

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione fallimentare

Procedura	LA ROMANA IMMOBILIARE 41/2023 NR
Tipologia Procedura	Liquidazione Giudiziale
Giudice delegato	Dott. Michele DELLI PAOLI
Curatore	Dott. Daniele LIPPI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

settembre 2024

Arch. Alessandra BORSANO
Via Firenze n. 14 – 15121 Alessandria
Ufficio 0131 253787 – Whatsapp 392 3165257
Email ale.borsano@libero.it

1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Alessandra Borsano, nata ad Alessandria il 28/03/1973 (CF: BRS LSN 73C68 A182Y), iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Alessandria al numero A-743, con studio in Alessandria, via Firenze n. 14, è stata nominata quale Consulente Tecnico nel procedimento di liquidazione giudiziale presso il Tribunale di Alessandria n. 41/2023 R.G. della società "La Romana Immobiliare S.r.l." con sede in Alessandria, Corso Acqui n. 95, CF 02215240066. con l'incarico di redigere una dettagliata perizia di stima della consistenza immobiliare dei beni di proprietà della ditta oggetto di procedura fallimentare.

Pertanto nel periodo tra aprile e settembre 2024 la sottoscritta effettuava sopralluogo presso gli immobili siti ad Alessandria e Castelnuovo Scivia per le opportune valutazioni peritali.

A seguito di richiesta presso gli archivi e gli uffici tecnici dei Comuni di Alessandria e Castelnuovo Scivia al fine di verificare la regolarità urbanistica di quanto rilevato, la scrivente in data 23/07/2024 effettuava accesso agli atti presso il Comune di Castelnuovo Scivia e nelle date del 21/06/2024 e 04/09/2024 presso il Comune di Alessandria e successivamente effettuava colloqui con i tecnici comunali.

1.1 OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della stima sono alcuni immobili siti nei Comuni di Alessandria e Castelnuovo Scivia consistenti in:

- Immobili in Alessandria, Via Schiavina n. 24 consistenti in:
 - Alloggio posto al piano terra (Foglio 268 Part. 5114 sub 2)
 - Alloggio posto al piano secondo e cantina al piano interrato (Foglio 268 Part. 5114 sub 6)
 - Cantina posta al piano interrato (Foglio 268 Part. 5114 sub 42)
- Immobili in Alessandria, Via Savonarona n. 77 consistenti in:
 - Alloggio posto al piano primo (Foglio 268 Part. 5340 sub 13)
 - Alloggio posto al piano secondo (Foglio 268 Part. 5340 sub 18)
 - Alloggio posto al piano secondo (Foglio 268 Part. 5340 sub 19)
- Immobili in Alessandria, Frazione Casalbagliano, Via Tommaso Marinetti n. 85 consistenti in:
 - Alloggio posto al piano secondo (Foglio 87 Part. 838 sub 8)
 - Box auto posto al piano seminterrato (Foglio 87 Part. 838 sub 16)
- Terreno edificabile in Alessandria, Via Tommaso Marinetti snc (Foglio 87 Part. 941)
- Immobili in Alessandria, Corso Acqui n. 61:
 - Cantina posta al piano interrato (Foglio 115 Part. 357 sub 19)
 - Cantina posta al piano interrato (Foglio 115 Part. 357 sub 23)
- Immobili in Castennuovo Scivia (AL), Via Dante Alighieri:
 - Alloggio posto al civico 74 al piano primo e cantina (Foglio 55 Part. 3277 sub 3)
 - Alloggio posto al civico 74 al piano primo e cantina (Foglio 55 Part. 3277 sub 5 graffato a Part. 3276 sub 10)
 - Locali commerciali posti ai civici 76 e 78 al piano terra e cantina (Foglio 55 Part. 3277 sub 1 graffato a Part. 3276 sub 12)
 - Posto auto nel cortile interno (Foglio 55 Part. 3276 sub 9).

1.2 SCOPO DELLA STIMA E SUDDIVISIONE LOTTI

Lo scopo della presente perizia è stimare il più probabile valore di mercato dei beni immobili effettivamente ricavabile, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi.

Al fine di organizzare la vendita dei beni allo scopo di ottimizzare il ricavo, si propone la suddivisione in lotti come indicato nella seguente tabella:

LOTTO	INDIRIZZO	NATURA	DATI CATASTALI
1	Via Schiavina n. 24 - Alessandria	Alloggio al piano terra e cantina al piano interrato	Foglio 268 Part. 5114 sub 2 e sub 42
2	Via Schiavina n. 24 - Alessandria	Alloggio al piano secondo e cantina al piano interrato	Foglio 268 Part. 5114 sub 6
3	Via Savonarola n. 77 - Alessandria	Alloggio al piano primo	Foglio 268 Part. 5340 sub 13
4	Via Savonarola n. 77 - Alessandria	Alloggio al piano secondo	Foglio 268 Part. 5340 sub 18
5	Via Savonarola n. 77 - Alessandria	Alloggio al piano secondo	Foglio 268 Part. 5340 sub 19
6	Via Tommaso Marinetti n. 85, Frazione Casalbagliano - Alessandria	Alloggio al piano secondo e box al piano seminterrato	Foglio 87 Part. 838 sub 8 e 16
7	Via Tommaso Marinetti s.n.c., Frazione Casalbagliano - Alessandria	Terreno edificabile	Foglio 87 Part. 941
8	Corso Acqui n. 61 - Alessandria	Cantine al piano interrato	Foglio 115 Part. 357 sub 19 e 23
9	Via Dante Alighieri n. 74 – Castelnuovo Scrivia (AL)	Alloggio al piano primo e cantina al piano interrato	Foglio 55 Part. 3277 sub 3
10	Via Dante Alighieri n. 74 – Castelnuovo Scrivia (AL)	Alloggio al piano secondo e cantina al piano interrato	Foglio 55 Part. 3277 sub 5 graffato a Part. 3276 sub 10
11	Via Dante Alighieri n. 78 – Castelnuovo Scrivia (AL)	Locali commerciali al piano terra, cantina al piano interrato e posto auto nel cortile	Foglio 55 Part. 3277 sub 1 graffato a Part. 3276 sub 9 e Part. 3276 sub. 12

Criteria di stima

La valutazione viene condotta adottando il metodo di comparazione sistematica che si basa sulla rilevazione e comparazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili), prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto con quello oggetto di stima. La rilevazione dei dati immobiliari viene elaborata mediante l'analisi delle informazioni in merito all'andamento delle contrattazioni in zona assunta dalla stampa locale specializzata, presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e la Conservatoria dei Registri immobiliari, determinando un valore di mercato medio per immobili di tipologia simile a quella del bene da stimare; tale valore viene quindi comparato a quelli indicati dagli osservatori del mercato immobiliare, tra i quali quello dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore unitario (riferito al metro quadrato di superficie) individuato in base ai criteri sopra esposti viene quindi riferito al contesto dell'immobile da stimare, adottando degli aggiustamenti ovvero applicando delle variazioni (positive o negative) del prezzo in base alle caratteristiche del bene in oggetto, ed in particolare considerando:

- la consistenza dell'immobile,
- l'età di costruzione del cespite,
- la destinazione d'uso,
- le caratteristiche costruttive, tipologiche, di distribuzione interna e di finitura,
- l'incidenza delle murature sulla superficie complessiva dell'immobile;
- l'ubicazione e l'accessibilità,

- lo stato manutentivo dell'immobile in oggetto.

Dai valori degli immobili così attribuiti verrà applicata una riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

2. VALUTAZIONE LOTTI

2.1. LOTTO 1 - ALLOGGIO AD ALESSANDRIA IN VIA SCHIAVINA N. 24 (CORPO 1) E CANTINA (CORPO 2)

L'immobile oggetto del presente lotto è situato in Via Schiavina n. 24 nel centro del Comune di Alessandria, in una zona a prevalente destinazione residenziale: nelle immediate vicinanze si trovano alcune scuole pubbliche di diverso ordine e grado e negozi di vicinato. La zona è ben servita da trasporti pubblici. La stazione ferroviaria si trova a circa 1,2 km di distanza, il Municipio del Comune di Alessandria si trova a 500m, gli uffici della Posta Centrale a 400 m.

2.1.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

CORPO 1: Oggetto di valutazione è un alloggio posto al piano terreno oltre a cantina al piano interrato di fabbricato condominiale denominato Condominio Amelia di antica edificazione a tre piani fuori terra oltre a piano interrato che si trova all'incrocio tra Via Schiavina e Via Volturmo.

L'alloggio è accessibile dalla Via Schiavina attraverso l'androne condominiale, si compone di corridoio di ingresso, cucina, due camere, servizio igienico e si affaccia sia sulla Via Schiavina che sul cortile interno, oltre a cantina al piano interrato. Complessivamente necessita di opere di ammodernamento per gli impianti, infissi esterni ed interni e finiture quali intonaci e tinteggiature. Al momento del sopralluogo avvenuto in data 09/04/2024 si riscontrava il degrado di intonaco e tinteggiatura con presenza di muffa nel servizio igienico dovuto sia ad una infiltrazione proveniente dalla colonna di scarico condominiale sia per l'accumulo di umidità a causa di scarso ricambio di aria nei locali. In merito alla infiltrazione dalla colonna di scarico è stata contattata l'amministratrice condominiale a cui è stato richiesto di aprire la pratica assicurativa per la riparazione del danno.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro singolo protezione: tapparelle su via Schiavina e persiana su cortile interno materiale protezione: plastica condizioni: da sostituire
Infissi esterni	Servizio igienico: tipologia: fissa e a vasistas materiale: ferro e vetro singolo protezione: nessuna condizioni: da sostituire
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da sostituire
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Note: Porta non blindata
Sanitari	Tipologia: vaso, bidet, lavabo, doccia con box condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: assente/non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da verificare conformità: assente/non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: caldaia da verificare/sostituire conformità: assente/non disponibile
Ascensore	assente
Condizionamento	assente

Attestato Prestazione energetica CORPO 1:

APE assente

Attestato Prestazione energetica CORPO 2:

APE Non richiesto

OCCUPAZIONE CORPO 1: L'alloggio risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione ammobiliato valido dal 01/01/2022 al 31/12/2025 registrato presso l'Ufficio del registro di Alessandria in data 07/01/2022 al n. 000073 – serie 3T e cod identificativo TSF22T00007300RI, canone € 3.600,00 annui oltre a € 600,00 per spese condominiali.

Secondo contratto il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita degli immobili.

CORPO 2: Fa parte del presente lotto una ulteriore cantina, oltre a quella già pertinenziale all'alloggio, posta al piano interrato accessibile tramite scala condominiale, dotata di bocca di lupo verso Via Schiavina, pavimento in terra battuta e pareti in mattoni a vista, senza impianti tecnologici.

OCCUPAZIONE CORPO 2: L'immobile risulta libero da persone e cose.

MILLESIMI E SPESE CONDOMINIALI: alla data odierna non è stata fornita la documentazione relativa agli immobili.

2.1.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI**CORPO 1: Abitazione di tipo civile [A3] sito in Via Schiavina n. 24****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Alessandria, **foglio 268, particella 5114, subalterno 2**, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie Totale 79 mq - Totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita € 371,85, indirizzo Via Guglielmo Schiavina n. 24, scala A Interno 2 piano T-1PS

Derivante da: Variazione del 14/04/2006 Pratica n. AL0066603 per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 9387.2/2006)

Confini alloggio: Via Volturmo, androne condominiale e cortile condominiale

Confini cantina pertinenziale: corridoio comune, terrapieno sotto cortile condominiale, altre unità immobiliari urbane

Situazione immobile dal 07/05/1990 al 14/04/2006

Comune Alessandria, foglio 268, **particella 741**, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita L. 2.214, indirizzo Via Schiavina/Via Volturmo n. 26/7, scala A Interno 2 piano T-1PS
Derivante da: Variazione del 07/05/1990 in atti da 10/05/1999 per frazionamento - fusione (n. 1159.1/1990)

Situazione immobile dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 07/05/1990

Comune Alessandria, foglio 268, particella 741, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, **consistenza 4 vani**, rendita L. 1.968, indirizzo Via Schiavina Guglielmo n. 6, piano T

Conformità catastale:

Nessuna irregolarità, pertanto si dichiara la conformità catastale

CORPO 2: Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Schiavina n. 24

Quota e tipologia del diritto

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Alessandria, **foglio 268, particella 5114, subalterno 42**, categoria C/2, classe 6, consistenza 22 mq, superficie Catastale 29 mq, rendita € 47,72, indirizzo Via Guglielmo Schiavina n. 24, piano S1

Derivante da: Variazione del **14/02/2014** Pratica n. AL0032875 per diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione mappe (n. 11303.1/2014)

Confini: Via Volturmo, locali comuni, terrapieno e scala condominiale.

Immobile che ha originato il precedente dal 14/04/2006

Comune Alessandria, foglio 268, particella 5114, **subalterno 3**, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 604,25, indirizzo Via Guglielmo Schiavina n. 24, scala A Interno 3 piano 1-1PS

Derivante da: Variazione modifica identificativo del 14/04/2006 pratica AL0066603 per ALLINEAMENTO MAPPE (n. 9388.3/2006)

Situazione immobile dal 07/05/1990 al 14/04/2006

Comune Alessandria, foglio 268, **particella 741**, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita L. 3.198, indirizzo Via Guglielmo Schiavina n. 24, scala A Interno 3 piano 1-1PS

Derivante da: Variazione del 07/05/1990 in atti da 10/05/1999 per frazionamento - fusione (n. 1159.1/1990)

Situazione immobile dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 07/05/1990

Comune Alessandria, foglio 268, particella 741, subalterno 3, categoria A/2, classe 4, **consistenza 6 vani**, rendita L. 3.456, indirizzo Via Schiavina Guglielmo n. 6, piano 1

Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si osserva sul posto la presenza di un muro di modesta entità all'interno della cantina che non è rappresentato in planimetria, circostanza che tuttavia non va a incidere né sulla consistenza né sul classamento e rendita del bene, pertanto si può ritenere catastalmente conforme (vedi Fig 1).

Si riferisce inoltre quanto segue: dal confronto tra il posizionamento del sub 42 sull'elaborato planimetrico presente negli archivi catastali e la reale collocazione, si evince che l'elaborato planimetrico riporta un errato posizionamento dei sub 41 e 42 che risultano scambiati (vedi Fig. 2)

Entrambe le situazioni sopra rappresentate possono essere corrette formalmente, sebbene non necessario ai fini della vendita, presentando pratiche catastali DOCFA per rettifica di planimetria catastale e elaborato planimetrico.

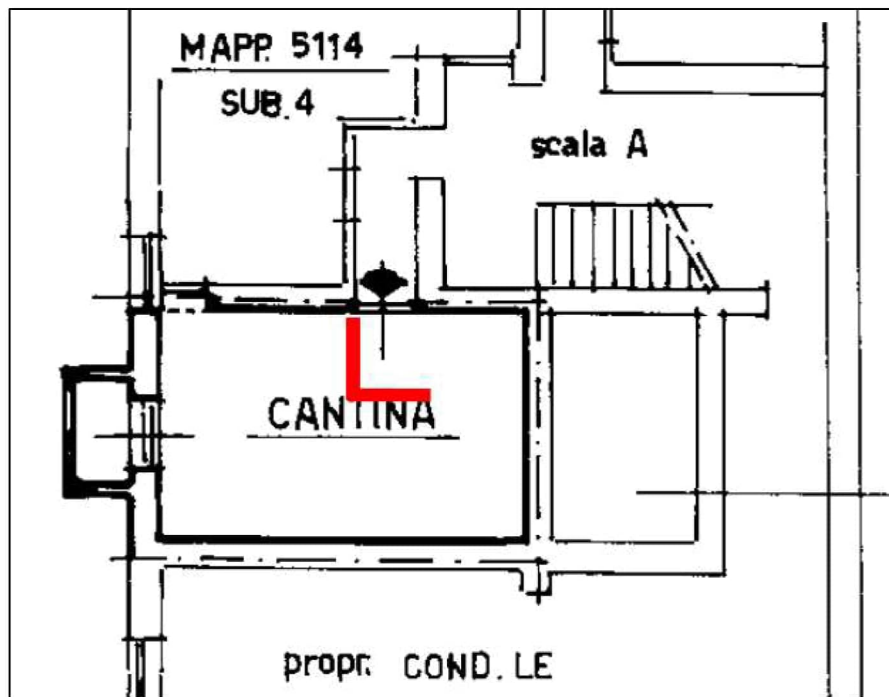


Fig. 1

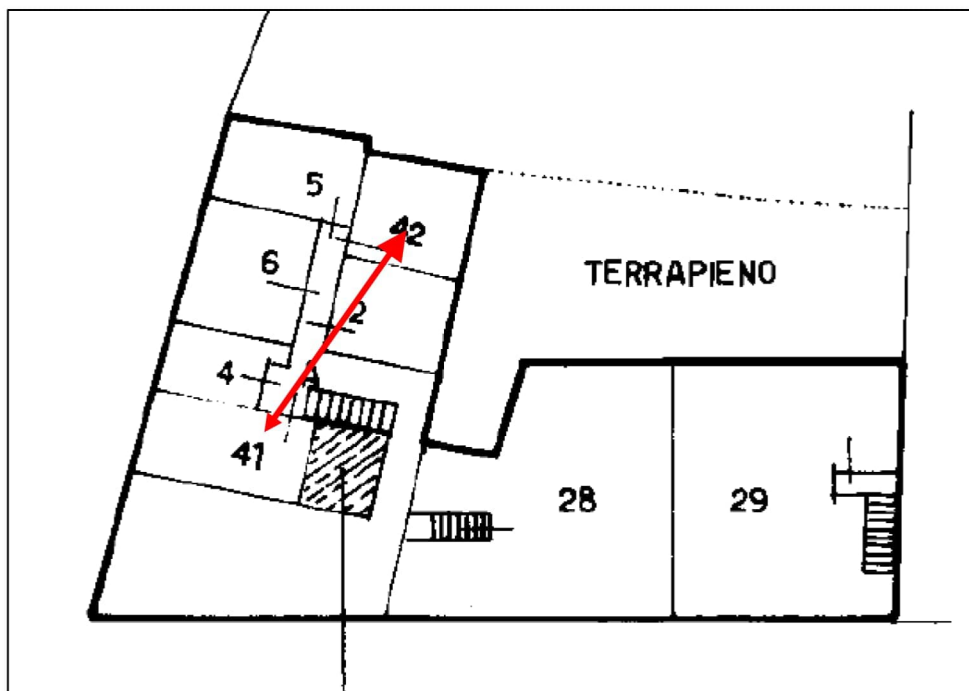


Fig. 2

2.1.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

CORPO 1: Abitazione di tipo civile [A3] sito in Via Schiavina n. 24 e

CORPO 2: Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Schiavina n. 24

- Gli immobili in oggetto sono pervenuto a **LA ROMANA IMMOBILARE SRL** in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Busso Gianfranco di Alessandria, in data **09/02/2011**, ai nn. Rep. 232308/37936; trascritto ad Alessandria, in data 25/02/2011, ai nn. 1335/877, contro –

- [REDACTED]
- Ai signori [REDACTED] complessiva proprietà era pervenuta in forza di titoli anteriori al ventennio.

2.1.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Liquidazione giudiziale a favore di MASSA DI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13/12/2023 n. rep. 41/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/02/2024 ai nn. 1651/1246.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: mutuo fondiario a rogito di Notaio Busso Gianfranco di Alessandria in data 09/02/2011 ai nn. Rep. 232309/37937; iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/02/2011 ai nn. 1336/256; Importo ipoteca: € 1.470.000,00; Importo capitale: € 980.000,00;

2.1.5 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto ricade nell'area identificata dal Piano Regolatore del Comune di Alessandria come "Aree residenziali della città di 1° classe" di cui all'Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione e "Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica" di cui all'Art. 51 bis delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'accesso agli atti presso i competenti uffici comunali non sono emerse pratiche edilizie relative agli immobili.

E' stata visionata la planimetria storica dell'alloggio di cui al sub 2 (antecedente a quella attuale) reperita negli archivi catastali e risalente al 1943 e dal confronto con lo stato di fatto non si rilevano difformità.

Poiché la costruzione dell'edificio risale quindi ad una data anteriore al 1943 e non sono state reperite pratiche edilizie successive, sulla base della documentazione disponibile ad oggi gli immobili si ritengono conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili non è dotato di certificazione di agibilità/abitabilità poiché edificato in data antecedente alla entrata in vigore della normativa in materia e successivamente non sono state eseguite opere che necessitassero la richiesta di tale certificazione.

2.1.6 STIMA DEL LOTTO 1

BENI IMMOBILI

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle planimetrie comunali, catastali e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Superficie di riferimento: Lorda

Periodo: 2 semestre 2023
 Zona: Centrale – Centro Urbano
 Tipo di destinazione: Residenziale
 Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato min (€/mq): 610
 Valore di mercato max (€/mq): 900

LOTTO 1 CORPO 1 – Alloggio e cantina in Via Schiavina n. 24 - Alessandria

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	76,00	1,00	76,00
Cantina	sup reale lorda	14,00	0,25	3,50
		90,00		79,50

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
1 CORPO 1	Terra e interrato	F. 268, part. 5114, sub. 2	Alloggio e cantina	79,50 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio e cantina	79,50	€ 400,00	€ 31.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 31.800,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 4.770,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 27.030,00

LOTTO 1 CORPO 2 – Cantina in Via Schiavina n. 24 - Alessandria

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup reale lorda	22,00	0,25	5,50
		22,00		5,50

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
1 CORPO 2	Interrato	F. 268, part. 5114, sub. 42	Cantina	5,50 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina	5,50	€ 400,00	€ 2.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.200,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 330,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 1.870,00

BENI MOBILI

I beni mobili presenti al momento del sopralluogo consistono in: cucina componibile, tavolo e sedie; camera 1 con letto e armadio; camera 2 con n. 2 divani e cassettera. Gli affittuari dichiarano che il mobilio è stato fornito dalla società locataria eccetto quello presente nel locale cucina. I beni si trovano in un mediocre stato di conservazione, pertanto il loro valore si intende compreso nel valore di stima dei beni immobili.

Prezzo base d'asta del lotto: Valore dei beni mobili e immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

VALORE LOTTO 1:	€ 27.030,00 + 1.870,00 = € 28.900,00
------------------------	---

2.2. LOTTO 2 - ALLOGGIO CON CANTINA AD ALESSANDRIA IN VIA SCHIAVINA N. 24

L'immobile oggetto del presente lotto è situato in Via Schiavina n. 24 nel centro del Comune di Alessandria, in una zona a prevalente destinazione residenziale: nelle immediate vicinanze si trovano alcune scuole pubbliche di diverso ordine e negozi di vicinato. La zona è ben servita da trasporti pubblici. La stazione ferroviaria si trova a circa 1,2 km di distanza, il Municipio del Comune di Alessandria si trova a 500m, gli uffici della Posta Centrale a 400 m.

2.2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto di valutazione è un alloggio posto al piano secondo senza ascensore oltre a cantina al piano interrato di fabbricato condominiale denominato Condominio Amelia di antica edificazione a tre piani fuori terra oltre a piano interrato che si trova all'incrocio tra Via Schiavina e Via Volturno.

L'alloggio è accessibile dalla Via Schiavina attraverso l'androne e scala condominiale, si compone di corridoio di ingresso, cucina, quattro camere, servizio igienico, balcone su Via Schiavina e su cortile interno, oltre a cantina al piano interrato. Presenta inoltre un affaccio su Via Volturno.

Complessivamente l'immobile presenta impianti e finiture datati e necessita di opere di ammodernamento. Al momento del sopralluogo avvenuto in data 06/06/2024 si riscontrava il degrado di intonaco e tinteggiatura su pareti e soffitti di alcune camere dovuto ad una infiltrazione proveniente dal tetto condominiale in occasione dell'evento atmosferico dell'agosto 2020 che causò danni al manto di copertura, poi immediatamente riparati. E' quindi stata segnalata la situazione all'amministratrice condominiale per la denuncia di sinistro assicurativo per la riparazione del danno.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno e vetro singolo protezione: tapparelle su via Schiavina e persiana su cortile interno materiale protezione: plastica condizioni: da sostituire
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: da sostituire
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: doppia a battente materiale: legno condizioni: sufficienti Note: Porta non blindata
Sanitari	Tipologia: vaso, bidet, lavabo, doccia con box condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: sufficienti

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: da verificare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da verificare conformità: assente/non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: da verificare conformità: assente/non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: sufficienti conformità: disponibile libretto caldaia
Ascensore	assente
Condizionamento	assente

Attestato Prestazione energetica CORPO 1:

APE Presente con scadenza 19/02/2028 – CLASSE G

OCCUPAZIONE: L'alloggio risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione ammobiliato valido dal 15/02/2018 al 14/02/2021 rinnovabile per ulteriori anni due e successivamente rinnovabile alle stesse condizioni, registrato presso l'Ufficio del registro di Alessandria nell'anno 2018 al n. 964 – serie 3T e rinnovato il 08/02/2023 fino alla data 14/02/2025, canone € 4.800,00 annui.

MILLESIMI E SPESE CONDOMINIALI: alla data odierna non è stata fornita la documentazione relativa agli immobili.

2.2.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Schiavina n. 24****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Alessandria, **foglio 268, particella 5114, subalterno 6**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie Totale 134 mq - Totale escluse aree scoperte 132 mq, rendita € 704,96, indirizzo Via Guglielmo Schiavina n. 24, scala A Interno 6 piano 1PS-2

Derivante da: Variazione del 14/04/2006 Pratica n. AL0066603 per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 9391.6/2006)

Confini alloggio: Vano scala condominiale, vuoto su Via Schiavina, vuoto su Via Volturmo, vuoto su cortile

Confini cantina pertinenziale: corridoio comune, terrapieno su via Volturmo, altre unità immobiliari urbane

Situazione immobile dal 07/05/1990 al 14/04/2006

Comune Alessandria, foglio 268, **particella 741**, subalterno 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita L. 2.704, indirizzo Via Schiavina Guglielmo n. 24 scala A Interno 6 piano 1PS-2

Derivante da: Variazione del 07/05/1990 in atti da 08/10/1996 per diversa distribuzione spazi interni (n. 1158.1/1990)

Situazione immobile dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 07/05/1990

Comune Alessandria, foglio 268, particella 741, subalterno 6, categoria A/2, **classe 4, consistenza 6 vani**, rendita L. 3.456, indirizzo Via Schiavina Guglielmo n. 6, piano P2

Conformità catastale:

Nessuna irregolarità, pertanto si dichiara la conformità catastale

2.2.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Schiavina n. 24

- Gli immobili in oggetto sono pervenuto a **LA ROMANA IMMOBILARE SRL** in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Busso Gianfranco di Alessandria, in data **09/02/2011**, ai nn. Rep. 232308/37936; trascritto ad Alessandria, in data 25/02/2011, ai nn. 1333/875, contro - [REDACTED]
- Alla signora [REDACTED] a proprietà era pervenuta in forza di titoli anteriori al ventennio.

2.2.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Liquidazione giudiziale a favore di MASSA DI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13/12/2023 n. rep. 41/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/02/2024 ai nn. 1651/1246.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: mutuo fondiario a rogito di Notaio Busso Gianfranco di Alessandria in data 09/02/2011 ai nn. Rep. 232309/37937; iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/02/2011 ai nn. 1336/256; Importo ipoteca: € 1.470.000,00; Importo capitale: € 980.000,00;

2.2.5 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto ricade nell'area identificata dal Piano Regolatore del Comune di Alessandria come "Aree residenziali della città di 1° classe" di cui all'Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione e "Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastofica" di cui all'Art. 51 bis delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'accesso agli atti presso i competenti uffici comunali non sono emerse pratiche edilizie relative all'immobile.

La planimetria presente nell'archivio catastale è stata depositata nel 1990 e non sono state reperite planimetrie precedenti.

Poiché la costruzione dell'edificio risale ad una data anteriore al 1943 e non sono state reperite pratiche edilizie successive, sulla base della documentazione disponibile ad oggi gli immobili si ritengono conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non è dotato di certificazione di agibilità/abitabilità poiché edificato in data antecedente alla entrata in vigore della normativa in materia e successivamente non sono state eseguite opere che necessitassero la richiesta di tale certificazione.

2.2.6 STIMA DEL LOTTO 2

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle planimetrie comunali, catastali e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2023

Zona: Centrale – Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 900

LOTTO 2 – Alloggio e cantina pertinenziale Via Schiavina n. 24 - Alessandria

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziabile	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	129,00	1,00	129,00
Balconi	sup reale lorda	6,50	0,33	2,15
Cantina	sup reale lorda	28,00	0,25	7,00
		163,50		138,15

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
2	Secondo e interrato	F. 268, part. 5114, sub. 6	Alloggio e cantina	138,15 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio e cantina	138,15	€ 500,00	€ 69.075,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.075,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 10.361,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 58.713,75

Prezzo base d'asta del lotto: Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

VALORE LOTTO 2:	€ 58.713,75
------------------------	--------------------

2.3. LOTTO 3 - ALLOGGIO AD ALESSANDRIA IN VIA SAVONAROLA N. 77 PIANO PRIMO

L'immobile oggetto del presente lotto è situato in Via Schiavina n. 24 nel centro del Comune di Alessandria, in una zona a prevalente destinazione residenziale: nelle immediate vicinanze si trova l'Ospedale civile di Alessandria, il complesso del Duomo, la Biblioteca Comunale, alcune scuole pubbliche di diverso ordine e grado, la Caserma Carabinieri – Comando Provinciale e della Questura di Stato. La zona è ben servita da trasporti pubblici e parcheggi, oltre che da negozi ed uffici. La stazione ferroviaria si trova a circa 1,5 km di distanza.

2.3.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto di valutazione è un alloggio posto al piano primo senza ascensore di fabbricato plurifamiliare di antica edificazione a tre piani fuori terra che si trova all'incrocio tra Via

Savonarola e Via San Pio V.

L'alloggio è accessibile dalla Via Savonarola attraverso l'androne e scala condominiale, si compone di corridoio di ingresso su cucina, camera, servizio igienico, balcone su Via Savonarola e ballatoio con ripostiglio su cortile interno.

Complessivamente l'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione con impianti e finiture di recente realizzazione, essendo stato ristrutturato nel 2010.

Anche la tinteggiatura delle facciate e delle parti comuni risulta di recente realizzazione, si segnala tuttavia la presenza di degrado a carico dell'intonaco della facciata su Via Savonarola al piano terra a causa dell'umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro doppio protezione: tapparelle su via Savonarola e persiana su cortile interno materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: a battente materiale: legno e ferro condizioni: ottime Note: Porta blindata
Sanitari	Tipologia: vaso, bidet, lavabo, doccia con box condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non disponibile
Ascensore	assente
Condizionamento	assente

Attestato Prestazione energetica CORPO 1:

APE	Non reperito: Classe energetica dichiarata in contratto locazione– CLASSE G
-----	---

OCCUPAZIONE: L'alloggio risulta attualmente libero.

MILLESIMI E SPESE COMUNI: Gli alloggi non sono costituiti in condominio, non risultano tabelle millesimali di proprietà. Le uniche spese comuni di cui si ha riscontro sono quelle relative alla luce parti comuni pari a circa € 10 ad unità immobiliare.

2.3.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

Abitazione di tipo civile [A3] sito in Via Savonarola n. 77

Quota e tipologia del diritto

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Alessandria, **foglio 268, particella 5340, subalterno 13**, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie Totale 51 mq - Totale escluse aree scoperte 48 mq, rendita € 148,48, indirizzo Via Gerolamo Savonarola n. 77, piano 1

Derivante da: Variazione del 10/09/2010 Pratica n. AL0241626 per diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 12533.1/2010)

Confini alloggio: Vano scala condominiale, vuoto su Via Savonarola, vuoto su cortile

Situazione immobile dal 21/05/2007 al 10/09/2010

Comune Alessandria, foglio 268, particella 5340, subalterno 13, **categoria A/4, classe 5**, consistenza 2,5 vani, rendita € 142,03, indirizzo Via Gerolamo Savonarola n. 35

Derivante da: Variazione del 21/05/2007 pratica AL0233243 per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 18427.7/2007)

Situazione immobile dal 13/02/2001 al 21/05/2007

Comune Alessandria, foglio 268, **particella 1310**, subalterno 13, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita € 142,03, indirizzo Via Gerolamo Savonarola n. 35

Derivante da: Variazione del 13/12/1986 pratica 45778 per fusione, va. Sp. Int, var dest., classamento (n. 4297.1/1986)

Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale presente agli atti e lo stato dei luoghi si riferisce che in loco non è presente la porta che dovrebbe suddividere la cucina con il disimpegno tra servizio igienico e camera. Inoltre la tramezzatura che corrisponde alla nicchia della doccia nel servizio igienico presenta dimensioni diverse rispetto a quella rappresentata in planimetria, sebbene tale circostanza non determini una modifica del classamento. La suddetta situazione può essere regolarizzata mediante presentazione di pratica catastale DOCFA per modifica interna dei vani, ai seguenti costi:

€ 400,00 per professionista

€ 50,00 per diritti catastali

Totale spese per regolarizzazione catastale: € 450,00

Per quanto sopra esposto non si dichiara la regolarità catastale

2.3.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Abitazione di tipo civile [A3] sito in Via Savonarola n. 77

- Gli immobili in oggetto sono pervenuto a **LA ROMANA IMMOBILARE SRL** in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria, in data **18/05/2009**, ai nn. Rep. 61879/17576; trascritto ad Alessandria, in data 27/05/2009, ai nn. 3890/2480

- Al sig. [REDACTED] gli immobili in oggetto sono pervenuti in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Mussa Giuseppe di Alessandria, in data **30/06/2001**, ai nn. Rep. 02818; trascritto ad Alessandria, in data 10/07/2001, ai nn. 5652/2866, contro [REDACTED]

- Al sig. [REDACTED] immobili erano pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio.

2.3.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Liquidazione giudiziale a favore di MASSA DI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13/12/2023 n. rep. 41/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/02/2024 ai nn. 1651/1246.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: mutuo fondiario a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data 18/05/2009 ai nn. Rep. 61880/17576; iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/05/2009 ai nn. 3891/764 relativo tra gli altri all'immobile di cui al presente lotto; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;

- successiva annotazione a iscrizione per riduzione di somma derivante da atto Notaio Finesso Sergio del 05/04/2011 nn. Rep. 63796/18659 trascritto ad Alessandria in data 04/05/2011 ai nn. 3208/535
- successiva annotazione a iscrizione per erogazione a saldo derivante da atto Notaio Finesso Sergio del 05/04/2011 nn. Rep. 63796/18659 trascritto ad Alessandria in data 04/05/2011 ai nn. 3209/536
- successiva annotazione a iscrizione per frazionamento in quota derivante da atto Notaio Finesso Sergio del 05/04/2011 nn. Rep. 63796/18659 trascritto ad Alessandria in data 04/05/2011 ai nn. 3210/537 relativo all'immobile di cui al presente lotto e a quelli oggetto di Lotti 4 e 5 ; Importo ipoteca per il presente lotto sub 13: € 184.000,00; Importo capitale: € 92.000,00;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di pignoramento immobili a favore di MAGGESE SRL (CF 14771621001) contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 09/07/2021 n. rep. 1989 trascritto a Alessandria in data 19/10/2021 ai nn. 8241/6227.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di pignoramento immobili a favore di MAGGESE SRL (CF 14771621001) contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 20/05/2022 n. rep. 2312/2022 trascritto a Alessandria in data 28/07/2022 ai nn. 6506/4846.

2.3.5 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto ricade nell'area identificata dal Piano Regolatore del Comune di Alessandria come "Aree residenziali della città di 1° classe" di cui all'Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'accesso agli atti presso i competenti uffici comunali sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- DIA N. 93436 del 10/07/2009 richiedente Società LA ROMANA IMMOBILIARE SRL per rifacimento copertura e opere interne di manutenzione straordinaria nell'alloggio posto al primo piano

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non è dotato di certificazione di agibilità/abitabilità poiché edificato in data antecedente alla entrata in vigore della normativa in materia (è stata reperita negli archivi catastali la planimetria del fabbricato risalente al 1939) e successivamente, sulla base delle pratiche edilizie reperite, non sono state eseguite opere che necessitassero all'epoca la richiesta di tale certificazione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA si segnala che:

1. la tramezzatura che corrisponde alla nicchia della doccia nel servizio igienico presenta

dimensioni diverse rispetto a quella rappresentata in planimetria

2. non è presente la porta che dovrebbe suddividere la cucina con il disimpegno tra servizio igienico e camera;

Per quanto attiene alla differenza n. 1, la si può considerare come tolleranza esecutiva ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 art. 34bis comma 2bis;

Per quanto attiene alla differenza n. 2 la situazione può essere regolarizzata mediante la presentazione di CILA in sanatoria ai seguenti costi:

- € 700,00 circa per redazione e presentazione pratica da parte di un professionista;
- € 55,00 diritti comunali per CILA;
- € 1.032,00 per sanzione amministrativa;

Totale spese per sanatoria edilizia € 1.787,00

Per quanto sopra esposto non si dichiara la regolarità urbanistico-edilizia

2.3.6 STIMA DEL LOTTO 3

BENI IMMOBILI

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle planimetrie comunali, catastali e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2023

Zona: Centrale – Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 900

LOTTO 3 – Alloggio piano primo in Via Savonarola n. 77 - Alessandria

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	46,50	1,00	46,50
Balconi	sup reale lorda	3,80	0,33	1,25
		50,30		47,75

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
3	Primo	F. 268 part. 5340 sub. 13	Alloggio	47,75 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	47,75	€ 900,00	€ 42.975,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 42.975,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 6.446,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 2.237,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 34.291,75

BENI MOBILI

I beni mobili presenti al momento del sopralluogo e di proprietà della società, come riferito dalla occupante l'alloggio, consistono in:

- cucina attrezzata completa di elettrodomestici;
- lavatrice;
- letto matrimoniale, comodini, armadio quattro ante;
- tavolo in legno con quattro sedie;
- complementi vari quali mensole, specchi, piccoli contenitori.

Complessivamente i beni mobili si trovano in un sufficiente stato di manutenzione; non è stato possibile verificare il funzionamento degli elettrodomestici.

Valore dei beni mobili nello stato di fatto in cui si trovano: € 2.000,00

Prezzo base d'asta del lotto: Valore dei beni mobili e immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

VALORE LOTTO 3:	€ 36.291,75
------------------------	--------------------

2.4. LOTTO 4 - ALLOGGIO AD ALESSANDRIA IN VIA SAVONAROLA N. 77 PIANO SECONDO

L'immobile oggetto del presente lotto è situato in Via Schiavina n. 24 nel centro del Comune di Alessandria, in una zona a prevalente destinazione residenziale: nelle immediate vicinanze si trova l'Ospedale civile di Alessandria, il complesso del Duomo, la Biblioteca Comunale, alcune scuole pubbliche di diverso ordine e grado, la Caserma Carabinieri – Comando Provinciale e della Questura di Stato. La zona è ben servita da trasporti pubblici e parcheggi, oltre che da negozi ed uffici. La stazione ferroviaria si trova a circa 1,5 km di distanza.

2.4.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto di valutazione è un alloggio posto al piano secondo senza ascensore di fabbricato plurifamiliare di antica edificazione a tre piani fuori terra che si trova all'incrocio tra Via Savonarola e Via San Pio V.

L'alloggio è accessibile dalla Via Savonarola attraverso l'androne e scala condominiale, si compone di corridoio di ingresso su cucina, camera, servizio igienico e balcone su Via Savonarola; l'alloggio presenta un affaccio anche su cortile interno.

Complessivamente l'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione con impianti e finiture di recente realizzazione, essendo stato ristrutturato nel 2010; si segnala unicamente una macchia sul soffitto della camera per presunta infiltrazione da acqua piovata dal soprastante sottotetto.

Anche la tinteggiatura delle facciate e delle parti comuni risulta di recente realizzazione, si segnala tuttavia la presenza di degrado a carico dell'intonaco della facciata su Via Savonarola al piano terra a causa dell'umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

- | | |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro doppio protezione: tapparelle su via Savonarola e persiana su cortile interno materiale protezione: alluminio condizioni: ottime |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone |

Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: a battente materiale: legno e ferro condizioni: ottime Note: Porta blindata
Sanitari	Tipologia: vaso, bidet, lavabo, doccia con box condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non disponibile
Ascensore	assente
Condizionamento	tipologia: composto da n. due split interni (camera da letto e cucina) e motore esterno condizioni: sufficienti

Attestato Prestazione energetica CORPO 1:

APE	Non reperito: Classe energetica dichiarata in contratto locazione– CLASSE C (certif energetica n. 20102013820062 del 24/11/2010)
-----	--

OCCUPAZIONE: L'alloggio risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione ammobiliato valido dal 01/10/2021 al 30/09/2025 rinnovabile per quattro anni, registrato presso l'Ufficio del registro di Alessandria anno 2021 al n. 5039 – serie 3T, canone € 4.200,00 annui oltre a € 240,00 annui per spese condominiali.

Secondo contratto il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita degli immobili.

MILLESIMI E SPESE COMUNI: Gli alloggi non sono costituiti in condominio, non risultano tabelle millesimali di proprietà. Le uniche spese di cui si ha riscontro sono quelle relative alla luce parti comuni pari a circa € 10 ad unità immobiliare.

2.4.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

Abitazione di tipo civile [A3] sito in Via Savonarola n. 77

Quota e tipologia del diritto

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Alessandria, **foglio 268, particella 5340, subalterno 18**, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie Totale 58 mq - Totale escluse aree scoperte 57 mq, rendita € 148,48, indirizzo Via Gerolamo Savonarola n. 77, piano 2

Derivante da: Variazione del 10/09/2010 Pratica n. AL0241625 per diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 12534.1/2010)

Confini alloggio: Vano scala condominiale, vuoto su Via Savonarola, vuoto su cortile

Situazione immobile dal 21/05/2007 al 10/09/2010

Comune Alessandria, foglio 268, particella 5340, **subalterno 11, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 242,73**, indirizzo Via Gerolamo Savonarola n. 35 piano 3

Derivante da: Variazione del 21/05/2007 pratica AL0233243 per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 18425.5/2007)

Situazione immobile dall’impianto meccanografico del 30/06/1987 al 21/05/2007

Comune Alessandria, foglio 268, **particella 1310**, subalterno 11, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita L. 1.590, indirizzo Via Gerolamo Savonarola n. 35 piano 3

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987

Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale presente agli atti e lo stato dei luoghi si riscontrano le seguenti difformità: nella planimetria catastale in camera da letto è rappresentata una finestra verso cortile interno che nella realtà non esiste. Si riferisce tuttavia che tale circostanza non modifica il classamento dell’immobile, pertanto per quanto sopra esposto e ai fini della compravendita del bene si dichiara la regolarità catastale.

Qualora si volesse comunque allineare la planimetria catastale all’esistente si può presentare opportuna pratica DOCFA per errata rappresentazione grafica ai seguenti costi:

€ 400,00 per professionista

€ 50,00 per diritti catastali

2.4.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Abitazione di tipo civile [A3] sito in Via Savonarola n. 77

- Gli immobili in oggetto sono pervenuto a **LA ROMANA IMMOBILARE SRL** in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria, in data **18/05/2009**, ai nn. Rep. 61879/17576; trascritto ad Alessandria, in data 27/05/2009, ai nn. 3890/2480 [redacted] per la quota dell’intera proprietà.
- Al sig. [redacted] gli immobili in oggetto sono pervenuti in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Mussa Giuseppe di Alessandria, in data **30/06/2001**, ai nn. Rep. 93818; trascritto ad Alessandria, in data 10/07/2001, ai nn. 5652/3866, contro [redacted] (Giovanni [redacted] 771024) per la quota dell’intera proprietà.
- Al sig. [redacted] gli immobili erano pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio.

2.4.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Liquidazione giudiziale a favore di MASSA DI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13/12/2023 n. rep. 41/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/02/2024 ai nn. 1651/1246.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: mutuo fondiario a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data 18/05/2009 ai nn. Rep. 61880/17576; iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/05/2009 ai nn. 3891/764 relativo tra gli altri all’immobile di cui al presente lotto; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;

- successiva annotazione a iscrizione per riduzione di somma derivante da atto Notaio

Finesso Sergio del 05/04/2011 nn. Rep. 63796/18659 trascritto ad Alessandria in data 04/05/2011 ai nn. 3208/535

- successiva annotazione a iscrizione per erogazione a saldo derivante da atto Notaio Finesso Sergio del 05/04/2011 nn. Rep. 63796/18659 trascritto ad Alessandria in data 04/05/2011 ai nn. 3209/536
- successiva annotazione a iscrizione per frazionamento in quota derivante da atto Notaio Finesso Sergio del 05/04/2011 nn. Rep. 63796/18659 trascritto ad Alessandria in data 04/05/2011 ai nn. 3210/537 relativo all'immobile di cui al presente lotto e a quelli oggetto di Lotti 3 e 5 ; Importo ipoteca per il presente lotto sub 18: € 196.000,00; Importo capitale: € 98.000,00;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di pignoramento immobili a favore di MAGGESE SRL (CF 14771621001) contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 09/07/2021 n. rep. 1989 trascritto a Alessandria in data 19/10/2021 ai nn. 8241/6227.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di pignoramento immobili a favore di MAGGESE SRL (CF 14771621001) contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 20/05/2022 n. rep. 2312/2022 trascritto a Alessandria in data 28/07/2022 ai nn. 6506/4846.

2.4.5 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto ricade nell'area identificata dal Piano Regolatore del Comune di Alessandria come "Aree residenziali della città di 1° classe" di cui all'Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'accesso agli atti presso i competenti uffici comunali sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- DIA N. 103181 del 30/03/2010 richiedente Società LA ROMANA IMMOBILIARE SRL per opere di ristrutturazione nell'alloggio posto al secondo piano con la trasformazione in due unità abitative.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non è dotato di certificazione di agibilità/abitabilità poiché edificato in data antecedente alla entrata in vigore della normativa in materia (è stata reperita negli archivi catastali la planimetria del fabbricato risalente al 1939) e successivamente, sulla base delle pratiche edilizie reperite, non sono state eseguite opere che necessitassero all'epoca la richiesta di tale certificazione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA si riscontrano le seguenti difformità: nella planimetria di progetto in camera da letto è rappresentata una finestra verso cortile interno che nella realtà non è stata realizzata.

La situazione può essere regolarizzata mediante la presentazione di SCIA in sanatoria ai seguenti costi:

- € 700,00 circa per redazione e presentazione pratica da parte di un professionista;
- € 100,00 diritti comunali per SCIA;
- € 1.032,00 per sanzione amministrativa;

Totale spese per sanatoria edilizia € 1.832,00

Per quanto sopra esposto non si dichiara la regolarità urbanistico-edilizia

2.4.6 STIMA DEL LOTTO 4

BENI IMMOBILI

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle planimetrie comunali, catastali e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che

i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2023

Zona: Centrale – Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 900

LOTTO 4 – Alloggio piano secondo Via Savonarola n. 77 - Alessandria

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	56,50	1,00	56,50
Balcone	sup reale lorda	2,30	0,33	0,80
		58,80		57,30

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
4	Secondo	F. 268 part. 5340 sub. 18	Alloggio	57,30 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	57,30	€ 950,00	€ 54.435,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.435,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 8.165,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 1.832,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 44.437,75

BENI MOBILI

I beni mobili presenti al momento del sopralluogo e di proprietà della società, come riferito dalla occupante l'alloggio, consistono in:

- cucina attrezzata completa di elettrodomestici;
- lavatrice;
- letto matrimoniale, comodini, armadio quattro ante;
- tavolo in legno con quattro sedie;
- complementi vari quali mensole, specchi, piccoli contenitori.

Complessivamente i beni mobili si trovano in un sufficiente stato di manutenzione; non è stato possibile verificare il funzionamento degli elettrodomestici.

Valore dei beni mobili nello stato di fatto in cui si trovano: € 2.000,00

Prezzo base d'asta del lotto: Valore dei beni mobili e immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

VALORE LOTTO 4:	€ 46.437,75
------------------------	--------------------

2.5. LOTTO 5 - ALLOGGIO AD ALESSANDRIA IN VIA SAVONAROLA N. 77 PIANO SECONDO

L'immobile oggetto del presente lotto è situato in Via Schiavina n. 24 nel centro del Comune di Alessandria, in una zona a prevalente destinazione residenziale: nelle immediate vicinanze si trova l'Ospedale civile di Alessandria, il complesso del Duomo, la Biblioteca Comunale, alcune scuole pubbliche di diverso ordine e grado, la Caserma Carabinieri – Comando Provinciale e della Questura di Stato. La zona è ben servita da trasporti pubblici e parcheggi, oltre che da negozi ed uffici. La stazione ferroviaria si trova a circa 1,5 km di distanza.

2.5.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto di valutazione è un alloggio posto al piano secondo senza ascensore di fabbricato plurifamiliare di antica edificazione a tre piani fuori terra che si trova all'incrocio tra Via Savonarola e Via San Pio V.

L'alloggio è accessibile dalla Via Savonarola attraverso l'androne e scala condominiale, si compone di ingresso su zona giorno, camera, servizio igienico e balcone su Via Savonarola. Il vano caldaia esterno si raggiunge tramite il balcone su cortile accessibile dal vano scala comune: si riporta che gli occupanti l'alloggio riferiscono che tale balcone è di uso esclusivo, mentre sulla planimetria catastale risulterebbe essere invece di uso comune. Il bene presenta inoltre un affaccio anche su Via San Pio V.

Complessivamente l'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione con impianti e finiture di recente realizzazione, essendo stato ristrutturato nel 2010.

Anche la tinteggiatura delle facciate e delle parti comuni risulta di recente realizzazione, si segnala tuttavia la presenza di degrado a carico dell'intonaco della facciata su Via Savonarola al piano terra a causa dell'umidità di risalita.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro doppio protezione: tapparelle su via Savonarola e persiana su cortile interno materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: a battente materiale: legno e ferro condizioni: ottime Note: Porta blindata
Sanitari	Tipologia: vaso, bidet, lavabo, doccia con box condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio

condizioni: **buone** conformità: **non disponibile**

Ascensore **assente**
Condizionamento **tipologia:** composto da n. due split interni (camera da letto e cucina) e motore esterno
condizioni: **sufficienti**

Attestato Prestazione energetica:

APE Non reperito: Classe energetica dichiarata in contratto locazione– CLASSE C (certif energetica n. 20102013820063 del 24/11/2010)

OCCUPAZIONE: L'alloggio risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione ammobbiliato valido dal 01/02/2021 al 31/01/2025 rinnovabile per quattro anni, registrato presso l'Ufficio del registro di Alessandria in data 02/02/2021 al n. 648 – serie 3T, canone € 4.200,00 annui oltre a € 240,00 annui per spese condominiali.

Secondo contratto il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita degli immobili.

MILLESIMI E SPESE COMUNI: Gli alloggi non sono costituiti in condominio, non risultano tabelle millesimali di proprietà. Le uniche spese di cui si ha riscontro sono quelle relative alla luce parti comuni pari a circa € 10 ad unità immobiliare.

2.5.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

Abitazione di tipo civile [A3] sito in Via Savonarola n. 77

Quota e tipologia del diritto

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Alessandria, **foglio 268, particella 5340, subalterno 19**, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie Totale 55 mq - Totale escluse aree scoperte 54 mq, rendita € 148,48, indirizzo Via Gerolamo Savonarola n. 77, piano 2

Derivante da: Variazione del 10/09/2010 Pratica n. AL0241625 per diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 12534.1/2010)

Confini alloggio: Vano scala condominiale, vuoto su Via Savonarola, vuoto su cortile, vuoto su Via San Pio V.

Situazione immobile dal 21/05/2007 al 10/09/2010

Comune Alessandria, foglio 268, particella 5340, **subalterno 11, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 242,73**, indirizzo Via Gerolamo Savonarola n. 35 piano 3

Derivante da: Variazione del 21/05/2007 pratica AL0233243 per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 18425.5/2007)

Situazione immobile dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 21/05/2007

Comune Alessandria, foglio 268, **particella 1310**, subalterno 11, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita L. 1.590, indirizzo Via Gerolamo Savonarola n. 35 piano 3

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987

Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale presente agli atti e lo stato dei luoghi si riferisce che in loco non è presente la porta che dovrebbe suddividere l'antibagno dal bagno.

Si relaziona tuttavia che, come anche riportato nella sezione reattiva alla regolarità urbanistico-edilizia, la tramezzatura con relativa porta che suddivide antibagno con il servizio igienico è necessaria in quanto la

normativa in materia di igiene non consente che il servizio igienico si affacci direttamente su di un locale di soggiorno, a meno che non sia interposto un locale in cui non sia presente il WC. Pertanto, come successivamente verrà specificato, sarà necessario che sia effettivamente realizzata una tramezzatura con relativa porta, in allineamento con la planimetria catastale depositata.

Qualora tuttavia ai fini della compravendita sia necessario allineare la planimetria alla situazione attuale, sarà opportuno presentare una prima pratica catastale DOCFA per modifica interna dei vani, che non rappresenterà la suddetta tramezza, per poi presentare una seconda pratica catastale DOCFA per modifica interna dei vani una volta realizzata la tramezzatura, il tutto ai seguenti costi:

€ 400,00 x 2 = € 800,00 per professionista

€ 50,00 x 2 = € 100,00 per diritti catastali

Totale spese per regolarizzazione catastale: € 900,00

Per quanto sopra esposto non si dichiara la regolarità catastale

2.5.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Abitazione di tipo civile [A3] sito in Via Savonarola n. 77

- Gli immobili in oggetto sono pervenuti a **LA ROMANA IMMOBILARE SRL** in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria, in data **18/05/2009**, ai nn. Rep. 61879/17576; trascritto ad Alessandria, in data 27/05/2009, ai nn. 3890/2480 [redacted] dell'intera proprietà.
- Al sig. **CATALDO MASSIMO** gli immobili in oggetto sono pervenuti in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Mussa Giuseppe di Alessandria, in data **30/06/2001**, ai nn. Rep. 93818; trascritto ad Alessandria, in data 10/07/2001, ai nn. 5652/3866, contro [redacted] per la quota dell'intera proprietà.
- Al sig. [redacted] gli immobili erano pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio.

2.5.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Liquidazione giudiziale a favore di MASSA DI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13/12/2023 n. rep. 41/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/02/2024 ai nn. 1651/1246.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: mutuo fondiario a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data 18/05/2009 ai nn. Rep. 61880/17576; iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/05/2009 ai nn. 3891/764 relativo tra gli altri all'immobile di cui al presente lotto; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00;

- successiva annotazione a iscrizione per riduzione di somma derivante da atto Notaio Finesso Sergio del 05/04/2011 nn. Rep. 63796/18659 trascritto ad Alessandria in data 04/05/2011 ai nn. 3208/535
- successiva annotazione a iscrizione per erogazione a saldo derivante da atto Notaio Finesso Sergio del 05/04/2011 nn. Rep. 63796/18659 trascritto ad Alessandria in data 04/05/2011 ai nn. 3209/536
- successiva annotazione a iscrizione per frazionamento in quota derivante da atto Notaio Finesso Sergio del 05/04/2011 nn. Rep. 63796/18659 trascritto ad Alessandria in data 04/05/2011 ai nn. 3210/537 relativo all'immobile di cui al presente lotto e a quelli oggetto di Lotti 3 e 4 ; Importo ipoteca per il presente lotto sub 19: € 212.000,00; Importo capitale: € 106.000,00;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di pignoramento immobili a favore di MAGGESE SRL (CF 14771621001) contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 09/07/2021 n. rep. 1989 trascritto a Alessandria in data 19/10/2021 ai nn. 8241/6227.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di pignoramento immobili a favore di MAGGESE SRL (CF 14771621001) contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 20/05/2022 n. rep. 2312/2022 trascritto a Alessandria in data 28/07/2022 ai nn. 6506/4846.

2.5.5 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto ricade nell'area identificata dal Piano Regolatore del Comune di Alessandria come "Aree residenziali della città di 1° classe" di cui all'Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'accesso agli atti presso i competenti uffici comunali sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- DIA N. 103181 del 30/03/2010 richiedente Società LA ROMANA IMMOBILIARE SRL per opere di ristrutturazione nell'alloggio posto al secondo piano con la trasformazione in due unità abitative.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non è dotato di certificazione di agibilità/abitabilità poiché edificato in data antecedente alla entrata in vigore della normativa in materia (è stata reperita negli archivi catastali la planimetria del fabbricato risalente al 1939) e successivamente, sulla base delle pratiche edilizie reperite, non sono state eseguite opere che necessitassero all'epoca la richiesta di tale certificazione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla DIA si riscontrano le seguenti difformità:

1. nel progetto depositato compare una tramezzatura con relativo serramento che divide l'antibagno dal bagno, in ottemperanza alla normativa in materia di igiene la quale non consente che il servizio igienico si affacci direttamente su di un locale di soggiorno, a meno che non sia interposto un locale filtro (antibagno) in cui non sia presente il WC; nel servizio igienico realizzato invece tale divisione non è presente, pertanto il servizio igienico si affaccia direttamente sul locale adibito a cucina e soggiorno;
2. nel progetto depositato il balcone sul cortile interno non sono rappresentati vani chiusi, mentre in loco è presente sul balcone un piccolo vano chiuso con una porta metallica che contiene la caldaia.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità sarà necessario:

1. realizzare opportuna tramezzatura completa di serramento con luce netta di passaggio non inferiore a 75 cm (come richiesto dalla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche); inoltre il locale bagno, che quindi non presenterà finestratura verso l'esterno, dovrà essere dotato di impianto di aspirazione forzata; il costo per le suddette opere è quantificabile in € 2.000,00
2. rimuovere la porta metallica; il costo per le suddette opere è quantificabile in € 150.
3. Presentare pratica di CILA in sanatoria: il costo per la presentazione della pratica è quantificabile in € 600,00 per professionista e diritti comunali, e € 1.032,00 per sanzione amministrativa;

Totale spesa per regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 3.782,00

Per quanto sopra esposto, non si dichiara la regolarità urbanistico-edilizia.

2.5.6 STIMA DEL LOTTO 5

BENI IMMOBILI

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle planimetrie comunali, catastali e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2023

Zona: Centrale – Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 610

Valore di mercato max (€/mq): 900

LOTTO 5 – Alloggio piano secondo in Via Savonarola n. 77 - Alessandria

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	54,00	1,00	54,00
Balcone	sup reale lorda	2,30	0,33	0,80
		56,30		54,80

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
5	Secondo	F. 268 part. 5340 sub. 19	Alloggio	54,80 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	54,80	€ 950,00	€ 52.060,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.060,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 7.809,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 4.682,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 39.569,00

BENI MOBILI

I beni mobili presenti al momento del sopralluogo e di proprietà della società, come riferito dalla occupante l'alloggio, consistono in:

- cucina attrezzata senza elettrodomestici, tavolo con sedie, divano, mobile contenitore a tre ante;
- lavatrice;
- letto matrimoniale, comodini, due armadi tre ante, cassetiera/madia, divano letto;
- complementi vari quali mensole, specchi, piccoli contenitori.

Complessivamente i beni mobili si trovano in un sufficiente stato di manutenzione; non è stato possibile verificare il funzionamento degli elettrodomestici.

Valore dei beni mobili nello stato di fatto in cui si trovano: € 2.000,00

Prezzo base d'asta del lotto: Valore dei beni mobili e immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

VALORE LOTTO 5:	€ 41.569,00
------------------------	--------------------

2.6. LOTTO 6 - ALLOGGIO (CORPO 1) E BOX (CORPO 2) AD ALESSANDRIA, FRAZIONE CASALBAGLIANO, VIA FILIPPO TOMMASO MARINETTI N. 85

L'immobile oggetto del presente lotto è situato in Via Filippo Tommaso Marinetti n. 85, Frazione Casalbagliano ad Alessandria, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale a circa 6 Km dal centro del Comune e a circa 5,5 Km dalla stazione ferroviaria; a circa 3 km si trova il quartiere della città denominato Cristo dove sono presenti i principali servizi (centri commerciali, negozi di vicinato, scuole di vario genere e grado ecc.).

2.6.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto di valutazione è un alloggio posto al piano secondo senza ascensore e box posto al piano interrato di un fabbricato facente parte del complesso condominiale denominato Condominio Villaggio Arcobaleno - Villette di recente edificazione e composto da diversi edifici: la palazzina di cui fanno parte i beni in oggetto è denominata Palazzina Viola. Il complesso condominiale è dotato di piscina esterna.

L'accesso pedonale e carrabile avviene dalla Via Marinetti mediante cancello automatico; sul fronte del fabbricato è presente un parcheggio ad uso dei condòmini, dal quale si raggiunge l'ingresso e vano scala comune della palazzina che è composta da tre piani fuori terra oltre a piano sottotetto e a piano interrato adibito a garage.

DESCRIZIONE CORPO 1: L'alloggio posto al secondo piano senza ascensore è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere con cabina armadi, un servizio igienico e balcone. Tramite botola sul soffitto, raggiungibile con una scala mobile, si accede alla porzione di sottotetto di proprietà, che occupa tutto il perimetro dell'alloggio, il quale ha un'altezza all'imposta pari a 1,15 m e al colmo pari a 2,80 m.

Complessivamente l'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione con impianti e finiture di recente realizzazione, essendo stato completato intorno al 2018. Si segnalano macchie per infiltrazioni a carico della balaustra del balcone.

DESCRIZIONE CORPO 2: Il box al piano interrato è accessibile tramite rampa e corridoio di manovra comune dal quale si può accedere al vano scala condominiale: tale box è dotato di portone basculante manuale.

Caratteristiche descrittive CORPO 1 alloggio:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: PVC e vetro doppio protezione: tapparelle materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: a battente materiale: legno e ferro condizioni: ottime Note: Porta blindata
Sanitari	Tipologia: vaso, bidet, lavabo, doccia con box condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: ottime

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: non disponibile
Termico	tipologia: centralizzato alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non disponibile
Ascensore	assente
Condizionamento	assente : esiste predisposizione

Attestato Prestazione energetica:

APE	Non reperito: certif energetica citata nel contratto di locazione: n. 20152093030100 del 25/11/2015
-----	---

Caratteristiche descrittive CORPO 2 box:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: portone basculante manuale materiale: metallo condizioni: ottime
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: ottime
Rivestimento	Pareti e soffitti senza intonaco

Impianti:

Elettrico	tipologia: in canalina esterna tensione: 220V condizioni: buone conformità: non disponibile
-----------	---

Attestato Prestazione energetica: non richiesto

OCCUPAZIONE CORPI 1 E 2: L'alloggio risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione valido dal 01/05/2023 al 30/04/2024 rinnovabile per quattro anni, registrato presso l'Ufficio del registro di Alessandria in data 18/05/2023 al n. 2602 – serie 3T, canone € 6.000,00 annui. Si evidenzia che sul contratto risulta che tutte le spese condominiali sono in capo al conduttore.

Secondo contratto il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita degli immobili.

MILLESIMI E SPESE COMUNI CORPI 1 E 2:

Millesimi proprietà alloggio: 139,753/1000

Millesimi proprietà box: 8,24/1000

Millesimi riscaldamento: 141,455/1000

Spese consuntivo 2023/24 € 2.925,12 alloggio e € 30,07 box

Sussistono spese condominiali pregresse insolute: il Condominio ha presentato in data 24/01/2024 istanza di ammissione al passivo della presente liquidazione giudiziale.

2.6.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI**CORPO 1 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Filippo Tommaso Marinetti n. 85****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Alessandria, **foglio 87, particella 838, subalterno 8**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie Totale 97 mq - Totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 426,08, indirizzo Via Filippo Tommaso Marinetti n. 54, piano 2

Derivante da: Variazione del 07/02/2019 Pratica n. AL0013116 per ultimazione fabbricato urbano (n. 1390.1/2018)

Confini alloggio: Vano scala condominiale, vuoto su cortile, altra unità sub 7 stessi foglio e mappale.

Situazione immobile dal 11/06/2009 al 07/02/2019

Comune Alessandria, foglio 87, particella 838, subalterno 8, **categoria F/3**, indirizzo Strada Casalbagliano piano 2

Derivante da: Variazione del 11/06/2009 pratica AL0158665 per divisione – diversa distribuzione degli spazi interni-ultimazione di fabbricato urbano (n. 8196.1/2009)

Situazione immobile dal 28/01/2009 al 11/06/2009

Comune Alessandria, foglio 87, particella 838, categoria F/3, indirizzo Strada Casalbagliano SNC Piano T

Derivante da: Costituzione del 28/01/2009 Pratica n. AL0020083 (n. 352.1/2009)

Precedentemente il terreno su cui è stato edificato il suddetto immobile era censito al Catasto Terreni del Comune di Alessandria dal 26/01/2009:

Comune Alessandria, foglio 87, particella 838, **qualità/classe ENTE URBANO superficie 980 mq**

Derivante da: Tipo Mappale del 26/01/2009 Pratica n. AL0015227 (n. 15227.2/2009)

Comune Alessandria, foglio 87, particella 838, **qualità/classe SEMINATIVO/2 superficie 30 mq**

Derivante da: Frazionamento del 26/01/2009 Pratica n. AL0015227 (n. 15227.1/2009)

Situazione immobile che ha originato il precedente dal 03/12/2007 al 26/01/2009

Comune Alessandria, foglio 87, **particella 809**, qualità/classe SEMINATIVO/2 **superficie 270 mq**

Derivante da: Frazionamento del 03/12/2007 Pratica n. AL0435227 (n. 435227.1/2007)

Situazione immobile che ha originato il precedente dal 08/03/2002 al 03/12/2007

Comune Alessandria, foglio 87, **particella 590**, qualità/classe SEMINATIVO/2 **superficie 300 mq**

Derivante da: Frazionamento del 08/03/2002 Pratica n. 3236 (n. 865.1/2002)

Situazione immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico del 20/06/1984 al 08/03/2002

Comune Alessandria, foglio 87, **particella 90**, qualità/classe SEMINATIVO/2 **superficie 470 mq**

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale presente agli atti e lo stato dei luoghi si riferisce che sulla planimetria catastale non risulta rappresentato il locale sottotetto destinato a sgombero che, essendo dotato almeno per una porzione di altezza superiore a 1,50 m determina la generazione di rendita catastale, pertanto va ad incidere sul classamento del bene.

Al fine della regolarizzazione è necessario presentare una pratica catastale DOCFA per aggiornamento planimetria ai seguenti costi:

€ 400,00 per professionista

€ 50,00 per diritti catastali

Totale spese per regolarizzazione catastale: € 450,00

Per quanto sopra esposto non si dichiara la regolarità catastale

CORPO 2 Box [C6] sito in Via Filippo Tommaso Marinetti n. 85

Quota e tipologia del diritto

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Alessandria, **foglio 87, particella 838, subalterno 16**, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale 18 mq rendita € 23,96, indirizzo Via Filippo Tommaso Marinetti n. 85, piano T

Derivante da: Variazione del 11/06/2009 Pratica n. AL0158665 per divisione – diversa distribuzione degli spazi interni-ultimazione di fabbricato urbano (n. 8196.1/2009)

Confini box: Corridoio di manovra condominiale sub 9, terrapieno, altre unità immobiliari sub 15 e 17 stessi foglio e mappale

Situazione immobile dal 28/01/2009 al 11/06/2009

Comune Alessandria, foglio 87, particella 838, categoria F/3, indirizzo Strada Casalbagliano SNC Piano T

Derivante da: Costituzione del 28/01/2009 Pratica n. AL0020083 (n. 352.1/2009)

Precedentemente il terreno su cui è stato edificato il suddetto immobile era censito al Catasto Terreni del Comune di Alessandria dal 26/01/2009:

Comune Alessandria, foglio 87, particella 838, **qualità/classe ENTE URBANO superficie 980 mq**

Derivante da: Tipo Mappale del 26/01/2009 Pratica n. AL0015227 (n. 15227.2/2009)

Comune Alessandria, foglio 87, particella 838, **qualità/classe SEMINATIVO/2 superficie 30 mq**

Derivante da: Frazionamento del 26/01/2009 Pratica n. AL0015227 (n. 15227.1/2009)

Situazione immobile che ha originato il precedente dal 03/12/2007 al 26/01/2009

Comune Alessandria, foglio 87, **particella 809**, qualità/classe SEMINATIVO/2 **superficie 270 mq**

Derivante da: Frazionamento del 03/12/2007 Pratica n. AL0435227 (n. 435227.1/2007)

Situazione immobile che ha originato il precedente dal 08/03/2002 al 03/12/2007

Comune Alessandria, foglio 87, **particella 590**, qualità/classe SEMINATIVO/2 **superficie 300 mq**

Derivante da: Frazionamento del 08/03/2002 Pratica n. 3236 (n. 865.1/2002)

Situazione immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico del 20/06/1984 al 08/03/2002

Comune Alessandria, foglio 87, **particella 90**, qualità/classe SEMINATIVO/2 **superficie 470 mq**

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale presente agli atti e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità.

Per quanto sopra esposto si dichiara la regolarità catastale

2.6.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

CORPO 1 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Filippo Tommaso Marinetti n. 85

CORPO 2 Box [C6] sito in Via Filippo Tommaso Marinetti n. 85

- Gli immobili in oggetto sono pervenuti a **LA ROMANA IMMOBILIARE SRL** in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria, in data **11/01/2013** ai nn. Rep. 65434/19560; trascritto ad Alessandria, in data 16/01/2013 ai nn. 315/217, contro la società **GRA.PIER S.R.L.** (C.F. 02560210789) per la quota dell'intera proprietà.
- Alla ditta **GRA.PIER S.R.L.** i terreni su cui insistono gli immobili sono pervenuti in forza di Atto di conferimento in società a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data **26/09/2008** ai nn. Rep. 61165/17163; trascritto ad Alessandria in data 09/10/2008 ai nn. 8990/5356, contro

- Graziano Pietro (C.F. GRZPTR61S08D086T) per la quota dell'intera proprietà.
- Al sig. **GRAZIANO PIETRO** i terreni su cui insistono gli immobili sono pervenuti in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data **30/07/2005** ai nn. Rep. 57539/15066; trascritto ad Alessandria in data 04/08/2005 ai nn. 7796/4564, contro – [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà.
- Accettazione tacita di eredità a rogito del Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data 30/07/2005 ai nn. Rep 57539, trascritto ad Alessandria in data 20/12/2021 ai nn. 10337/7817 [REDACTED]
- Alla sig.ra [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio.

2.6.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

CORPO 1 Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Filippo Tommaso Marinetti n. 85

CORPO 2 Box [C6] sito in Via Filippo Tommaso Marinetti n. 85

- **Trascrizione pregiudizievole:** Liquidazione giudiziale a favore di MASSA DI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13/12/2023 n. rep. 41/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/02/2024 ai nn. 1651/1246.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: mutuo fondiario a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data 11/01/2013 ai nn. Rep. 65435/19561; iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/01/2013 ai nn. 316/30 relativo agli immobili di cui al presente lotto e del lotto 7; Importo ipoteca: € 580.000,00; Importo capitale: € 290.000,00;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di pignoramento immobili a favore di MAGGESE SRL (CF 14771621001) contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Off. Giud. Tribunale di Alessandria in data 09/07/2021 n. rep. 1989 trascritto a Alessandria in data 19/10/2021 ai nn. 8241/6227.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di pignoramento immobili a favore di MAGGESE SRL (CF 14771621001) contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 20/05/2022 n. rep. 2312/2022 trascritto a Alessandria in data 28/07/2022 ai nn. 6506/4846.

2.6.5 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto ricade nell'area identificata dal Piano Regolatore del Comune di Alessandria come "Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe" di cui all'Art. 37 bis delle Norme Tecniche di Attuazione; "Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica" di cui all'Art. 51 bis delle NTA.

Dall'accesso agli atti presso i competenti uffici comunali sono emerse le seguenti pratiche edilizie che hanno autorizzato la costruzione dell'edificio:

- Permesso di Costruire n. 471/2006 e 478/2006 del 13/09/2006, richiedente [REDACTED] titolare impresa edi [REDACTED]
- Variante in corso d'opera n. 575/2008 e 465/2009 al PdC n. 471/2006
- Permesso di Costruire n. 527 del 15/12/2008 per Voltura Permesso di Costruire 471/2006 e 478/2006 a [REDACTED] n. Società GRA.PIER S.r.l.
- Comunicazione di attività edilizia libera n. 133222 del 11/04/2013 richiedente [REDACTED]

██████████ in qualità di Amm. La Romana Immobiliare S.r.l.

- Pratica edilizia n. 181150 del 14/09/2018 per Sanatoria relativa a sopraelevazione della copertura in difformità ai titoli autorizzativi rilasciati nel fabbricato residenziale sito ad Alessandria, Frazione Casabagliano, Via F.T. Marinetti n. 85 (rif Ordinanza dirigenziale n. 145 del 20/03/2018)

A seguito di consultazione delle suddette pratiche edilizie si riferisce che l'immobile è oggetto di pratica di sanatoria n. 181150 necessaria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sulla copertura del fabbricato consistenti nell'ampliamento del piano sottotetto mediante sopraelevazione della copertura.

Al fine del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, relativo all'immobile in oggetto subalterno 8, è necessario effettuare i seguenti pagamenti, come da comunicazione del Comune di Alessandria in data 10/12/2018:

– Sanzione	€ 4.257,42
– Conguaglio diritti segreteria	€ 113,09
– Marca da bollo per ritiro PdC	€ <u>16,00</u>
TOTALE	€ 4.386,51

A seguito del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria sarà necessario presentare da parte di un professionista tecnico di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai seguenti costi:

– Onorario professionista	€ 1.500,00
(escluse eventuali verifiche strutturali)	

Totale spesa per regolarizzazione urbanistico-edilizia e (SCA): € 5.886,51

Per quanto sopra esposto, non si dichiara la regolarità urbanistico-edilizia.

2.6.6 STIMA DEL LOTTO 6

BENI IMMOBILI

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle planimetrie comunali, catastali e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2023

Zona: Periferica – sobborghi Casabagliano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 670

Valore di mercato max (€/mq): 1.000

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 300

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1.300

Valore di mercato max (€/mq): 450

LOTTO 6 CORPO 1– Alloggio piano secondo e sottotetto in Via Filippo Tommaso Marinetti n. 85

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	92,00	1,00	92,00
Balcone	sup reale lorda	15,00	0,33	5,00
Sottotetto	sup reale lorda	92,00	0,20	19,00
		199,00		116,00

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
6 CORPO 1	Secondo	F. 87 part. 838 sub. 8	Alloggio e sottotetto	95,75 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	116,00	€ 1.000,00	€ 116.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.000,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 17.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 5.886,51
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 92.713,50

LOTTO 6 CORPO 2– Box in Via Filippo Tommaso Marinetti n. 85

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Box	sup reale lorda	18,00	1,00	18,00
		18,00		18,00

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
6 CORPO 2	Secondo	F. 87 part. 838 sub. 16	Box	18,00 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	18,00	€ 400,00	€ 7.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 7.200,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 1.080,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 6.120,00

Prezzo base d'asta del lotto: Valore dei beni immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

VALORE LOTTO 6:	€ 92.713,50 + 6.120,00 = € 98.833,50
------------------------	---

2.7. LOTTO 7 - TERRENO AD ALESSANDRIA, FRAZIONE CASALBAGLIANO, VIA FILIPPO TOMMASO MARINETTI SNC

L'immobile oggetto del presente lotto è situato in Via Filippo Tommaso Marinetti n. 85, Frazione Casalbagliano ad Alessandria, in una zona periferica a prevalente destinazione residenziale a circa 6 Km dal centro del Comune e a circa 5,5 Km dalla stazione ferroviaria; a circa 3 km si trova il quartiere della città denominato Cristo dove sono presenti i principali servizi (centri commerciali, negozi di vicinato, scuole di vario genere e grado ecc.).

2.7.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di lotto di terreno edificabile: di forma regolare e di orografia pianeggiante, confina ad ovest con Via Marinetti, a nord e a est con altri fabbricati condominiali e a sud con il viale di accesso del Condominio Villaggio Arcobaleno. In occasione del sopralluogo è stato possibile visionare il terreno dall'esterno della recinzione, si riferisce che è attualmente occupato da vegetazione incolta, risulta visibile un basamento in cemento al centro del lotto.

OCCUPAZIONE Il bene risulta libero

2.7.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

Terreno edificabile sito in Via Filippo Tommaso Marinetti SNC

Quota e tipologia del diritto

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Comune Alessandria, **foglio 87, particella 941**, qualità/classe PRATO IRRIGUO/1, superficie 630 mq, reddito dominicale € 6,67, reddito agrario € 5,37

Derivante da: Frazionamento del 22/10/2012 Pratica n. AL0303047 presentato il 19/10/2012 (n. 303047.1/2012)

Confini mappale: Via Marinetti, mappali 942 e 838 stesso foglio 87.

Situazione immobile dal 26/01/2009 al 22/10/2012

Comune Alessandria, foglio 87, **particella 841**, qualità/classe PRATO IRRIGUO/1, superficie 1460 mq, reddito dominicale € 15,46, reddito agrario € 12,44

Derivante da: Frazionamento del 26/01/2009 Pratica n. AL0015227 (n. 15227.1/2009)

Situazione immobile dal 03/12/2007 al 26/01/2009

Comune Alessandria, foglio 87, **particella 813**, qualità/classe PRATO IRRIGUO/1, superficie 2370 mq, reddito dominicale € 25,09, reddito agrario € 20,20

Derivante da: Frazionamento del 03/12/2007 Pratica n. AL0435227 (n. 435227.1/2007)

Situazione immobile dal 06/10/2006 al 03/12/2007

Comune Alessandria, foglio 87, **particella 786**, qualità/classe PRATO IRRIGUO/1, superficie 3240 mq, reddito dominicale € 34,30, reddito agrario € 27,61

Derivante da: Tipo Mappale del 06/10/2006 Pratica n. AL0164708 (n. 164708.1/2006)

Situazione dell'unità immobiliare che ha generato il precedente dall'impianto meccanografico del 20/06/1984 al 06/10/2006

Comune Alessandria, foglio 87, **particella 86**, qualità/classe PRATO IRRIGUO/1, superficie 5120 mq, reddito dominicale € 54,21, reddito agrario € 43,63

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/06/1984

Conformità catastale:

Si rileva unicamente che dalla osservazione della foto aerea si rileva la presenza di recinzioni che apparentemente delimitano i mappali confinanti 838 e 824 con forme diverse rispetto a quanto raffigurato sulla mappa catastale; tuttavia questa conformazione lascia inalterata la consistenza del lotto di terreno. Si consiglia comunque di concordare con i proprietari dei lotti adiacenti una verifica dei confini. Per quanto sopra esposto e ai fini di una futura compravendita si dichiara la regolarità catastale.

2.7.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Terreno edificabile sito in Via Filippo Tommaso Marinetti SNC

- L'immobile è pervenuto a **LA ROMANA IMMOBILARE SRL** in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria, in data **11/01/2013** ai nn. Rep. 65434/19560; trascritto ad Alessandria, in data 16/01/2013 ai nn. 315/217, contro la società GRA.PIER S.R.L. (C.F. 02560210789) per la quota dell'intera proprietà.
- Alla ditta **GRA.PIER S.R.L.** il bene è pervenuto in forza di Atto di conferimento in società a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data **26/09/2008** ai nn. Rep. 61165/17163; trascritto ad Alessandria in data 09/10/2008 ai nn. 8990/5356, [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà.
- Al sig. [REDACTED] il bene è pervenuto in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data **30/07/2005** ai nn. Rep. 57539/15066; trascritto ad Alessandria in data 04/08/2005 ai nn. 7796/4564, contro [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà.
- Accettazione tacita di eredità a rogito del Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data 30/07/2005 ai nn. Rep 57539, trascritto ad Alessandria in data 20/12/2021 ai nn. 10337/7817 [REDACTED]
- Alla sig.ra [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio.

2.7.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Terreno edificabile sito in Via Filippo Tommaso Marinetti SNC

- **Trascrizione pregiudizievole:** Liquidazione giudiziale a favore di MASSA DI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13/12/2023 n. rep. 41/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/02/2024 ai nn. 1651/1246.
- **Atto di impegno:** Scrittura privata con sottoscrizione autenticata – atto di impegno a favore del COMUNE DI ALESSANDRIA [REDACTED] a rogito di Notaio Gabei Roberto di Alessandria in data 11/08/2006 ai nn. Rep. 205815; iscritto/trascritto a Alessandria in data 26/08/2006 ai nn. 8045/5109 gravante sul terreno censito al F 87 Mappale 86 originaria dell'attuale Mappale 941;
- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: mutuo fondiario a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data 11/01/2013 ai nn. Rep. 65435/19561; iscritto/trascritto a Alessandria in data 16/01/2013 ai nn. 316/30 relativo agli immobili di cui al presente lotto e del lotto 6; Importo ipoteca: € 580.000,00; Importo capitale: € 290.000,00;

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di pignoramento immobili a favore di MAGGESE SRL (CF 14771621001) contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 09/07/2021 n. rep. 1989 trascritto a Alessandria in data 19/10/2021 ai nn. 8241/6227.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di pignoramento immobili a favore di MAGGESE SRL (CF 14771621001) contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Ufficiale Giudiziario di Alessandria in data 20/05/2022 n. rep. 2312/2022 trascritto a Alessandria in data 28/07/2022 ai nn. 6506/4846.

2.7.5 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto ricade nell'area identificata dal Piano Regolatore del Comune di Alessandria come "Aree residenziali dei sobborghi di 3° classe" di cui all'Art. 37 bis delle Norme Tecniche di Attuazione; "Aree ed edifici soggetti ad inondazione per piena catastrofica" di cui all'Art. 51 bis delle NTA.

Dall'accesso agli atti presso i competenti uffici comunali sono emerse le seguenti pratiche edilizie che hanno interessato il terreno:

- Permesso di Costruire n. 471/2006 e 478/2006 del 13/09/2006, richiedente ██████████ titolare impresa edile Graziano Pietro;
- Variante in corso d'opera n. 575/2008 e 465/2009 al PdC n. 471/2006: con la variante n. 465/2009 il richiedente rinuncia alla costruzione della palazzina prevista sul terreno in oggetto.
- Richiesta di Permesso di Costruire del 25/11/2015 Pratica edilizia n. 151207 per costruzione di fabbricato unifamiliare, in attesa del pagamento degli oneri pari a € 14.107,83 oltre a € 516,46 per diritti di segreteria.

Per quanto sopra esposto, si dichiara la regolarità urbanistico-edilizia.

2.7.6 STIMA DEL LOTTO 7

BENI IMMOBILI

La consistenza dell'immobile indicata è desunta dalla visura catastale e dall'estratto di mappa.

Comune di Alessandria – Valore delle aree edificabili

Destinazione d'uso: Residenziale di terza classe – sobborgo Casalbaggiano – Foglio 87

CASALBAGLIANO II classe If: 1,2	81, 87, 88, 91, 92, 95,	Fabbricati 1090 €/mq Incidenza area 12,5% Area 45.41 €/mq
CABANETTE III classe If: 1,0	96, 97, 98, 99, 111,	
CANTALUPO III classe If: 1,0	112, 113, 270	

LOTTO 7 – Terreno edificabile in Via Filippo Tommaso Marinetti SNC

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno	sup reale lorda	630,00	1,00	630,00
		630,00		630,00

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
7	/	F. 87 part. 941	Terreno edificabile	630,00 mq

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio	630,00	€ 40,00	€ 25.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.200,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 3.780,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 21.420,00

Prezzo base d'asta del lotto: Valore dei beni immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

VALORE LOTTO 7:	€ 21.420,00
------------------------	--------------------

2.8. LOTTO 8 - CANTINE (CORPO 1 E 2) AD ALESSANDRIA, CORSO ACQUI N. 61

Gli immobili oggetto del presente lotto consistono in due cantine poste in un fabbricato plurifamiliare in Corso Acqui n. 61 ad Alessandria, nel quartiere periferico denominato Cristo, dove sono presenti i principali servizi (centri commerciali, negozi di vicinato, scuole di vario genere e grado ecc.). Dista circa 2 Km dalla stazione ferroviaria, è servito dal trasporto pubblico.

2.8.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto di valutazione sono due cantine poste al piano interrato del fabbricato plurifamiliare sito in Corso Acqui n. 61 e composto da tre piani fuori terra (dei quali il primo e secondo ad uso residenziale e il piano terreno ad uso commerciale) oltre a piano interrato.

Le cantine sono accessibili tramite scala comune raggiungibile dal cortile retrostante il fabbricato.

DESCRIZIONE CORPO 1 (sub 19): Trattasi di cantina con pavimento in terra battuta e porta realizzata in assi di legno, i muri e il soffitto sono in mattoni pieni privi di intonaco, è presente una apertura del tipo "bocca di lupo".

Complessivamente l'immobile si presenta in un mediocre stato di manutenzione.

DESCRIZIONE CORPO 2: (sub 23): Non è stato possibile visionare la suddetta cantina. Si riferisce che è dotata di porta in ferro con serratura.

Caratteristiche descrittive CORPO 1 sub 19:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	/
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: terra battuta condizioni: mediocri
Rivestimento	assente

Impianti:

Elettrico	tipologia: in canalina esterna tensione: 220V condizioni: non verificate conformità: non disponibile
-----------	--

Attestato Prestazione energetica: non richiesto

Caratteristiche descrittive CORPO 2 sub 23:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **mediocri**

Pavim. Interna /

Rivestimento /

Impianti:

Elettrico /

Attestato Prestazione energetica: non richiesto

OCCUPAZIONE CORPO 1: La cantina non risulta concessa in locazione: è presente materiale di provenienza sconosciuta.

OCCUPAZIONE CORPO 2: La cantina non risulta concessa in locazione: è attualmente occupata senza titolo dal soprastante negozio al piano terreno.

MILLESIMI E SPESE COMUNI CORPI 1 E 2:

Non sono conosciute tabelle millesimali né spese condominiali.

2.8.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

CORPO 1 Cantina [C2] sita in Corso Acqui n. 61

Quota e tipologia del diritto

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Alessandria, **foglio 115, particella 357, subalterno 19**, categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 7,44, indirizzo Corso Acqui n. 61, piano S1

Derivante da: Frazionamento e fusione del 04/12/2013 Pratica n. AL0240758 (n. 72548.1/2013)

Confini: Corridoio comune, terrapieno verso strada, altra unità sub 35 e 23 stessi foglio e mappale.

Immobile che ha dato origine al precedente dal 28/09/2000 al 04/12/2013

Comune Alessandria, foglio 115, particella 357, **subalterno 16, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani**, rendita € 185,92, indirizzo Corso Acqui n. 61

Derivante da: Variazione del classamento del 17/11/1986 Pratica n. 151889 in atti dal 28/09/2000 (n. 4044.1/1986)

Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale presente agli atti e lo stato dei luoghi non si rilevano difformità. Per quanto sopra si dichiara la regolarità catastale

CORPO 2 Cantina [C2] sita in Corso Acqui n. 61

Quota e tipologia del diritto

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune Alessandria, **foglio 115, particella 357, subalterno 23**, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale 32 mq, rendita € 23,24, indirizzo Corso Acqui n. 61, piano S1

Derivante da: Frazionamento e fusione del 04/12/2013 Pratica n. AL0240758 (n. 72548.1/2013)

Confini: Corridoio comune, terrapieno su tre lati, altra unità sub 19 stessi foglio e mappale.

Immobile che ha dato origine al precedente dal 28/09/2000 al 04/12/2013

Comune Alessandria, foglio 115, particella 357, **subalterno 17, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani**, rendita € 206,58, indirizzo Corso Acqui n. 61

Derivante da: Variazione del classamento del 28/11/1986 Pratica n. 151966 in atti dal 28/09/2000 (n. 4239.1/1986)

Situazione immobile dal 28/11/1986

Comune Alessandria, foglio 115, particella 357, **subalterno 17**, indirizzo Corso Acqui n. 61 Piano T

Derivante da: Variazione - Frazionamento del 28/11/1986 in atti dal 01/10/1999 (n. 4239.1/1986)

Conformità catastale:

In assenza di accesso all'interno dell'immobile, non è possibile dichiarare la conformità catastale.

2.8.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

CORPO 1 Cantina [C2] sita in Corso Acqui n. 61

CORPO 2 Cantina [C2] sita in Corso Acqui n. 61

- Gli immobili in oggetto sono pervenuto a **LA ROMANA IMMOBILIARE SRL** in forza di Atto di **compravendita** a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria, in data **06/06/2013** ai nn. Rep. 65782/19750; trascritto ad Alessandria, in data 20/06/2013 ai nn. 3865/2788, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/6 [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/6.

- Ai Sig.r [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in forza di certificato di denunciata **successione** a rogito dell'Ufficio del Registro di Alessandria in data **07/02/2007** ai nn. Rep. 63/1337; trascritto ad Alessandria in data 21/03/2007 ai nn. 2548/1583, in morte di [REDACTED] in data 07/06/2006, per la quota dell'intera proprietà dell'immobile di cui al sub 19 e per la quota di 1/2 dell'immobile di cui al sub 23.
 - Accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Finesso Sergio del 06/06/2013 rep 65782/19750 trascritta ad Alessandria in data 12/07/2018 ai nn. 5182/2457
- Ai sig.r [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio.

2.8.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

CORPO 1 Cantina [C2] sita in Corso Acqui n. 61

CORPO 2 Cantina [C2] sita in Corso Acqui n. 61

- **Trascrizione pregiudizievole:** Liquidazione giudiziale a favore di MASSA DI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L. contro LA ROMANA IMMOBILIARE

S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13/12/2023 n. rep. 41/2023 iscritto/trascritto a Alessandria in data 28/02/2024 ai nn. 1651/1246.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Verbale di pignoramento immobili a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA (CF 12514870158) contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Uff. Giud. Tribunale di Alessandria in data 24/01/2018 n. rep. 436 trascritto a Alessandria in data 08/02/2018 ai nn. 922/593.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: concessione a garanzia di mutuo condizionato a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data 06/06/2013 ai nn. Rep. 65783/19751; iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/06/2013 ai nn. 3866/450 relativo tra gli altri agli immobili di cui al presente lotto;

2.8.5 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto ricade nell'area identificata dal Piano Regolatore del Comune di Alessandria come "Aree residenziali della città di 2° classe" di cui all'Art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'accesso agli atti presso i competenti uffici comunali non sono emerse pratiche edilizie relative ai beni in oggetto.

Dalla lettura dell'atto di provenienza a rogito del Notaio Finesso Sergio del 06/06/2013 si riferisce che non sono citate pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia.

Per quanto sopra esposto, sulla base della documentazione reperita agli atti, si dichiara la regolarità urbanistico-edilizia.

2.8.6 STIMA DEL LOTTO 7

BENI IMMOBILI

La consistenza degli immobili è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali e ove possibile dalle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2023

Zona: Periferica – semicentrale zona di espansione quartiere Cristo

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 900

LOTTO 8 CORPO 1– Cantina in Corso Acqui n. 61

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup reale lorda	10,00	0,25	2,50
		10,00		2,50

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
8 CORPO 1	Interrato	F. 115 part. 357 sub. 19	Cantina	2,50 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	2,50	€ 500,00	€ 1.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.250,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 187,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 1.062,50

LOTTO 8 CORPO 2– Cantina in Corso Acqui n. 61

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina	sup reale lorda	27,00	0,25	6,75
		27,00		6,75

LOTTO	PIANO	SUB IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
8 CORPO 2	Interrato	F. 115 part. 357 sub. 23	Cantina	6,75 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	6,75	€ 500,00	€ 3.375,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.375,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 506,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 2.868,75

Prezzo base d'asta del lotto: Valore dei beni immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

VALORE LOTTO 8:	€ 1.062,50 + 2.868,75 = € 3.931,25
------------------------	---

2.9. LOTTO 9 - ALLOGGIO A CASTELNUOVO SCRIVIA IN VIA DANTE ALIGHIERI N. 74 PIANO PRIMO

L'immobile oggetto del presente lotto è situato in Via Dante Alighieri nel centro storico del Comune di Castelnuovo Scrivia, Provincia di Alessandria, in una zona a prevalente destinazione residenziale. Si trova a circa 12 Km dal Comune di Tortona e a 13 Km da Voghera e a 30 Km da Alessandria. Il Comune è servito da trasporti pubblici e dal casello autostradale dell'autostrada A7 Milano - Genova.

2.9.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto di valutazione è un alloggio posto al piano primo senza ascensore di fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre a piano interrato che è stato oggetto di completa

ristrutturazione tra il 2007 e il 2010.

L'alloggio è accessibile dalla strada privata che si diparte da Via Dante attraverso vano scala comune, si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico oltre a cantina al piano interrato. Presenta affaccio su Via Dante e su vicolo privato.

Complessivamente l'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione con impianti e finiture di recente realizzazione, essendo stato ristrutturato nel 2010. Si segnala la necessità di alcune riparazioni nel servizio igienico e il ripristino di rasatura e tinteggiatura su alcune pareti.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro doppio protezione: persiana materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: a battente materiale: legno e ferro condizioni: ottime Note: Porta blindata
Sanitari	Tipologia: vaso, bidet, lavabo, doccia con box condizioni: buone, si segnala perdita a carico della vaschetta wc
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: ottime
Rivestimento	Materiale: intonaco e tinteggiatura; condizioni: da ristrutturare: nelle stanze sono presenti diversi punti in cui la tinteggiatura risulta sfogliata, distaccata o in fase di distacco, ma non sono evidenti fenomeni di infiltrazioni di acqua. Trattasi presumibilmente di rasatura e tinteggiatura degradata a causa di eccessiva umidità negli ambienti.

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone per caldaia, si segnala termoarredo del bagno con verniciatura distaccata e corpo arrugginito, da sostituire conformità: non disponibile
Ascensore	assente
Condizionamento	assente

Attestato Prestazione energetica:

APE	Non reperito: Classe energetica dichiarata in contratto locazione– CLASSE C (certif energetica n. 20101010580010 del 17/03/2010). NB.: stesso codice ma data differente rispetto a quello citato nella locazione del Lotto 10, possibile refuso o riferimento errato a certificazione energetica. Classe energetica dichiarata con certificato allegato ad atto compravendita Notaio Finesso del 22/12/2014 Classe A (scadenza certificato 2020)
-----	---

OCCUPAZIONE: L'alloggio risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione valido dal 01/03/2021 al 28/02/2025 rinnovabile per quattro anni, registrato presso l'Ufficio del registro di Alessandria in data 08/05/2021 al n. 2432 – serie 3T, canone € 3.600,00 annui oltre a € 240,00 annui per spese condominiali.

Secondo contratto il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita degli immobili.

MILLESIMI E SPESE COMUNI: Gli alloggi non sono costituiti in condominio, non risultano tabelle millesimali di proprietà. Le uniche spese di cui si ha riscontro sono quelle relative alla luce parti comuni pari a circa € 10 ad unità immobiliare e per assicurazione fabbricato pari a circa € 115 ad unità immobiliare.

2.9.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Via Dante Alighieri n. 74 a Castelnuovo Scrivia (AL)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Castelnuovo Scrivia, **foglio 55, particella 3277, subalterno 3**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale 65 mq - Totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 299,55, indirizzo Via Dante Alighieri n. 74, piano S1-1

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano del 26/02/2010 Pratica n. AL0046369 (n. 2515.1/2010)

Confini alloggio: Vano scala comune, vuoto su vicolo privato, vuoto su Via Dante, mappale 3276 stesso Foglio 55.

Confini cantina: corridoio comune, Mappale 3276 stesso foglio 55, terrapieno.

Situazione immobile dal 21/11/2008 al 26/02/2010

Comune di Castelnuovo Scrivia, **foglio 55, particella 3277, Categoria F/3**, indirizzo Via Dante Alighieri n. 74, piano 2-S1

Derivante da: Variazione del 21/11/2008 pratica AL0357785 per ampliamento – ristrutturazione – frazionamento e fusione (n. 19449.1/2008)

Immobile che ha dato origine al precedente dal 23/02/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Castelnuovo Scrivia, **foglio 55, particella 449, categoria D/2**, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T-1-1PS

Derivante da: Classamento del 23/02/1974 in atti dal 13/05/1996 (n. 72.1/1974)

Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale presente agli atti e lo stato dei luoghi non si riscontrano difformità. Per quanto sopra esposto si dichiara la regolarità catastale

2.9.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Abitazione di tipo civile [[A2] sita in Via Dante Alighieri n. 74 a Castelnuovo Scrivia (AL)

- Gli immobili in oggetto sono pervenuto a **LA ROMANA IMMOBILIARE SRL** in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data **22/12/2014** ai nn. Rep. 67051/20517; trascritto ad Alessandria in data 05/01/2015 ai nn. 42/42, contro la società Immobiliare Colosseum S.r.l. (C.F.02155680065) per la quota dell'intera proprietà.
- Alla **IMMOBILIARE COLOSSEUM** gli immobili in oggetto sono pervenuti in forza di Atto di

compravendita a rogito di Notaio Morandi Vittorio di Alessandria, in data **30/03/2007**, ai nn. Rep. 87708/13435; trascritto ad Alessandria in data 28/04/2007 ai nn. 1787/1104, contro –

per la quota della nuda proprietà.

- Ai sig.ri [redacted] gli immobili erano pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio.

2.9.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Liquidazione giudiziale a favore di MASSA DI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13/12/2023 n. rep. 41/2023 iscritto/trascritto a Tortona in data 17/04/2024 ai nn. 1370/1114.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro IMMOBILIARE COLOSSEUM S.R.L., derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Morandi Vittorio di Alessandria in data 30/03/2007 ai nn. Rep. 87709/13436; iscritto/trascritto a Tortona in data 28/04/2007 ai nn. 1788/302 relativo tra gli altri all'immobile di cui al presente lotto; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00;

- Annotazione ad iscrizione per Frazionamento in quota a rogito Notaio Finesso Sergio del 06/07/2011 n. 64068/18810 trascritto a Tortona in data 28/07/2011 ai nn. 2662/403 relativo tra gli altri all'immobile di cui al presente lotto, importo Ipoteca € 176.000, importo Capitale € 88.000,00
- Comunicazione n. 103 del 22/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 05/04/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

2.9.5 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto ricade nell'area identificata dal Piano Regolatore del Comune di Castelnuovo Scrvia come "Nucleo di interesse storico – ambientale C.S." di cui all'Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'accesso agli atti presso i competenti uffici comunali e dalla consultazione degli atti di provenienza sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 276 del 10/05/1971;
- Concessione edilizia n. 78/81 del 15/07/1981;
- Autorizzazione 08 agosto 1986;
- Permesso di Costruire n. 34/2007 del 30/07/2007 per ristrutturazione edilizia, richiedenti Raffaella Robutti e Marco Pollastrini Amministratori della Società IMMOBILIARE COLOSSEUM SRL;
- Successiva variante in corso d'opera DIA n. 7986 del 07/08/2008 e DIA n. 461 del 20/01/2009;
- Certificato di agibilità n. 5/2010 del 24/03/2010

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle ultime pratiche edilizie non si riscontrano difformità:

Per quanto sopra esposto si dichiara la regolarità urbanistico-edilizia.

2.9.6 STIMA DEL LOTTO 9

BENI IMMOBILI

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle planimetrie comunali, catastali e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2023

Zona: Centrale – Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 920

LOTTO 9 – Alloggio piano primo e cantina in Via Dante Alighieri n. 74 a Castelnuovo Scrvia (AL)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	63,00	1,00	63,00
Cantina	sup reale lorda	14,50	0,25	3,60
		77,50		66,60

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
9	Primo	F. 55 part. 3277 sub. 3	Alloggio con cantina	66,60 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	66,60	€ 850,00	€ 56.610,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.610,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 8.491,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 48.118,50

BENI MOBILI

Si specifica che il contratto di locazione non indica un affitto ammobiliato per questo bene: ad ogni modo gli occupanti l'alloggio riferiscono che i beni mobili di proprietà della società consistono in:
- cucina attrezzata, armadio, letto senza materasso.

Complessivamente i beni mobili si trovano in un mediocre stato di manutenzione pertanto il loro valore si intende incluso nella stima complessiva dell'immobile.

Prezzo base d'asta del lotto: Valore dei beni mobili e immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano

VALORE LOTTO 9:	€ 48.118,50
------------------------	--------------------

2.10. LOTTO 10 - ALLOGGIO A CASTELNUOVO SCRIVIA IN VIA DANTE ALIGHIERI N. 74 PIANO SECONDO

L'immobile oggetto del presente lotto è situato in Via Dante Alighieri nel centro storico del Comune di Castelnuovo Scrivia, Provincia di Alessandria, in una zona a prevalente destinazione residenziale. Si trova a circa 12 Km dal Comune di Tortona e a 13 Km da Voghera e a 30 Km da Alessandria. Il Comune è servito da trasporti pubblici e dal casello autostradale dell'autostrada A7 Milano - Genova.

2.10.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto di valutazione è un alloggio posto al piano secondo senza ascensore di fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre a piano interrato che è stato oggetto di completa ristrutturazione tra il 2007 e il 2010.

L'alloggio è accessibile dalla strada privata che si diparte da Via Dante attraverso vano scala comune, si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, servizio igienico e balcone oltre a cantina al piano interrato. Presenta affaccio su Via Dante e su vicolo privato.

Complessivamente l'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione con impianti e finiture di recente realizzazione, essendo stato ristrutturato nel 2010. Si segnala la necessità di alcune riparazioni nel servizio igienico.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro doppio protezione: persiana materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: a battente materiale: legno e ferro condizioni: ottime Note: Porta blindata
Sanitari	Tipologia: vaso, bidet, lavabo, doccia con box condizioni: buone, si segnala perdita a carico della vaschetta wc
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramico condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: ottime
Rivestimento	Materiale: intonaco e tinteggiatura; condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non disponibile
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: non disponibile
Ascensore	assente
Condizionamento	assente

Attestato Prestazione energetica:

APE Non reperito: Classe energetica dichiarata in contratto locazione– CLASSE C (certif energetica n. 20101010580010 del 17/03/2011) NB.: stesso codice ma data differente rispetto a quello citato nella locazione del Lotto 9, possibile refuso o riferimento errato a certificazione energetica.
Classe energetica dichiarata con certificato allegato ad atto compravendita Notaio Finesso del 22/12/2014 Classe B (scadenza certificato 2020)

OCCUPAZIONE: L'alloggio risulta attualmente occupato in forza di contratto di locazione valido dal 01/04/2022 al 30/06/2026 rinnovabile per quattro anni, registrato presso l'Ufficio del registro di Alessandria in data 05/04/2022 al n. 1879 – serie 3T, canone € 3.600,00 annui oltre a € 240,00 annui per spese condominiali.

Secondo contratto il conduttore ha diritto di prelazione nella vendita degli immobili.

MILLESIMI E SPESE COMUNI: Gli alloggi non sono costituiti in condominio, non risultano tabelle millesimali di proprietà. Le uniche spese di cui si ha riscontro sono quelle relative alla luce parti comuni pari a circa € 10 ad unità immobiliare e per assicurazione fabbricato pari a circa € 115 ad unità immobiliare.

2.10.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

Abitazione di tipo civile [A2] sita in Via Dante Alighieri n. 74 a Castelnuovo Scivia (AL)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Castelnuovo Scivia, **foglio 55, particella 3277, subalterno 5 graffato a particella 3276 sub 10**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie Totale 66 mq - Totale escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 299,55, indirizzo Via Dante Alighieri n. 74, piano S1-2

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano del 26/02/2010 Pratica n. AL0046506 (n. 2519.1/2010)

Confini alloggio: Vano scala comune, vuoto su vicolo privato, vuoto su Via Dante, mappale 3276 stesso Foglio 55.

Confini cantina: corridoio comune, Mappale 454 stesso foglio 55, subalterni 2 e 11 stesso mappale 3276.

Situazione immobile dal 21/11/2008 al 26/02/2010

Comune di Castelnuovo Scivia, **foglio 55, particella 3277, subalterno 5 graffato a particella 3276 sub 10**, **Categoria F/3**, indirizzo Via Dante Alighieri n. 74, piano 2-S1

Derivante da: Variazione del 21/11/2008 pratica AL0357785 per ampliamento – ristrutturazione – frazionamento e fusione (n. 19449.1/2008)

Immobile che ha dato origine al precedente dal 23/02/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Castelnuovo Scivia, **foglio 55, particella 449, categoria D/2**, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T-1-1PS

Derivante da: Classamento del 23/02/1974 in atti dal 13/05/1996 (n. 72.1/1974)

Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale presente agli atti e lo stato dei luoghi non si riscontrano difformità. Per quanto sopra esposto si dichiara la regolarità catastale

2.10.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Abitazione di tipo civile [[A2] sita in Via Dante Alighieri n. 74 a Castelnuovo Scrvia (AL)

- Gli immobili in oggetto sono pervenuto a **LA ROMANA IMMOBILARE SRL** in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data **22/12/2014** ai nn. Rep. 67051/20517; trascritto ad Alessandria in data 05/01/2015 ai nn. 42/42, contro la società Immobiliare Colosseum S.r.l. (C.F.02155680065) per la quota dell'intera proprietà.
- Alla **IMMOBILIARE COLOSSEUM** gli immobili in oggetto sono pervenuti in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Morandi Vittorio di Alessandria, in data **30/03/2007**, ai nn. Rep. 87708/13435; trascritto ad Alessandria in data 28/04/2007 ai nn. 1787/1104, contro – [REDACTED]) per il diritto di usufrutto e [REDACTED]) per la quota della nuda proprietà.
- Ai sig. [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio.

2.10.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Liquidazione giudiziale a favore di MASSA DI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13/12/2023 n. rep. 41/2023 iscritto/trascritto a Tortona in data 17/04/2024 ai nn. 1370/1114.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro IMMOBILIARE COLOSSEUM S.R.L., derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Morandi Vittorio di Alessandria in data 30/03/2007 ai nn. Rep. 87709/13436; iscritto/trascritto a Tortona in data 28/04/2007 ai nn. 1788/302 relativo tra gli altri all'immobile di cui al presente lotto; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00;

- Annotazione ad iscrizione per Frazionamento in quota a rogito Notaio Finesso Sergio del 06/07/2011 n. 64068/18810 trascritto a Tortona in data 28/07/2011 ai nn. 2662/403 relativo tra gli altri all'immobile di cui al presente lotto, importo Ipoteca € 176.000, importo Capitale € 88.000,00
- Comunicazione n. 103 del 22/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 05/04/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

2.10.5 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto ricade nell'area identificata dal Piano Regolatore del Comune di Castelnuovo Scrvia come "Nucleo di interesse storico – ambientale C.S." di cui all'Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'accesso agli atti presso i competenti uffici comunali e dalla consultazione degli atti di provenienza sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 276 del 10/05/1971;
- Concessione edilizia n. 78/81 del 15/07/1981;
- Autorizzazione 08 agosto 1986;
- Permesso di Costruire n. 34/2007 del 30/07/2007 per ristrutturazione edilizia, richiedenti [REDACTED] Amministratori della Società IMMOBILIARE COLOSSEUM SRL;
- Successiva variante in corso d'opera DIA n. 7986 del 07/08/2008 e DIA n. 461 del 20/01/2009;
- Certificato di agibilità n. 5/2010 del 24/03/2010

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle ultime pratiche edilizie non si riscontrano difformità:

Per quanto sopra esposto si dichiara la regolarità urbanistico-edilizia.

2.10.6 STIMA DEL LOTTO 10

BENI IMMOBILI

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle planimetrie comunali, catastali e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2023

Zona: Centrale – Centro Urbano

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 620

Valore di mercato max (€/mq): 920

LOTTO 10 – Alloggio piano secondo e cantina in Via Dante Alighieri n. 74 a Castelnuovo Scrvia (AL)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup reale lorda	63,00	1,00	63,00
Balcone	sup reale lorda	2,60	0,33	0,90
Cantina	sup reale lorda	9,50	0,25	2,40
		75,10		66,30

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
10	Secondo	F. 55 part. 3277 sub. 5 graffato part. 3276 sub 10	Alloggio con cantina	66,30 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	66,30	€ 850,00	€ 56.610,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.355,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 8.453,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 47.900,75

BENI MOBILI

Si specifica che il contratto di locazione non indica un affitto ammobiliato per questo bene e gli occupanti in occasione del sopralluogo non rilasciavano informazioni in merito, pertanto i beni mobili non vengono inclusi nella presente stima.

Prezzo base d'asta del lotto: Valore dei beni mobili e immobili al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto in cui si trovano

VALORE LOTTO 10:

€ 48.118,50

2.11. LOTTO 11 - LOCALI COMMERCIALI E POSTO AUTO A CASTELNUOVO SCRIVIA IN VIA DANTE ALIGHIERI N. 76-78 PIANO TERRA

L'immobile oggetto del presente lotto è situato in Via Dante Alighieri nel centro storico del Comune di Castelnuovo Scrvia, Provincia di Alessandria, in una zona a prevalente destinazione residenziale. Si trova a circa 12 Km dal Comune di Tortona e a 13 Km da Voghera e a 30 Km da Alessandria. Il Comune è servito da trasporti pubblici e dal casello autostradale dell'autostrada A7 Milano - Genova.

2.11.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto di valutazione sono locali commerciali al piano terra e posto auto nel cortile di fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra oltre a piano interrato che è stato oggetto di completa ristrutturazione tra il 2007 e il 2010.

CORPO 1: I locali commerciali in oggetto presentano due vetrine su Via Dante oltre a finestre sul vicolo privato, hanno accesso dalla strada pubblica mediante la vetrina al civico 78 oltre all'accesso dal cortile comune posto sul retro del fabbricato e si compongono di due vani commerciali, corridoio, due servizi igienici, due vani ad uso retro e cantina al piano interrato.

Complessivamente l'immobile si presenta in un buono stato di manutenzione con impianti e finiture di recente realizzazione, essendo stato ristrutturato nel 2010.

Si segnala tuttavia la presenza diffusa di intonaco ammalorato a causa dell'umidità di risalita sui muri comuni del fabbricato che si affacciano sul cortile interno.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	Vetrine: tipologia: doppia anta a battente/fisso materiale: alluminio e vetro doppio protezione: nessuna materiale protezione: / condizioni: buone
Infissi esterni	Finestre/portefinestre: tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro doppio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: ottime
Sanitari	Servizio igienico 1 Tipologia: vaso, lavabo condizioni: ottime NB servizio igienico a norma disabile
Sanitari	Servizio igienico 2 Tipologia: vaso, bidet, lavabo, doccia condizioni: ottime
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramico condizioni: ottime
Rivestimento	Materiale: intonaco e tinteggiatura; condizioni: buone, si segnala presenza di umidità di risalita nel vano a confine tra il vicolo privato e il cortile

Impianti:

Citofonico	assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: non disponibile

Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: non disponibile
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da valutare conformità: non disponibile
Ascensore	assente
Condizionamento	assente

Attestato Prestazione energetica:

APE	Non reperito: Classe energetica dichiarata con certificato allegato ad atto compravendita Notaio Finesso del 22/12/2014 Classe G (scadenza certificato 2021)
-----	--

CORPO 2: Posto auto scoperto nel cortile comune accessibile dal vicolo privato tramite passo carraio, in aderenza al muro di facciata comune confinante con i locali commerciali di cui al Corpo 1. L'accesso carraio e pedonale sono consentiti mediante porta automatica in ferro a doppio battente. La pavimentazione del cortile è in cemento battuto, presenta diverse crepe e presenza di vegetazione nelle fessurazioni.

OCCUPAZIONE: entrambi gli immobili di cui al Corpo 1 e Corpo 2 risultano liberi.

MILLESIMI E SPESE COMUNI: Non essendo costituito un condominio, non risultano tabelle millesimali di proprietà. Le uniche spese di cui si ha riscontro sono quelle relative alla luce parti comuni pari a circa € 10 ad unità immobiliare e per assicurazione fabbricato pari a circa € 115 ad unità immobiliare.

2.11.2 IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DATI CATASTALI

Locali commerciali [C1] e posto auto (C6) in Via Dante Alighieri n. 78 a Castelnuovo Scrvia (AL)

Quota e tipologia del diritto

1/1 di LA ROMANA IMMOBILIARE SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02215240066

Eventuali comproprietari: Nessuno

CORPO 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Castelnuovo Scrvia, **foglio 55, particella 3277, subalterno 1 graffato a particella 3276 sub 12**, categoria C/1, classe 5, consistenza 64 mq, superficie catastale 79 mq, rendita € 875,91, indirizzo Via Dante Alighieri n. 78, piano S1-T

Derivante da: Ultimazione di fabbricato urbano del 18/10/2010 Pratica n. AL0285429 (n. 14662.1/2010)

Confini immobile: Via Dante, vicolo privato, cortile comune.

Confini cantina: corridoio comune, terrapieno a due lati, sub 4 stesso mappale 3276.

Situazione immobile dal 21/11/2008 al 18/10/2010

Comune di Castelnuovo Scrvia, foglio 55, particella 3277, subalterno 1 graffato a particella 3276 sub 12, **Categoria F/3**, indirizzo Via Dante Alighieri n. 74, piano 1-S1

Derivante da: Variazione del 21/11/2008 pratica AL0357785 per ampliamento – ristrutturazione – frazionamento e fusione (n. 19449.1/2008)

Immobile che ha dato origine al precedente dal 23/02/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Castelnuovo Scrvia, **foglio 55, particella 449, categoria D/2**, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T-1-1PS

Derivante da: Classamento del 23/02/1974 in atti dal 13/05/1996 (n. 72.1/1974)

Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale presente agli atti e lo stato dei luoghi si riscontra la presenza di tramezzatura che divide in due il locale ad uso negozio posto verso Via Dante.

La suddetta situazione può essere regolarizzata mediante presentazione di pratica catastale DOCFA per modifica interna dei vani, ai seguenti costi:

€ 400,00 per professionista

€ 50,00 per diritti catastali

Totale spese per regolarizzazione catastale: € 450,00

Per quanto sopra esposto non si dichiara la regolarità catastale

CORPO 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Comune di Castelnuovo Scivia, **foglio 55, particella 3276 sub 9**, categoria C/6, classe 2, consistenza 10 mq, superficie catastale 10 mq, rendita € 18,08, indirizzo Via Dante Alighieri piano T

Derivante da: Variazione del 21/11/2008 Pratica n. AL0357785 Ampliamento – ristrutturazione – frazionamento e fusione (n. 19449.1/2008)

Confini immobile: cortile comune a due lati, vicolo privato, sub 12 stesso mappale.

Immobile che ha dato origine al precedente dal 23/02/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

Comune di Castelnuovo Scivia, **foglio 55, particella 449, categoria D/2**, indirizzo Via Dante Alighieri, piano T-1PS

Derivante da: Classamento del 23/02/1974 in atti dal 13/05/1996 (n. 72.1/1974)

Conformità catastale:

Dal confronto tra la planimetria catastale presente agli atti e lo stato dei luoghi non si riscontrano difformità. Per quanto sopra esposto si dichiara la regolarità catastale

2.11.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Locali commerciali [C1] e posto auto (C6) in Via Dante Alighieri n. 78 a Castelnuovo Scivia (AL)

- Gli immobili in oggetto sono pervenuti a **LA ROMANA IMMOBILIARE SRL** in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Finesso Sergio di Alessandria in data **22/12/2014** ai nn. Rep. 67051/20517; trascritto ad Alessandria in data 05/01/2015 ai nn. 42/42, contro la società Immobiliare Colosseum S.r.l. (C.F.02155680065) per la quota dell'intera proprietà.
- Alla **IMMOBILIARE COLOSSEUM** gli immobili in oggetto sono pervenuti in forza di Atto di compravendita a rogito di Notaio Morandi Vittorio di Alessandria, in data **30/03/2007**, ai nn. Rep. 87708/13435; trascritto ad Alessandria in data 28/04/2007 ai nn. 1787/1104, contro – [REDACTED] il diritto di usufrutto e [REDACTED] proprietà.
- [REDACTED] D gli immobili erano pervenuti in forza di titoli anteriori al ventennio.

2.11.4 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Trascrizione pregiudizievole:** Liquidazione giudiziale a favore di MASSA DI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE – LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L. contro LA ROMANA IMMOBILIARE S.R.L., derivante da: Atto giudiziario del Tribunale di Alessandria in data 13/12/2023 n. rep. 41/2023 iscritto/trascritto a Tortona in data 17/04/2024 ai nn. 1370/1114.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. contro IMMOBILIARE COLOSSEUM S.R.L., derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Morandi Vittorio di Alessandria in data 30/03/2007 ai nn. Rep. 87709/13436; iscritto/trascritto a Tortona in data 28/04/2007 ai nn. 1788/302 relativo tra gli altri all'immobile di cui al presente lotto; Importo ipoteca: € 1.400.000,00; Importo capitale: € 700.000,00;

- Annotazione ad iscrizione per Frazionamento in quota a rogito Notaio Finesso Sergio del 06/07/2011 n. 64068/18810 trascritto a Tortona in data 28/07/2011 ai nn. 2662/403 relativo tra gli altri all'immobile di cui al presente lotto, importo Ipoteca € 366.000,00, importo Capitale € 168.000,00
- Comunicazione n. 103 del 22/03/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 05/03/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 05/04/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

2.11.5 CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto ricade nell'area identificata dal Piano Regolatore del Comune di Castelnuovo Scrvia come "Nucleo di interesse storico – ambientale C.S." di cui all'Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Dall'accesso agli atti presso i competenti uffici comunali e dalla consultazione degli atti di provenienza sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 276 del 10/05/1971;
- Concessione edilizia n. 78/81 del 15/07/1981;
- Autorizzazione 08 agosto 1986;
- Permesso di Costruire n. 34/2007 del 30/07/2007 per ristrutturazione edilizia, richiedenti Raffaella Robutti e Marco Pollastrini Amministratori della Società IMMOBILIARE COLOSSEUM SRL;
- Successiva variante in corso d'opera DIA n. 7986 del 07/08/2008 e DIA n. 461 del 20/01/2009;
- Certificato di agibilità n. 12/2013 del 06/09/2013

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto rappresentato negli elaborati grafici allegati alle ultime pratiche edilizie si riscontra la presenza di tramezzatura che divide in due il locale ad uso negozio posto verso Via Dante.

La situazione può essere regolarizzata mediante la presentazione di CILA in sanatoria ai seguenti costi:

- € 700,00 circa per redazione e presentazione pratica da parte di un professionista;
- € 55,00 diritti comunali per CILA;
- € 1.032,00 per sanzione amministrativa;

Totale spese per sanatoria edilizia € 1.787,00

Per quanto sopra esposto non si dichiara la regolarità urbanistico-edilizia

2.11.6 STIMA DEL LOTTO 11

BENI IMMOBILI

La consistenza dell'immobile è stata calcolata sulla base delle planimetrie comunali, catastali e alle rilevazioni metriche eseguite in loco. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 semestre 2023

Zona: Centrale – Centro Urbano

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 1.100

LOTTO 11 CORPO 1 – Locali commerciali [C1] in Via Dante Alighieri n. 78 a Castelnuovo Scivia (AL)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali commerciali	sup reale lorda	98,00	1,00	98,00
Cantina	sup reale lorda	16,00	0,25	4,00
		114,00		102,00

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
11	Terra	F. 55 part. 3277 sub. 1 graffato part. 3276 sub 12	Locali commerciali con cantina	102,00 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locali commerciali	102,00	€ 950,00	€ 96.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.900,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 14.535,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 2.237,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 80.128,00

LOTTO 11 CORPO 2 – Posto auto scoperto [C6] in Via Dante Alighieri n. 78 a Castelnuovo Scivia (AL)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto	sup reale lorda	10,00	1,00	10,00
		10,00		10,00

LOTTO	PIANO	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
11	Terra	F. 55 part. 3276 sub 9	Posto auto scoperto	10,00 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto scoperto	10,00	€ 350,00	€ 3.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.500,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 525,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica/catastale:			€ 0,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 2.975,00

Prezzo base d'asta del lotto: Valore dei beni mobili e immobili al netto delle decurtazioni nello stato

di fatto in cui si trovano

VALORE LOTTO 11:	€ 80.128,00 + 2.975,00 = € 83.103,00
-------------------------	---

RIEPILOGO LOTTI

LOTTO	INDIRIZZO	NATURA	DATI CATASTALI	VALORE STIMA
1	Via Schiavina n. 24 - Alessandria	Alloggio al piano terra e cantina al piano interrato	Foglio 268 Part. 5114 sub 2 e 42	28.900,00 €
2	Via Schiavina n. 24 - Alessandria	Alloggio al piano secondo e cantina al piano interrato	Foglio 268 Part. 5114 sub 6	58.713,75 €
3	Via Savonarola n. 77 - Alessandria	Alloggio al piano primo	Foglio 268 Part. 5340 sub 13	36.291,75 €
4	Via Savonarola n. 77 - Alessandria	Alloggio al piano secondo	Foglio 268 Part. 5340 sub 18	46.437,75 €
5	Via Savonarola n. 77 - Alessandria	Alloggio al piano secondo	Foglio 268 Part. 5340 sub 19	41.569,00 €
6	Via Tommaso Marinetti n. 85, Frazione Casalbagliano - Alessandria	Alloggio al piano secondo e box al piano seminterrato	Foglio 87 Part. 838 sub 8 e 16	98.833,50 €
7	Via Tommaso Marinetti s.n.c., Frazione Casalbagliano - Alessandria	Terreno edificabile	Foglio 87 Part. 941	21.420,00 €
8	Corso Acqui n. 61 - Alessandria	Cantine al piano interrato	Foglio 115 Part. 357 sub 19 e 23	3.931,25 €
9	Via Dante Alighieri n. 74 - Castelnuovo Scrvia (AL)	Alloggio al piano primo e cantina al piano interrato	Foglio 55 Part. 3277 sub 3	48.118,50 €
10	Via Dante Alighieri n. 74 - Castelnuovo Scrvia (AL)	Alloggio al piano secondo e cantina al piano interrato	Foglio 55 Part. 3277 sub 5 graffato Part. 3276 sub 10	47.900,75 €
11	Via Dante Alighieri n. 78 - Castelnuovo Scrvia (AL)	Locali commerciali al piano terra, cantina al piano interrato e posto auto nel cortile	Foglio 55 Part. 3277 sub 1 graffato Part. 3276 sub 9 e Part. 3276 sub12	83.103,00 €
TOTALE GENERALE				€ 515.219,25

3 SUGGERIMENTI PER LA VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

I beni illustrati nella presente stima possono essere venduti in blocco unico oppure per lotti singoli come rappresentato nella presente relazione.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferito.

Alessandria, 30/09/2024



FIRMATO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alessandra Borsano".

(Arch. Alessandra Borsano)

ALLEGATI