

Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA
SEZIONE FALLIMENTI

**Perizia di stima dei beni immobili
del fallimento**

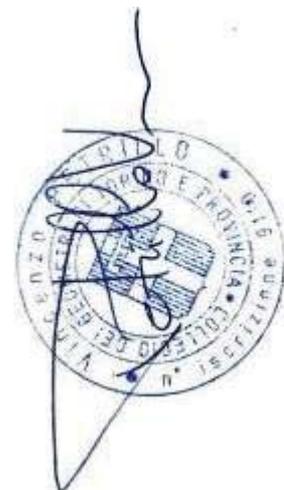
Negozio in Alessandria (AL)
– Via San Lorenzo n. 99 –
CESPITE G

Fallimento n° 17/2018

Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta BIANCO

PREMESSO:

- **che** con sentenza del 12/03/2018 depositata in Cancelleria il 26/03/2018 veniva dichiarato il fallimento della Società [redacted] con sede in Valenza (AL) – [redacted] con nomina a Giudice Delegato del Dott.ssa Elisabetta BIANCO e Curatore del Dott. **Leonardo Mario MARTA** con studio in TORINO – Via Morghen n. 33 - tel. 011/74.55.51;
- **che** lo scrivente, **geom. Vincenzo PETRILLO**, con studio in Via Beaumont n°19 TORINO - tel. 011-434.55.75 - fax. 011-434.59.23 – e-mail: geometra.petrillo@gmail.com iscritto al Collegio dei Geometri di TORINO e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, veniva nominato Perito Estimatore per i beni immobili e mobili di proprietà della società, cadu-

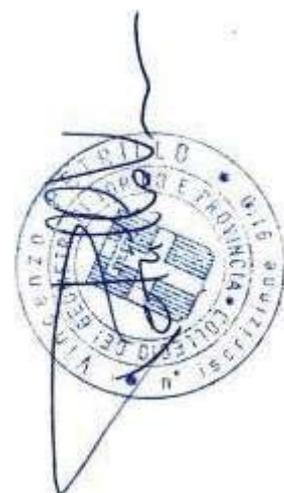


Collegio Geometri Torino

ti nel fallimento;

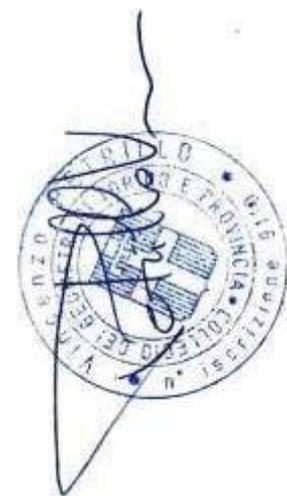
- **che** sono caduti nel fallimento i seguenti beni immobili di proprietà della società poi fallita:

- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso ufficio elevata su due piani ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 mappale 5176 sub 160) - cespita A** oggetto della presente perizia;
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso posto moto ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 mappale 5176 sub 62) - cespita B;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 mappale 5176 sub 113) - cespita C;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 mappale 5176 sub 123) - cespita D;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso posto moto ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 mappale 5176 sub 60) - cespita E;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso posto moto ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 mappale 5176 sub 61) - cespita F;**
- **Proprietà piena di unità immobiliari ad uso negozio ubicate in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 mappale 5176 sub 107 – 108 - 122) - cespita G;**



- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 map-pale 5176 sub 128) - cespita H;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 map-pale 5176 sub 144) - cespita I;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 map-pale 5176 sub 145) - cespita L;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 map-pale 5176 sub 129) - cespita M;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 map-pale 5176 sub 137) - cespita N;**

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nel Fallimento (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegare in calce alla presente,



è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti:

A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nel fallimento (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici, e precisamente:

A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di fallimento;

A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;

A.3) coerenze;

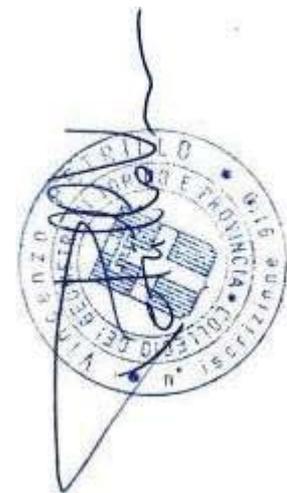
A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile;

A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere re-



golarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;

✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

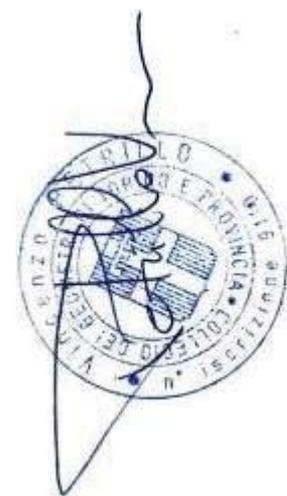
A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

C) Dica se alla data della sentenza di fallimento gli immobili erano di proprietà del fallito e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

✓ breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso,

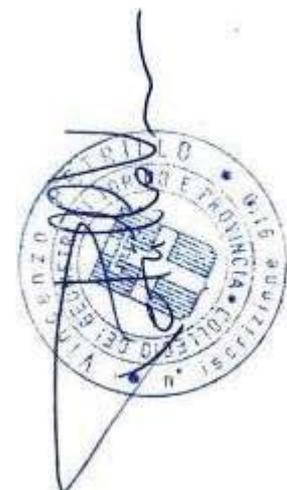


consistenza;

- ✓ identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;
- ✓ provenienza e coerenze;
- ✓ servitù e vincoli;
- ✓ aspetti energetici;
- ✓ stato di occupazione;
- ✓ aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;
- ✓ valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;
- ✓ elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;

E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.



PERIZIA DI STIMA

A) Descrizione sommaria degli immobili compresi nel fallimento (ubicazione, descrizione e consistenza, stato d'uso, dati catastali attuali, ecc.) con indicazione - previa acquisizione e verifica - della relativa documentazione presso i pubblici uffici

Descrizione e consistenza dell'immobile

Proprietà piena di negozio

ubicato in ALESSANDRIA (AL) – Via San Lorenzo n.99

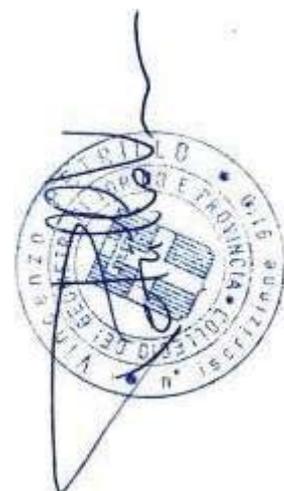
Il cespite immobiliare oggetto di stima - in proprietà piena – è costituito da tre unità immobiliare ad uso negozio unite fisicamente tra loro (piano terra, 1° p.f.t.) e locali di pertinenza ad uso servizi igienici, facenti parte di un più ampio fabbricato ad uso commerciale elevato a quattro piani fuori terra, oltre a due piani interrati.

Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante mista in cemento armato e muratura, copertura in cemento armato con manto in lamiera grecata isolata, tamponature esterne in laterizio e blocchi di cls intonacati ed infissi in alluminio doppio vetro.

Dal sopralluogo generale effettuato il cespite immobiliare è così composto:

- piano terra (1° f.t.): ampio locale negozio esposizione con vetrine interne all'atrio della galleria commerciale, w.c. ed antibagni.

Le unità immobiliari si presentano in buono stato manutentivo ancorché manchino alcune finiture.



Internamente si riscontrano le seguenti finiture ed impianti esistenti:

- porte d'ingresso galleria commerciale e vetrine serramento in alluminio e vetro temperato;
- pavimento in piastrelle in gres ceramico;
- controsoffitto in cartongesso;
- tramezzature in laterizio;
- porte interne in legno tamburato;
- piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti nei locali antibagno e bagno;
- ventilconvettori aria calda/fredda canalizzata e centralizzata;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria nei locali bagno.
- impianto elettrico, adduzione acqua e igienico sanitario sottotraccia alla vista funzionali;

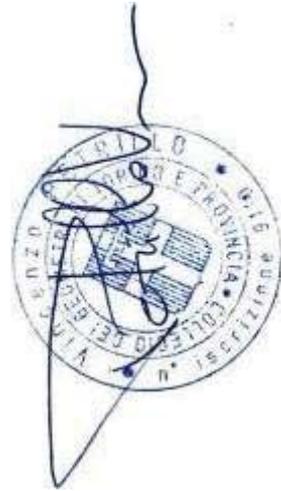
Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone il cespite siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

(Vedasi Report Fotografico).

A.1) titolo di proprietà con verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la data di fallimento;

Titolarità e provenienza in capo alla società fallita:

La proprietà piena per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto di perizia pervenne alla società fallita in forza dell'atto di trasferimento di sede

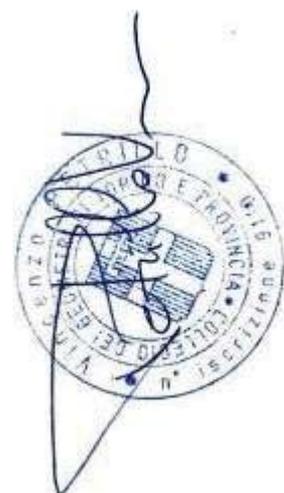


sociale del 26/09/1997 rep. 31943 a rogito Notaio [REDACTED] tra-
scritto il 07/10/1997 ai nn. 6208/4340 dalla [REDACTED]

L' [REDACTED] con sede in Alessandria divenne pro-
prietaria del Bene in forza dell'atto di trasformazione di società in data
26/09/1997 rep. 31943 rogito Notaio [REDACTED] trascritto il
07/10/1997 ai nn. 6207/4339 dalla [REDACTED]

La società [REDACTED] con
sede in Alessandria divenne proprietaria del Bene in forza dell'atto di
compravendita del 02/04/1997 rep. 30741 a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto il 15/04/1997 ai nn. 2598/1885 dal [REDACTED]

(Vedasi Allegato n. 01).



A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la
difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curate-
la, alla presentazione di nuovo accatastamento;

Dati catastali

Allo stato attuale il cespite oggetto di stima risulta così identificato:

A. Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA –
Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:

- Catasto Fabbricati:

- o Foglio 268 mappale 5176 subalterno 107 – Zona
Censuaria 1 - Categoria C/1 – Classe 12 – Consisten-

za 36 mq - Rendita € 1.595,23 – Via San Lorenzo 89
– Piano T;

(Vedasi Allegato n. 02.1).

B. Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA –
Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:

- Catasto Fabbricati:

- Foglio 268 mappale 5176 subalterno 108 – Zona Censuaria 1 - Categoria C/1 – Classe 12 – Consistenza 59 mq - Rendita € 2.614,41 – Via San Lorenzo 89 – Piano T;

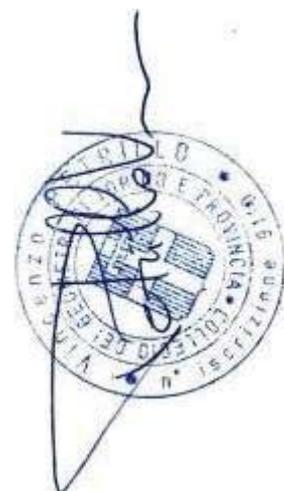
(Vedasi Allegato n. 02.2).

C. Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA –
Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:

- Catasto Fabbricati:

- Foglio 268 mappale 5176 subalterno 122 – Zona Censuaria 1 - Categoria C/1 – Classe 12 – Consistenza 35 mq - Rendita € 1.550,92 – Via San Lorenzo 89 – Piano T;

(Vedasi Allegato n. 02.3).



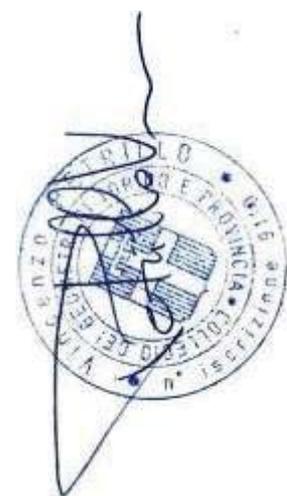
Conformità catastale

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo generale si è rilevato che i dati catastali sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consistenza.

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in atti (prot. AL0128632 del 22/06/2004) sono difformi rispetto allo stato di fatto dei luoghi in quanto le tre unità immobiliari sono fra loro unite; occorrerà dunque procedere con una necessaria variazione catastale di fusione delle tre unità immobiliari che permetterà di avere un'unica rendita e planimetria catastale.

Si precisa che nelle visure è indicato il numero civico n.89 invece del corretto numero civico n.99; all'atto della variazione catastale di fusione si procederà anche alla rettifica della toponomastica.

Lo scrivente resta a disposizione per tale incombenza qualora richiesto dalla Procedura.



A.3) coerenze;

Coerenze

Le coerenze delle unità immobiliari oggetto di stima, fra loro unite e considerate un unico corpo, con riferimento anche alle planimetrie catastali, sono le seguenti:

- A nord altro fabbricato in aderenza (mappale 1197) a est cavedio tecnico, a sud atrio galleria commerciale / altra unità commerciale al piano (sub 121), a ovest atrio galleria commerciale / altra unità commerciale al piano (sub 106)

A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);

Servitù – vincoli

Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Alessandria e dall'esame delle visure ipo-catastali si sono rilevate, per quanto ancora cogenti, le seguenti servitù / vincoli:

- Vincolo Edilizio:

Atto d'obbligo Edilizio del 13/05/1999 a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED], trascritto il 18/05/1999 ai n.ri 4003/2682, a favore del Comune di Alessandria, contro [REDACTED] con sede a Valenza, con il quale la società si impegna a realizzare degli immobili Alessandria al catasto fg. 268 part. 2600 sub 1-2-3, che dovrebbe essere eseguita entro 3 anni dalla data di rilascio della relativa concessione edilizia rilasciata il 27/07/1998 n.268/98.

(Vedasi Allegato n. 03).

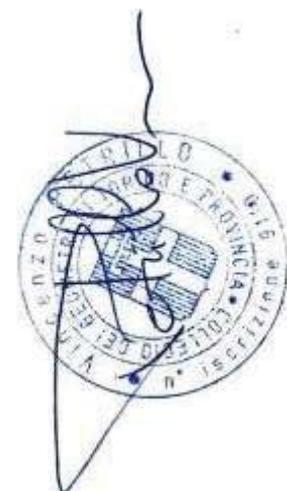
- Regolamento di Condominio:

Le unità immobiliare oggetto di stima sono assoggettate al Regolamento di Comunione del “Centro Commerciale San Lorenzo”.

Tali unità sono così identificate nel Regolamento di Condominio:

- Sub 107: n. A1 04 proprietaria di MM 10,84.
- Sub 108: n. A1 05 proprietaria di MM 17,289.
- Sub 122: n. A1 19 proprietaria di MM 10,965.

(Vedasi Allegato n. 04).



È stato richiesto allo studio di amministrazione [REDACTED]

la situazione contabile circa le morosità relativi ai due anni di esercizio precedenti; dalla documentazione ultima fornita, le unità oggetto di perizia risultano essere morose per € 532,82 (sub 107), € 849,78 (sub 108) € 538,95 (sub 122) ed una previsione di spesa per il bilancio preventivo anni 2024/2025 di € 430,06 (sub 107), € 685,90 (sub 108) € 435,00 (sub 122) .

(Vedasi Allegato n. 04.1).

A.5) esistenza dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile; qualora non presente provveda, previa autorizzazione della curatela, alla redazione dell'attestato;

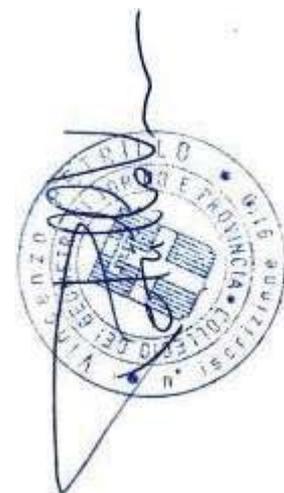
Certificazione Energetica

Dalla ricerca eseguita presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), le unità immobiliari risultano sprovviste dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

A.6) stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

Stato locativo

Il cespite risulta essere libero da fittanze e nella disponibilità della società fallita.



A.7) accerti e dica in base a quali licenze e/o concessioni edilizie sia stato realizzato l'immobile indicando se vi siano irregolarità edilizie e, in caso affermativo, si precisi:

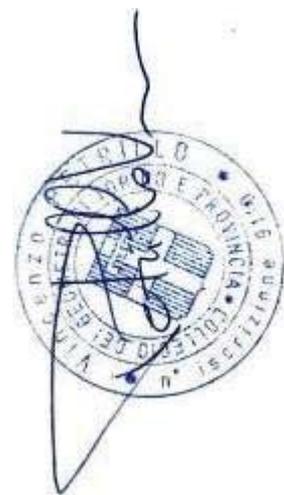
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

A.8) Qualora necessario allegghi il certificato di destinazione urbanistica previa sua acquisizione.

Aspetti edilizi

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio (in parte ancora in corso di espletazione di cui si è richiesto il sollecitato) e dall'esamina della relazione peritale allegata alla procedura esecutiva del Tribunale di Alessandria RGE n.253/2015, avente ad oggetto anche i presenti Beni, si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione dei fabbricati:

- Concessione Edilizia n.328/98 in data 27/07/1998 per sistemazione e ristrutturazione dell'intero fabbricato;
- DIA n.983187 del 06/03/1998 per restauro e risanamento conservativo;
- Concessione Edilizia n.419 del 05/08/1998 per variante alla C.E. 328/98;

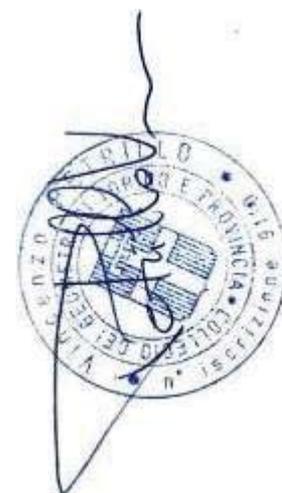


- Concessione Edilizia n.624 del 10/12/2001 variante alle C.E. 268/98 e 419/98;
- DIA n.D33640 del 29/07/2003 per modifiche al manto di copertura e opere interne;
- DIA n.D46279 del 19/11/2004 per modifiche interne;
- DIA n.D56029 del 28/02/2005 per opere di sistemazione interna;
- DIA n.D56196 del 09/11/2005 per opere di modifiche interne e di locali tecnici;
- SCIA n.113715/2011 – redistribuzione interna al p. terreno e secondo.

(Vedasi Allegato n. 05).

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con i provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati (al momento quelli in possesso) non si sono rilevate difformità sostanziali.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.



A.9) Verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà oppure sia derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Usi Civici

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

B) Sulla base delle risultanze degli accertamenti eseguiti stimi il valore dell'immobile indicando i parametri di stima (superfici / valori unitari);

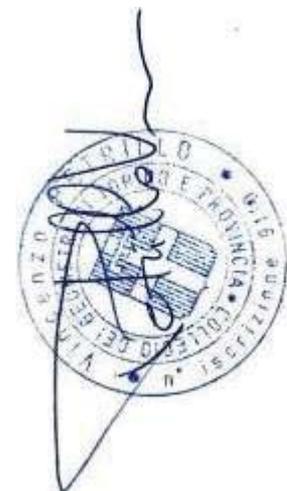
Valore

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea, lo scrivente perito **ha stimato** il valore di mercato del cespite immobiliare in complessivi **€. 90.000,00** e precisamente:

Determinazione superficie commerciale intero cespite:

Destinazione	Superficie Lorda circa	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Negozio esposizione	142,00 mq	1,00	142,00 mq	1
Locali accessori diretti – Servizi igienici	11,00 mq	0,50	5,50 mq	1
Totale superficie commerciale:			147,50 mq	

Viene adottato, come sistema di valutazione, la stima comparativa, ovvero il valore medio unitario di immobili simili compravenduti



recentemente nel Comune di Alessandria (valori acquisiti dalla banca dati dello “Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicato dall’Agenzia delle Entrate, periodo 1° semestre 2024.

Il valore medio per negozi ubicati in zona B/1 centrale del comunale di Alessandria – in normale condizioni d’uso, è compreso tra 490,00 €/mq e 980,00 €/mq.

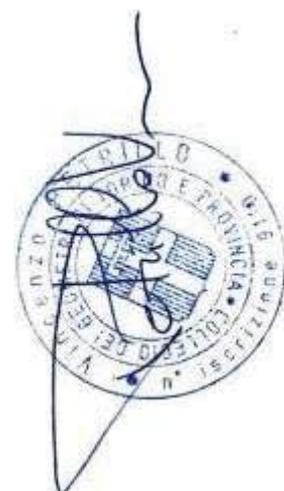
In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile e delle condizioni d’uso dell’immobile (manutenzione e/o conservazione) si è assunto il valore pari a 850,00 €/mq.

Il valore €/mq assunto è stato rettificato con l’ausilio di un coefficiente peggiorativo (-20%) in considerazione del fatto che la “galleria commerciale”, ancorché ubicata in ottima posizione centrale, è prevalentemente inutilizzata, ed i costi condominiali di avviamento di impianti (scale mobili, impianti di condizionamento, ecc.) sono elevati se non massivamente utilizzati da più unità immobiliari.

Il valore €/mq desunto è pertanto: $850,00\text{€/mq} \times 0,80 = 680,00\text{ €/mq}$.

Determinazione valore di stima:

Id. Bene	Sup. comm. Mq circa	Valore Unitario €/mq	Valore complessivo €	Quota in vendita	Totale €
107 108 122	147,50	680,00	100.300,00	1/1	100.300,00
Valore di stima €:					100.300,00
A dedurre vendita esecutiva e difformità, - 10 %					- 10.030,00
Valore di stima totale €					90.270,00
Valore di stima arrotondato €					90.000,00



C) Dica se alla data della sentenza di fallimento gli immobili erano di proprietà del fallito e se, alla data della predetta, sussistevano sugli stessi immobili formalità pregiudizievoli (pignoramenti, ipoteche, ecc.) a favore di terzi e/o se tali formalità pregiudizievoli siano state trascritte/iscritte anche in data successiva.

Ipotecche e Trascrizioni Pregiudizievoli

Il cespite alla data della sentenza di fallimento risultava in diritto di proprietà in capo alla società fallita.

Alla data della sentenza di fallimento sul diritto di proprietà gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO Iscritta a ALESSANDRIA il 30/12/2009 Reg. gen. 9629 - Reg. part. 1976.

A favore di:

- Creditore ipotecario:

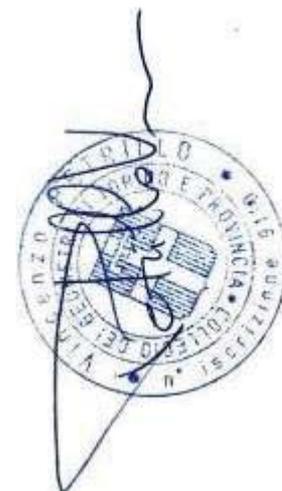
○



Contro:

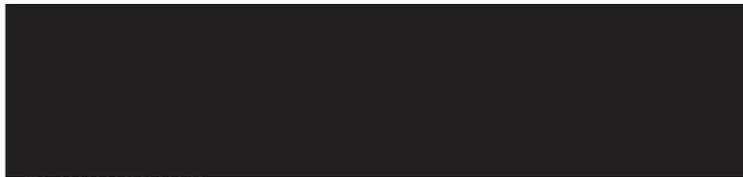
- Debitore ipotecario:

○



- Terzo datore di Ipoteca:

○



Rogante: Notaio ALDO IVALDI.

Data: 18/12/2009 n. rep: 49194 / n. racc. 12739.

Capitale: € 1.000.000,00.

Totale: € 2.000.000,00.

Durata: 1 anno e 7 mesi.

- **VERBALE PIGNORAMENTO** trascritto a ALESSANDRIA il 06/07/2015 Reg. gen. 3679 - Reg. part. 2589.

A favore di:

○



Contro:

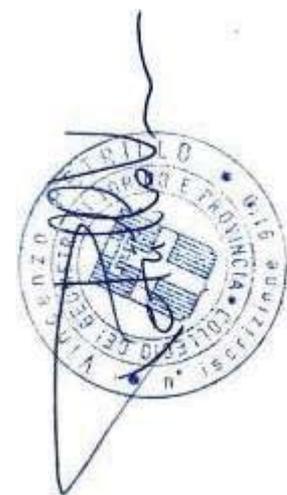
○



Rogante: TRIBUNALE DI ALESSANDRIA.

Data: 02/07/2015 n. rep: 4294.

(Vedasi Allegato n. 06).



D) Predisponga un piano di vendita all'incanto degli immobili (in uno o più lotti), indicando su tale piano tutti i dati di ciascun lotto che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita e nel relativo decreto di trasferimento e precisamente:

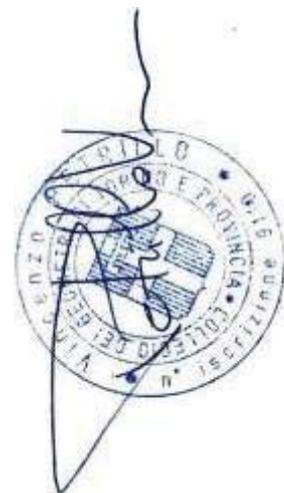
- ✓ *breve descrizione dell'immobile, ubicazione, stato d'uso, consistenza;*
- ✓ *identificativi e aspetti catastali di conformità / difformità;*
- ✓ *provenienza e coerenze;*
- ✓ *servitù e vincoli;*
- ✓ *aspetti energetici;*
- ✓ *stato di occupazione;*
- ✓ *aspetti edilizi con indicazione della conformità/difformità anche con rimando a quanto dettagliato in perizia;*
- ✓ *valore del lotto ed eventuali altre condizioni di cui è opportuno dare atto nel successivo decreto di trasferimento ivi compreso, per quanto non dettagliatamente indicato, il rimando alla perizia di stima da cui si è estratto il lotto di vendita;*
- ✓ *elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata, dopo la vendita, la cancellazione;*

PIANO DI VENDITA

Proprietà piena di negozio

ubicato in ALESSANDRIA (AL) – Via San Lorenzo n.99

Il cespite immobiliare oggetto di stima - in **proprietà piena** – è costituito da tre unità immobiliare ad uso negozio unite fisicamente tra loro (piano terra, 1° p.f.t.) e locali di pertinenza ad uso servizi igienici, facenti parte di un più ampio fabbricato ad uso commerciale elevato a



quattro piani fuori terra, oltre a due piani interrati.

Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante mista in cemento armato e muratura, copertura in cemento armato con manto in lamiera grecata isolata, tamponature esterne in laterizio e blocchi di cls intonacati ed infissi in alluminio doppio vetro.

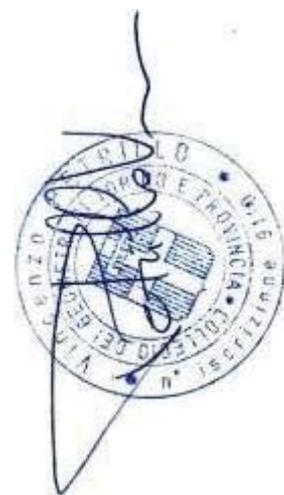
Dal sopralluogo generale effettuato il cespite immobiliare è così composto:

- piano terra (1° f.t.): ampio locale negozio esposizione con vetrine interne all'atrio della galleria commerciale, w.c. ed antibagni.

Le unità immobiliari si presentano in buono stato manutentivo ancorché manchino alcune finiture.

Internamente si riscontrano le seguenti finiture ed impianti esistenti:

- porte d'ingresso galleria commerciale e vetrine serramento in alluminio e vetro temperato;
- pavimento in piastrelle in gres ceramico;
- controsoffitto in cartongesso;
- tramezzature in laterizio;
- porte interne in legno tamburato;
- piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti nei locali antibagno e bagno;
- ventilconvettori aria calda/fredda canalizzata e centralizzata;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria nei locali bagno.



- impianto elettrico, adduzione acqua e igienico sanitario sottotraccia alla vista funzionali;

Non è stato possibile verificare se le dotazioni impiantistiche di cui dispone il cespite siano rispondenti alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Allo stato attuale il cespite oggetto di stima risulta così identificato:

A. Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:

- Catasto Fabbricati:

- Foglio 268 mappale 5176 subalterno 107 – Zona Censuaria 1 - Categoria C/1 – Classe 12 – Consistenza 36 mq - Rendita € 1.595,23 – Via San Lorenzo 89 – Piano T;

B. Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:

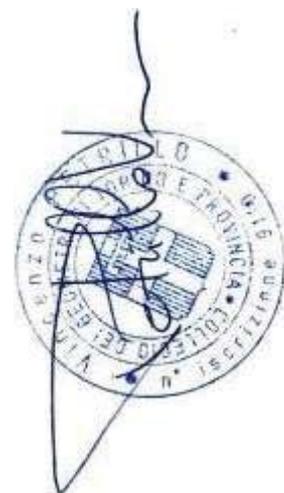
- Catasto Fabbricati:

- Foglio 268 mappale 5176 subalterno 108 – Zona Censuaria 1 - Categoria C/1 – Classe 12 – Consistenza 59 mq - Rendita € 2.614,41 – Via San Lorenzo 89 – Piano T;

C. Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:

- Catasto Fabbricati:

- Foglio 268 mappale 5176 subalterno 122 – Zona



Censuaria 1 - Categoria C/1 – Classe 12 – Consisten-
za 35 mq - Rendita € 1.550,92 – Via San Lorenzo 89
– Piano T;

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo generale si è rilevato che i dati catastali sono conformi alla destinazione d'uso ed alla loro rispettiva consistenza.

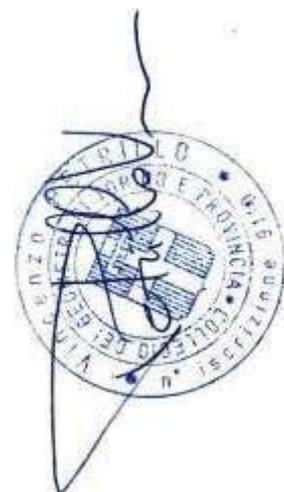
Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 le planimetrie catastali presenti in atti (prot. AL0128632 del 22/06/2004) sono difformi rispetto allo stato di fatto dei luoghi in quanto le tre unità immobiliari sono fra loro unite; occorrerà dunque procedere con una necessaria variazione catastale di fusione delle tre unità immobiliari che permetterà di avere un'unica rendita e planimetria catastale.

Si precisa che nelle visure è indicato il numero civico n.89 invece del corretto numero civico n.99; all'atto della variazione catastale di fusione si procederà anche alla rettifica della toponomastica.

Lo scrivente resta a disposizione per tale incumbente qualora richiesto dalla Procedura.

Le coerenze delle unità immobiliari oggetto di stima, fra loro unite e considerate un unico corpo, con riferimento anche alle planimetrie catastali, sono le seguenti:

- A nord altro fabbricato in aderenza (mappale 1197) a est cavedio tecnico, a sud atrio galleria commerciale / altra unità commerciale al piano (sub 121), a ovest atrio galleria commerciale / altra unità commerciale al piano (sub 106).



Dall'esame della documentazione edilizio – amministrativa reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Alessandria e dall'esame delle visure ipo-catastali si sono rilevate, per quanto ancora cogenti, le seguenti servitù / vincoli:

- Vincolo Edilizio:

Atto d'obbligo Edilizio del 13/05/1999 a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED], trascritto il 18/05/1999 ai n.ri 4003/2682, a favore del Comune di Alessandria, contro [REDACTED] con sede a Valenza, con il quale la società si impegna a realizzare degli immobili Alessandria al catasto fg. 268 part. 2600 sub 1-2-3, che dovrebbe essere eseguita entro 3 anni dalla data di rilascio della relativa concessione edilizia rilasciata il 27/07/1998 n.268/98.

- Regolamento di Condominio:

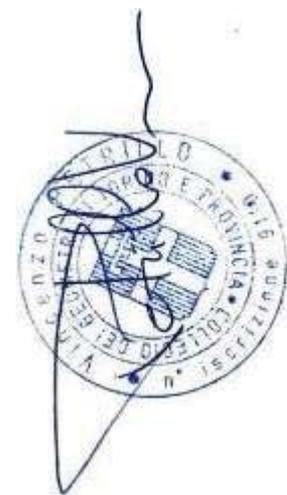
Le unità immobiliare oggetto di stima sono assoggettate al Regolamento di Comunione del "Centro Commerciale San Lorenzo".

Tali unità sono così identificate nel Regolamento di Condominio:

- Sub 107: n. A1 04 proprietaria di MM 10,84.
- Sub 108: n. A1 05 proprietaria di MM 17,289.
- Sub 122: n. A1 19 proprietaria di MM 10,965.

È stato richiesto allo studio di amministrazione [REDACTED]

la situazione contabile circa le morosità relativi ai due anni di esercizio



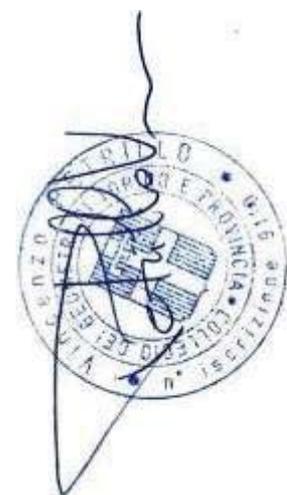
precedenti; dalla documentazione ultima fornita, le unità oggetto di perizia risultano essere morose per € 532,82 (sub 107), € 849,78 (sub 108) € 538,95 (sub 122) ed una previsione di spesa per il bilancio preventivo anni 2024/2025 di € 430,06 (sub 107), € 685,90 (sub 108) € 435,00 (sub 122) .

Dalla ricerca eseguita presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), le unità immobiliari risultano sprovviste dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

Il cespite risulta essere libero da fittanze e nella disponibilità della società fallita.

Dalle visure effettuate presso l'archivio edilizio (in parte ancora in corso di espletazione di cui si è richiesto il sollecitato) e dall'esamina della relazione peritale allegata alla procedura esecutiva del Tribunale di Alessandria RGE n.253/2015, avente ad oggetto anche i presenti Beni, si sono individuati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi rilasciati per la realizzazione dei fabbricati:

- Concessione Edilizia n.328/98 in data 27/07/1998 per sistemazione e ristrutturazione dell'intero fabbricato;
- DIA n.983187 del 06/03/1998 per restauro e risanamento conservativo;
- Concessione Edilizia n.419 del 05/08/1998 per variante alla C.E. 328/98;
- Concessione Edilizia n.624 del 10/12/2001 variante alle C.E. 268/98 e 419/98;
- DIA n.D33640 del 29/07/2003 per modifiche al manto di co-



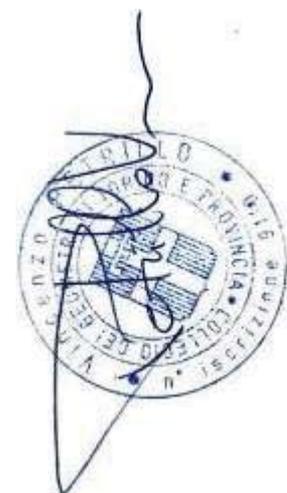
- pertura e opere interne;
- DIA n.D46279 del 19/11/2004 per modifiche interne;
 - DIA n.D56029 del 28/02/2005 per opere di sistemazione interna;
 - DIA n.D56196 del 09/11/2005 per opere di modifiche interne e di locali tecnici;
 - SCIA n.113715/2011 – redistribuzione interna al p. terreno e secondo.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con i provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati (al momento quelli in possesso) non si sono rilevate difformità sostanziali.

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

La cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari si trovano, senza alcuna garanzia da parte del Fallimento anche con riguardo agli aspetti edilizio – amministrativi e/o minori superfici ed eventuali loro regolarizzazioni dal punto di vista comunale e/o catastale.

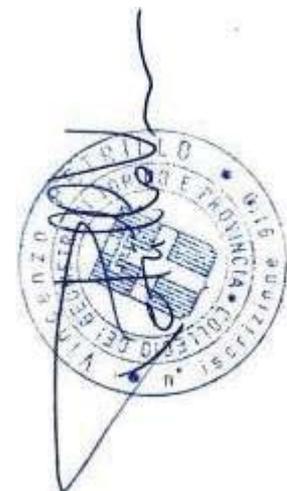


In particolare si precisa che non è possibile garantire la conformità degli impianti del cespite alla normativa in materia di sicurezza e si rende edotto l'aggiudicatario che eventuali adeguamenti degli impianti alle normative vigenti, sono a suo esclusivo carico.

Eventuali adeguamenti e interventi di messa a norma che fossero richiesti dalle vigenti normative e/o dalle autorità competenti, in particolare ed a titolo meramente esemplificativo, in ambito ambientale ed ecologico, energetico e di prevenzione dei rischi per la sicurezza e di prevenzione incendi, sono a carico dell'acquirente che ne sopporterà le spese e gli oneri, senza possibilità di invocare riduzioni del prezzo ed espressamente esonerando il Fallimento da qualsiasi garanzia a riguardo.

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato negli elaborati peritali di stima depositati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di ALESSANDRIA.

La natura del trasferimento esclude che la stessa possa essere impugnata per vizi della cosa, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, per la presenza di oneri di qualsiasi genere e per qualsiasi motivo non considerati, anche se comunque non evidenziati dalla documentazione fornita, il che non potrà in alcun modo e sotto qualsiasi forma dar luogo a risarcimento danni, indennità o indennizzo o riduzione di



prezzo.

Al presente cespite, tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù e vincoli, edilizi, ecc.) descritti in perizia, è stato assegnato un valore di mercato pari ad € 90.000,00.

◆

Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento del LOTTO

Il cespite alla data della sentenza di fallimento risultava in diritto di proprietà in capo alla società fallita.

Alla data della sentenza di fallimento sul diritto di proprietà gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO Iscritta a ALESSANDRIA il 30/12/2009 Reg. gen. 9629 - Reg. part. 1976.

A favore di:

- Creditore ipotecario:

○



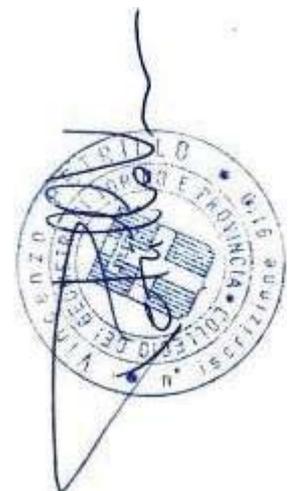
Contro:

- Debitore ipotecario:

○



- Terzo datore di Ipoteca:



○ [REDACTED]

Rogante: [REDACTED]

Data: 18/12/2009 n. rep: 49194 / n. racc. 12739.

Capitale: € 1.000.000,00.

Totale: € 2.000.000,00.

Durata: 1 anno e 7 mesi.

- **VERBALE PIGNORAMENTO** trascritto a ALESSANDRIA il 06/07/2015 Reg. gen. 3679 - Reg. part. 2589.

A favore di:

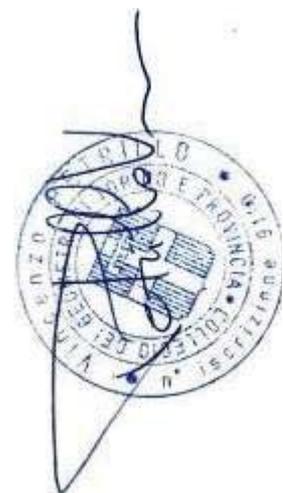
○ [REDACTED]

Contro:

○ [REDACTED]

Rogante: TRIBUNALE DI ALESSANDRIA.

Data: 02/07/2015 n. rep: 4294.



E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

Dopo la vendita lo scrivente perito resta a disposizione del curatore per le attività indicate nel quesito che precede.



Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Torino, 21 dicembre 2024

Il perito

Geom. Vincenzo Petrillo



Allegati:

- 00 Report fotografico
- 01 Atti di proprietà.
- 02.1 Catasto sub 107.
- 02.2 Catasto sub 108.
- 02.3 Catasto sub 122.
- 03. Atto obbligo edilizio.
- 04 Regolamento Condominiale.
- 04.1 Spese condominiali
- 05 Progetti urbanistici
- 06 Formalità.