

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

Liquidazione giudiziale n. 42/2024

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice:

Stim.mo Dott. Michele Delli Paoli

\*\*\*

**G I U D I Z I O   D I   C O N G R U I T A'**



Geom. Maurizio Rossini 15121 Alessandria

Piazza Filippo Turati, 10



**1. ACCERTAMENTI AMMINISTRATIVI E COMMERCIALI.**

Innanzitutto è stata richiesta la planimetria catastale dell'immobile al fine di verificarne la regolarità amministrativa. Per completezza è stata effettuata anche una visura che ha evidenziato come sia censito l'alloggio e cioè:

Foglio n. 22, particella 953, subalterno 18, Categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale mq. 179,00, rendita €. 929,62.

E' seguito un periodo in cui, attraverso le conoscenze di mercato di 2 Istituti di Credito e alcune Agenzie Immobiliari, lo scrivente è riuscito ad ottenere uno spaccato sufficientemente rappresentativo della realtà commerciale di San Salvatore Monferrato (località in cui si trova l'immobile in argomento).

**2. SOPRALLUOGO**

L'accesso sulla località è stato effettuato il giorno 10 gennaio u.s. alle ore 10.00 e seguenti alla presenza della Dott.ssa Federica Borgoglio ■ ■ ■ ■

██████████ Per l' occasione quest' ultimo ha avuto modo di fornire indicazioni che sono risultate utili a formare i convincimenti del sottoscritto.

### 3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI



FOTOGRAMMA N. 1 - Palazzina in cui è inserito l' alloggio di cui si tratta.



FOTOGRAMMA N. 2 - Particolare della facciata.



FOTOGRAMMA N. 3 - Vano di ingresso comune dal quale si diparte la scala che conduce all' alloggio.



FOTOGRAMMA N. 3 - La muratura a ridosso del lucernaio della scala è risultata macchiata

a causa di presumibili infiltrazioni di acqua piovana.



FOTOGRAMMA N. 4 - Interno dell' alloggio. I pavimento sono realizzati con semplici piastrelle di gres ceramico

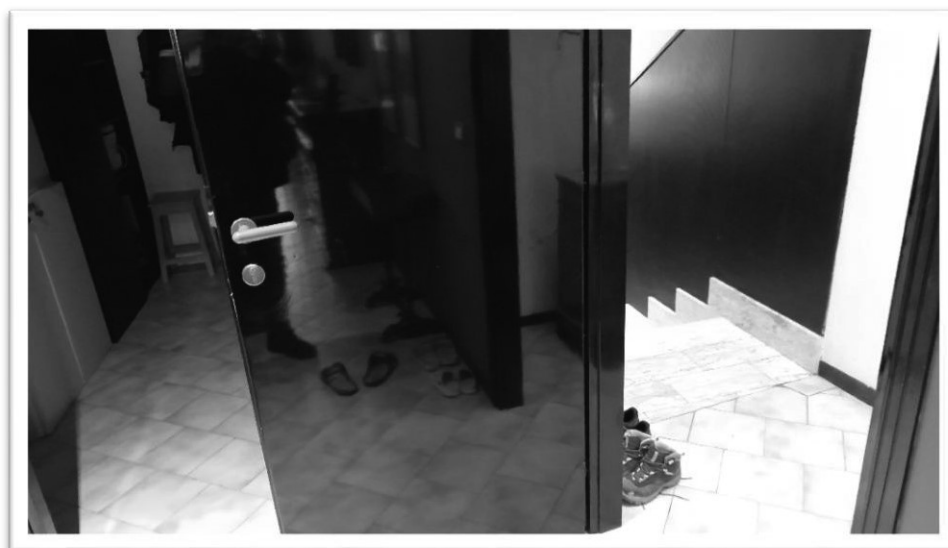


FOTOGRAMMA N. 5 - Particolare di uno dei serramenti esterni che sono risultati di scarso pregio (alluminio e vetro semplice)

realizzati negli anni 80 e quindi non rispondenti alle attuali norme regionali e nazionali in fatto di risparmio energetico.



FOTOGRAMMA N. 6 - Servizio igienico di semplice fattura seppur completo.



FOTOGRAMMA N. 7 - Porta d' ingresso non adeguata. Si tratta di un serramento semplice non blindato.

**4. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.**

L' alloggio è apparso subito di non particolare pregio in relazione sia alla sua conformazione che ai rimanenti particolari costruttivi nonché caratteristiche di zona.

4.1 Caratteristiche di zona

L' edificio è posto in zona periferica di scarso pregio (vedasi fotogramma n.1)

4.2 Caratteristiche costruttive.

Le murature perimetrali sono prive di isolamento termico e la copertura è rappresentata da un lastrico solare che reca i ben noti rischi riconducibili alla raccolta delle acque meteoriche.

A questo proposito XXXXXXXXXX, durante l' accesso, ha lamentato ricorrenti infiltrazioni di acqua piovana.

Da aggiungere che le finiture sono risultate di mediocre qualità.

4.3 Disposizione dei locali

Allo scrivente è apparsa eccessiva la superficie del salone (circa 60,00 mq) che, seppur di moda oltre 50 anni fa, ora rappresenta una fonte di consumo eccessiva



in fatto di riscaldamento. Inoltre una camera è risultata di ampiezza ridottissima e appena al di sopra della superficie minima di 8.00 mq indicata dalle norme igieniche in vigore.

#### **5. VALUTAZIONE DEL CESPITE.**

La superficie dell' immobile, rilevata dalla visura catastale , è di 179,00 mq.

Il suo valore unitario , tenendo conto di quanto tutto sopra esposto non può essere superiore ad €/mq 250,00 che applicato alla superficie commerciale offre la seguente valutazione:

mq. 179,00 x €/mq 250,00 = €. 44.750,00.

La quota del 50% di detto valore diviene quindi:

$$44.750,00 : 2 = €. 22.375,00$$

**(DICONSIEUROVENTIDUEMILATRECENTOSETTANTA-  
CINQUEMILA)**

#### **6. CONCLUSIONI.**

Atteso il valore commerciale della quota del 50% sopra determinata in €. 22.375,00 e preso atto del valore pari a €. 25.000,00 relativo alla proposta [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], il sottoscritto dichiara

Liquidazione Giudiziale n. 42/2024 del Tribunale di Alessandria

**congrua sotto tutti gli aspetti l' offerta**  
**ricevuta dalla Curatrice della procedura.**

In fede



A circular stamp from the Court of Alessandria, Department of Liquidation, with the text "C. Com. ROSSINI ALBERTO", "Liquidazione Giudiziale", "N. 42/24", and "ALESSANDRIA". A handwritten signature is written over the stamp.

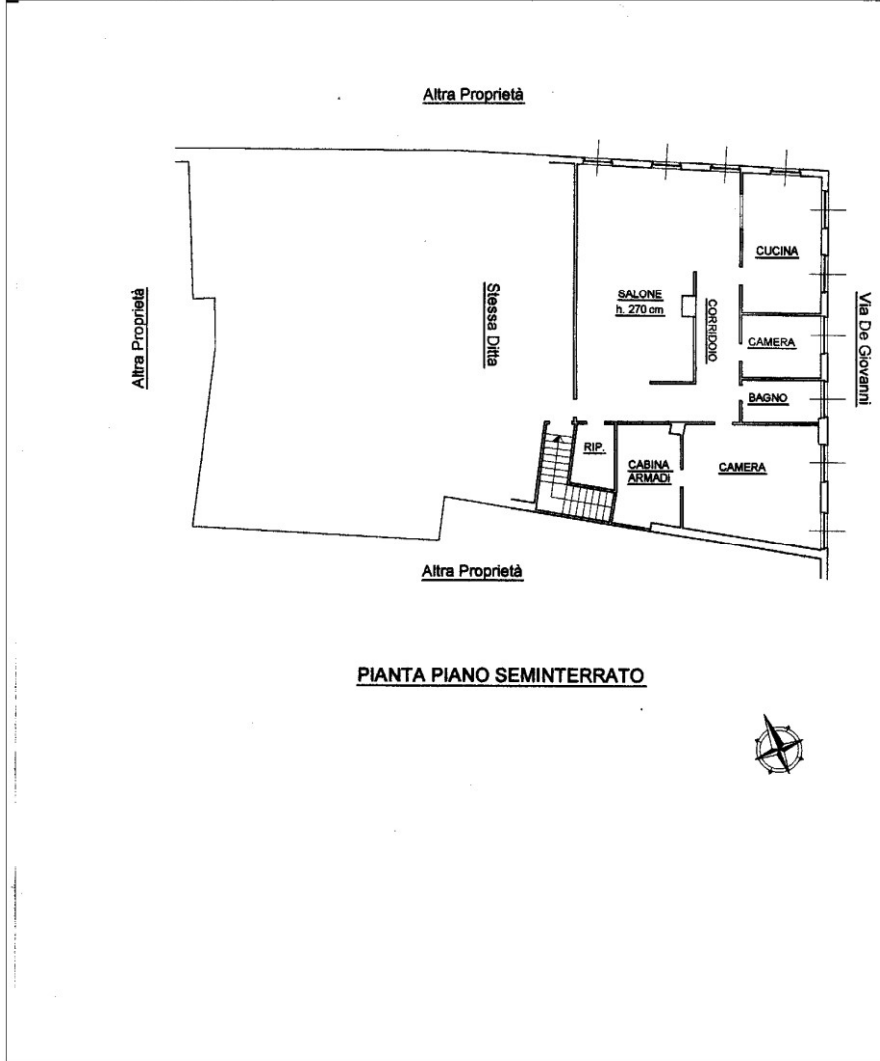
Al, 14 gennaio 2025

Allegati: visura e planimetria catastale

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Alessandria**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Salvatore Monferrato
Via Degiovanni _____ civ. 5
Identificativi Catastali:
Sezione: _____
Foglio: 22
Particella: 953
Subalterno: 18

Scheda n. 1      Scala 1:200





Direzione Provinciale di Alessandria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/01/2025  
Ora: 10:19:39  
Numero Pratica: T79986/2025  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/01/2025

Dati identificativi: Comune di **SAN SALVATORE MONFERRATO (I144) (AL)**

Foglio 22 Particella 953 Subalterno 18

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di **SAN SALVATORE MONFERRATO (I144) (AL)**

Foglio 22 Particella 953

Classamento:

Rendita: Euro 929,62

Categoria A/2<sup>nd</sup>, Classe 4, Consistenza 8 vani

Foglio 22 Particella 953 Subalterno 18

Indirizzo: **VIA ERCOLE DEGIOVANNI n. 5 Piano S1**

Dati di superficie: Totale: 179 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 179 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali



> Dati identificativi

☐ dall'impianto al 25/05/2004

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **SAN SALVATORE MONFERRATO (I144) (AL)**

Foglio 22 Particella 953 Subalterno 15