

# TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione civile – R.G. 22/17

**Procedura di fallimento Idealcasa S.r.l. (CF 01342870050)**

Fallimento n° 22/17 - Sentenza n°23/17 del 20 marzo 2017

Giudice delegato: **dott. Caterina Santiniello**

Curatore: **dott. Daniela Orтели**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Appartamenti via Raschio 49 - 1521 - Alessandria**

**Foglio: 120 Particella: 1106 Subalterno: 30**

**Piano: quarto Scala: B**



Delegato alla valutazione: **Dott. Luca Mensini** C.F.: **MNSLCU63S26F205T**  
Studio in: **via Ravizza 3 – 20149 Milano** Telefono: **335/6416830**  
Email: [luca.mensi@tiscali.it](mailto:luca.mensi@tiscali.it) Pec: [luca.mensini@pec.it](mailto:luca.mensini@pec.it)

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

- **Identificativo corpo:**  
Abitazione di tipo civile (A2) sito in Alessandria – 15121 via Luciano Raschio 49 scala B piano quarto. Cantina al piano interrato.
- **Quota e tipologia del diritto:**  
1/1 di IDEALCASA SRL Piena proprietà Cod. Fiscale 01342870050
- **Identificativo al Catasto Fabbricati:**  
Inscritto al registro del Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria Foglio 120, particella 1106, z.c.1. sub.30, Cons. vani 4 (Sup. Cat. mq 109) R.C.E. 588,76 €
- **Confini:**  
*Appartamento al quarto piano:* a nord corte comune; a est corte comune; a sud sub. 21 e vano scale (sub.7); a ovest corte comune e vano scale (sub.7).  
*Cantina:* a nord sub. 37; a est sub.2; a sud terrapieno; a ovest terrapieno.

***N.B.: nella realtà l'appartamento è collegato con l'unità a fianco (sub. 21) tramite corridoio mentre catastalmente e nelle concessioni comunali risulta separata. Anche dal punto di vista del riscaldamento sono due unità distinte. Si terrà conto nella valutazione finale.***

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

- **Caratteristiche zona:** leggermente periferica.
- **Area urbanistica:** mista a traffico locale.
- **Servizi presenti nella zona:** provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- **Servizi offerti della zona:** Parrocchia San Paolo.
- **Caratteristiche zone limitrofe:** centro commerciale Panorama, stazione ferroviaria, area industriale e collegamento con strada provinciale Sp. 30.
- **Principali collegamenti pubblici:** fermata autobus a 150 circa.

## **3. STATO DI POSSESSO**

Vuoto da persone e cose.

#### **4. PROVENIENZA**

Il complesso immobiliare di cui fa parte la sopradetta unità immobiliare, pervenne alla società IDEALCASA S.R.L. con sede in Alessandria (codice fiscale e partita iva n. 01342870050) per edificazione su aree acquistate con atto di compravendita il 28/03/06 n° 127802/14841 a rogito Notaio Luciano Mariano di Alessandria trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 03/04/06 ai n.ri 2809/1762 dalla società "IMMOBILIARE LA VESCOVA SRL" con sede a Milano (C.F. 02540080153) proprietaria al ventennio.

#### **5. CONVENZIONI EDILIZIE**

**Trascrizione n° 6145/3793 il 05/07/06** (atto del 09/06/06 n° 129990/15110 a rogito Notaio Luciano Mariano di Alessandria) tra il Comune di Alessandria e le società Immobiliare La Vescova srl con sede a Milano e Idealcasa srl con sede ad Alessandria.

**Trascrizione n° 473/318 il 17/01/08** (atto del 20/12/07 n° 135330/17491 a rogito Notaio Luciano Mariano di Alessandria) tra il Comune di Alessandria e le società Immobiliare La Vescova srl con sede a Milano e Idealcasa srl con sede ad Alessandria.

#### **6. SERVITU'**

**Trascrizione n° 2810/1763 il 03/04/06** (atto del 28/03/06 n° 127802/14841 a rogito Notaio Luciano Mariano di Alessandria) a favore della società Immobiliare La Vescova srl con sede a Milano avente per oggetto il passaggio pedonale e carraio sulle originarie particelle 1040 e 1043 del Foglio 120.

#### **7. IPOTECHE E ALTRE FORMALITA'**

**a) Ipoteca del 9 agosto 2007 iscritta ai n.ri 7676/1769** a favore della Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.A. per € 9.000.000,00 a garanzia di un mutuo di € 4.500.000,00 concesso con atto del 3 agosto 2007 repertorio 134267/16914 del Notaio Luciano Mariano di Alessandria, frazionato con atto il 10 ottobre 2011 n° 143745/22204 a rogito del Notaio Luciano Mariano di Alessandria, annotato il 26 ottobre 2011 ai n.ri 7490/1133.

Con **l'annotamento di Restrizione Beni il 15 aprile 2013 ai n.ri 2481/468** in forza dell'atto del 9 aprile 2013 n. 146463/23664 a rogito del Notaio Luciano Mariano di Alessandria, venivano liberate le seguenti unità immobiliari: Foglio 120 P.IIIa 1106 sub. 14,21,31,38.

**b) Ipoteca del 30 luglio 2009 iscritta ai n.ri 5818/1231** a favore della Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.A. per € 3.800.000,00 a garanzia di un mutuo di € 1.900.000,00 concesso con atto del 24 luglio 2009 repertorio 139339/19700 del Notaio Luciano Mariano di Alessandria.

**c) Ipoteca del 23 maggio 2013 iscritta ai n.ri 3220/366 in estensione della precedente di cui al punto 2)** a favore della Banca di Legnano S.p.A (già Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.A.) per € 3.800.000,00 in forza dell'atto del 20 maggio 2013 repertorio 146652/23754 del Notaio Luciano Mariano di Alessandria.

**d) Ipoteca del 5 maggio 2011 iscritta ai n.ri 3335/602** a favore della Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.A. con sede in Alessandria per € 4.000.000,00 a garanzia di un mutuo di € 2.000.000,00 concesso con atto del 3 maggio 2011 repertorio 142924/21767 del Notaio Luciano Mariano di Alessandria.

**e) Ipoteca del 23 maggio 2013 iscritta ai n.ri 3221/367 in estensione della precedente di cui al punto 4)** a favore della Banca di Legnano S.p.A con sede a Legnano (già Cassa di Risparmio di Alessandria S.p.A.) per € 4.000.000,00 in forza dell'atto 20 maggio 2013 repertorio 146653/23755 del Notaio Luciano Mariano di Alessandria.

**f) Ipoteca giudiziale del 14 marzo 2016 iscritta ai n.ri 1398/187** a favore del CONDOMINIO RESIDENZA FUTURA LOTTO 8 A/7 con sede in Alessandria (C.F. 96050470069) per € 21.923,08 a garanzia di un capitale ingiunto di € 10.494,83 in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 8 febbraio 2016 rep. 172.

**g) Ipoteca giudiziale del 15 dicembre 2016 iscritta ai n.ri 8085/1212** a favore del CONDOMINIO RESIDENZA FUTURA LOTTO 8 A/7 con sede in Alessandria (C.F. 96050470069) per € 21.718,00 a garanzia di un capitale ingiunto di € 14.478,61 in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Alessandria in data 19 settembre 2016 rep. 2144.

**h) Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta ai ai n.ri 5382/3546 in data 28 luglio 2017** in forza di provvedimento del Tribunale di Alessandria n. 23 del 20 marzo 2017.

## **8. PRATICHE EDILIZIE**

- **Permesso di costruire n° 330** del 09/07/07.
- **Permesso di costruire n° 320** del 09/08/08 in variante al permesso di costruire 330/07.
- **Scia 123618** del 5/9/12
- **Fine lavori** del 17/09/12 comprensiva di collaudo finale.

## **9. DESCRIZIONE EDIFICIO**

**Anno di costruzione:** 2011

**Numero di piani:** 6 di cui 5 fuori terra e uno interrato.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI.

**Dotazioni condominiali:** rampe di accesso e ascensori a tutti i piani escluso piano 5 (sottotetto).

**Stato di manutenzione:** medio buono.

## **10. DESCRIZIONE IMMOBILE**

**Impianto elettrico:** SI ma non è stato possibile valutarne la funzionalità in quanto mancante la dichiarazione conformità<sup>1</sup>.

**Impianto di riscaldamento:** SI condominiale a gas metano con contabilizzatori per ogni unità immobiliare.

Questa unità e l'unità adiacente (sub. 21), a differenza di tutte le altre del palazzo, sono dotate di riscaldamento a pannelli radianti posti nel pavimento.

Non è stato possibile verificare la presenza del riduttore di temperatura necessario per il corretto funzionamento dell'impianto e del contabilizzatore<sup>2</sup>

**Allaccio gas:** SI ma non è stato possibile valutarne la funzionalità in quanto mancante la dichiarazione conformità<sup>3</sup>.

1. Si rimanda per valutazione a paragrafo 12 punto b
2. Si rimanda per valutazione a paragrafo 12 punto c
3. Si rimanda per valutazione a paragrafo 12 punto b

**Impianto condizionamento:** predisposizione.

**Composizione appartamento:** accesso da pianerottolo della scala B.

Dall'ingresso A si accede a dx alla cucina con balcone mentre a sx con antibagno e bagno con balcone.

Sempre dall'ingresso si accede al soggiorno/camera, dotata di balcone, cabina armadio.

**Superficie commerciale mq:** 106 circa

**Cantina:** mq 9,4 circa

**Altre dotazioni:** porta blindata, zanzariere e videocitofono.

**Altro:** presente su tutta la superficie gress porcellanato rettangolare di grandi dimensioni e relativo zoccolino. Rivestimenti e sanitari bagno da ultimare.

Porte in tutti i locali ma non quelle a scomparsa.

**Difformità rispetto alle planimetrie catastali e alle concessioni comunali:**

- Il muro di separazione con l'unità attigua che dalle planimetrie catastali e nelle concessioni comunali risulta posizionato a lato della porta di accesso dell'appartamento, non è stato eseguito; ciò permette l'accesso diretto nell'unità sub.21.
- Il setto murario nella camera/soggiorno inserito nelle planimetrie catastali e nelle concessioni edilizie non è stato eseguito. Se verrà realizzato in cartongesso in fase di ultimazione lavori non sarà necessario eseguire pratica di sanatoria pertanto nella valutazione verrà conteggiato il costo dell'esecuzione setto.

**Abitabilità:** la pratica in Comune non è stata completata. Per la chiusura della pratica è necessario presentare documentazione VVF. (protocollata al Comando di Alessandria dall'Amministratore protempore del condominio geom. Oscar Burgio in data 21/11/16) e comunicazione di assegnazione numero matricola per entrambi gli ascensori (ALL.1 e 2).

**E' necessaria la presentazione documenti mancanti per abitabilità.**

**Tale pratica potrà essere fatta dall'acquirente.**

**I costi sono stati stimati nel paragrafo a) di Adeguamento e correzione stima.**

La certificazione energetica (APE) non è presente ma non indispensabile ai fini dell'attuale vendita.

## **11. SPESE CONDOMINIALI**

In relazione alle spese condominiali si segnala che l'aggiudicatario è responsabile in solido con il proprietario per le spese condominiali maturate nell'esercizio precedente e per quello in corso alla data acquisto.

Si segnala inoltre che gli esercizi decorrono dal 1 maggio di ogni anno e che il fallimento è stato dichiarato il 20 marzo 2016, data da quale il fallimento pagherà le spese condominiali una volta incassato il corrispettivo per la vendita dell'immobile.

Ne consegue che, nel caso in cui l'acquisto abbia luogo nel 2018, l'aggiudicatario dovrà pagare le spese maturate dal 1 maggio 2015 al 20 marzo 2016 pari a € 934,54 (euro novecentotrentaquattro,54)

## **12. VALUTAZIONE IMMOBILE**

### **Fonti di informazione:**

- Catasto di Alessandria
- Ufficio tecnico Comune di Alessandria
- Agenzie Immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Alessandria valori OMI 1 semestre 2017
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): valori OMI €/mq min. 840 – max. 970. (1 semestre 2017).

### **Valutazione corpi:**

Media tra valori OMI e valori di mercato nella città di Alessandria per zone miste semi centrali analoghe.

Si stima il valore 920 €/mq.

Valore complessivo € 97.500,00

**Adeguamento e correzione di stima:**

a) Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 1.000,00
b) Spese per certificazioni elettriche e meccaniche:	€ 2.500,00
c) Fornitura e posa contabilizzatore calore e riduttore:	€ 2.500,00
d) Creazione parete cartongesso nella camera/soggiorno:	€ 1.500,00

**Alla luce di questo, si può considerare il prezzo di € 90.000,00 (novantamila/00).**

**Ai fini di migliorare le possibilità di una vendita si può valutare di chiudere con un muro di separazione il passaggio all'appartamento adiacente (sub 21 e oggetto di altra perizia) attualmente aperto.**

**Il costo di tale chiusura è valutato € 1.000,00.**

Milano 09/03/2018

L'esperto della stima

Dott. Luca Mensini



**ALLEGATI:**

- 1) Documentazione VVF.
- 2) Documentazione ascensori.
- 3) Planimetria catastale.
- 4) Foto.