIONI: sufficienti

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. Si precisa che in fase di sopralluogo la caldaia sita nell'interrato è risultata distaccata dall'impianto e sicuramente non funzionante. I locali risultavano infatti riscaldati tramite stufette elettriche.

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 Casale Monferrato.

- Concessione Edilizia n. 224 del 06.11.1962 per Sistemazione fabbricati commerciali
- Domanda di sanatoria per abusi edilizia di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 n. 614 del 19.02.1997, prot. n. 6593 del 27.03.1986 per Modifiche distributive interne e di prospetto e di prospetto nel negozio sito al P.T. e relativo soppalco in difformità alla Licenza Edilizia n. 224 del 06.11.1962

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie allegate al progetto.

7. Altre informazioni per l'acquirente:

Spese di gestione condominiale:

Millesimi di proprietà: 171,77

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa € 1800,00.

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

RIPRISTINO FACCIATA LOTTO 1 € 2.738,78

SOSTITUZIONE CANCELLO IN SCADENZA AL 01/07/2023 € 753,89

RIPRISTINO TETTO DELIBERATA ED ABBOZZATA IN RIPARTIZIONE - QUOTA SPESE € 31.250,50

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: € 4.800,00.

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
Negozi	sup lorda	125,00	1,00	125,00
Soppalco	sup lorda	87,00	0,80	69,60

Cantina	sup lorda	100,00	0,35	35,00
---------	-----------	--------	------	-------

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Negozi 850-1050 €/mq;

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	125,00	€ 900,00	€ 112.500,00
Locali accessori	69,60	€ 900,00	€ 62.640,00
Cantina	35,00	€ 900,00	€ 31.500,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 206.640,00
Valore corpo	€ 206.640,00
Valore Pertinenze	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 206.640,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 206.640,00

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 P, valutato a corpo e non a misura sia quantificabile in € 175.000,00.

*** **

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



Allegati:

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