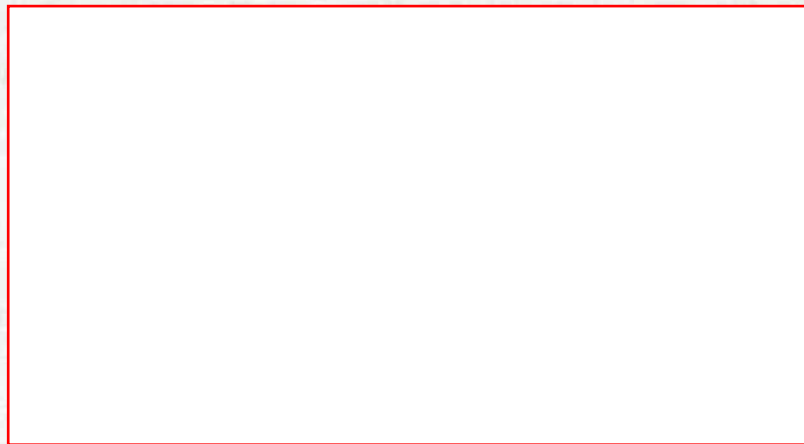


TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

n° 43/2021



Giudice Delegato : Dott. STEFANO DE MONTIS

Curatore : Dott.sa PAOLA BARISONE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE



PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Alberto Scotti, C.F. SCTLRT63L07A182O, libero professionista con studio tecnico in Alessandria, Piazza Valfrè n° 40, iscritto al Collegio dei Geometri di Alessandria al n. 1668 ed al Ruolo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria al n. 115, veniva nominato Stimatore in data 10/03/2023, nell'ambito della procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe.

Lo scrivente procedeva ai necessari accertamenti-sopralluogo presso i competenti uffici immobiliari, alle ispezioni dei beni risultati intestati alla società fallita ed assunte le necessarie informazioni in merito alla situazione degli stessi, può riferire quanto segue:

2) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

2.1) Attività

Eseguite le consuete verifiche presso la CC.RR.II. e l'Ufficio Tecnico Erariale, si sono identificati i beni immobili ancora di proprietà e di pertinenza dei nominativi oggetto della procedura

2.2) BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Dagli accertamenti eseguiti a Catasto si sono rinvenuti i seguenti beni immobili, di pertinenza dei nominativi in esame, identificati come segue:

2.2.1)

Non risultano beni immobili intestati.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 43/2021

2.2.2)

COMUNE DI ALICE BEL COLLE (AL)

CATASTO TERRENI

Identificativo	Qualità	Superficie	RD	RA
Foglio 1 particella 3 Quota 50%	Vigneto cl.1	4460 mq	71,41	47,22
Foglio 1 particella 8 Quota 50%	Vigneto cl 2	4210 mq.	57,62	40,22

COMUNE DI CASTEL ROCCHERO (AT)

CATASTO TERRENI

Identificativo	Qualità	Superficie	RD	RA
Foglio 3 particella 207 Quota 50%	Bosco ceduo	390 mq	0,40	0,26
Foglio 3 particella 211 Quota 50%	Bosco ceduo	1940 mq.	2,00	1,30
Foglio 3 particella 212 Quota 50%	Bosco Ceduo	2030 mq	2,10	1,36
Foglio 3 particella 213 Quota 50%	Bosco ceduo	700 mq.	0,72	0,47

COMUNE DI FONTANILE (AT)

CATASTO TERRENI

Identificativo	Qualità	Superficie	RD	RA
Foglio 8 particella 290 Quota 50%	Bosco ceduo	2110 mq.	3,27	1,63



COMUNE DI ACQUI TERME
CATASTO FABBRICATI

Identificativo	Categoria	Superficie	rendita
F°23 particella 582 sub 8 Via Crenna 10 p. 3 Quota 1/18	A/4 cl. 6	73 mq.	€ 227,76

ATTENZIONE – VEDI NOTE NEL PARAGRAFO TRASCRIZIONI

2.2.3

COMUNE DI ACQUI TERME
CATASTO FABBRICATI

Identificativo	Categoria	Superficie	rendita
F°23 particella 558 sub 39 Cso Divisione Acqui sn Quota 100	C/6	17 mq.	€ 50,04

2.3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

2.3.1) BENI INTESTATI A PANIFICIO LA SPIGA

Non risultano beni immobili intestati alla ditta



2.3.2) BENI INTESTATI A FILIA DOMENICO

2.3.2.1) Nota di trascrizione Registro generale n. 2942 Registro particolare n. 2064 Presentazione n. 11 del 18/05/2004 SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA data 30/04/2004 Numero di repertorio 100188/9880 Notaio TORELLO EUGENIO

A favore di

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE

Contro :

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 5/9 In regime di bene personale

-Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 In regime di bene personale

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà quota di 2/9

-Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà quota di 1/3

-Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà quota di 2/9

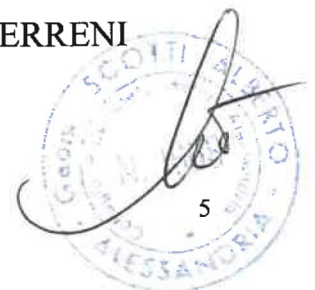
-Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà quota di 1/3

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune CASTEL ROCCHERO (AT) Catasto TERRENI

Foglio 3 particella 207 Subalterno - Consistenza 3 are 90 centiare Natura T -

Immobile n. 2 Comune CASTEL ROCCHERO (AT) Catasto TERRENI



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 43/2021

Foglio 3 Particella 211 Subalterno - Consistenza 19 are 40 centiare Natura T
Immobile n. 3 Comune CASTEL ROCCHERO (AT) Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 212 Subalterno - Consistenza 20 are 30 centiare Natura T -
Immobile n. 4 Comune CASTEL ROCCHERO (AT) Catasto TERRENI
Foglio 3 Particella 213 Subalterno - Consistenza 7 are Natura T -
Immobile n. 5 Comune FONTANILE (AT) Catasto TERRENI Foglio 8
Particella 290 Subalterno - Consistenza 21 are 10 centiare Natura T -
Unità negoziale n. 2
Immobile n. 1 Comune ALICE BEL COLLE (AL) Catasto TERRENI
Foglio 1 Particella 3 Subalterno - Consistenza 44 are 60 centiare Natura T -

2.3.2.2) Nota di trascrizione Registro generale n. 3929 Registro particolare n.
2761 Presentazione n. 37 del 06/07/2004 ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 30/06/2004 Numero di repertorio 379/216 Notaio LAMANNA LUCA

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE
LEGALE c

Per la quota di 1/1

Immobile n. 1 Comune ALICE BEL COLLE (AL) Catasto TERRENI
Foglio 1 Particella 8 Subalterno - Consistenza 42 are 10 centiare Natura T

2.3.2.3) NOTE RELATIVE AD UNITA' IMMOBILIARE IN ACQUI TERME VIA CRENNÀ

Immobile n. 1 Comune ACQUI TERME (AL) Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 23 Particella 582 Subalterno 8 Natura A4 -
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4,5 vani - 73 mq.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 43/2021

Il sig. Filia Domenico risulta essere divenuto proprietario della quota di 1/18 dell'unità immobiliare in oggetto a seguito di denuncia di successione come da Nota di trascrizione Registro generale n. 151 Registro particolare n. 126 Presentazione n. 10 del 17/01/2017 - ATTO AMMINISTRATIVO Data 08/11/2016 Numero di repertorio 693/9990/16 C [redacted]

[redacted] di morte 24/06/2015

Successione testamentaria

Successivamente con ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 27/03/2017 Numero di repertorio 12035/8227 del Notaio LAMANNA trascritto con nota Registro generale n. 1389 Registro particolare n. 1083 Presentazione n. 11 del 31/03/2017 si aveva ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' DI [redacted]

SUCCESSIONE APERTASI AB INTESTATO IN DATA 24 GIUGNO 2015.

Nell'immediatezza seguiva ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 27/03/2017 Numero di repertorio 12035/8227 Notaio LAMANNA LUCA trascritto con nota Registro generale n.1390 Registro particolare n.1084 Presentazione n. 12 del 31/03/2017 con compravendita :

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE [redacted]

[redacted] fiscale DELL'UNITA' NEGOZIALE per la quota di 1/2

Contro :

[redacted] per la quota di 1/18 - [redacted] per la quota di 12/18 -

[redacted] per la quota di 1/18 [redacted] per la quota di 1/18 - [redacted]



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 43/2021

[] per la quota di 1/18 - [] per la quota di 1/18 - []
[] per la quota di 1/18

NOTA : nella visura catastale del 2021 data del fallimento questa unità risultava ancora intestata ai [] Attualmente risulta regolarmente intestata come da atto sopradescritto e pertanto NON VIENE CONSIDERATA NELLA PROCEDURA.

2.3.3) BENI INTESTATI A FILIA GRAZIELLA

2.3.3.1) Nota di trascrizione Registro generale n. 4723 Registro particolare n. 3639 ATTO NOTARILE PUBBLICO COMPRAVENDITA data 22/11/2016
Numero di repertorio 11711/7987 Notaio LAMANNA

[]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1
Contro

[] []
per il diritto di proprietà per la
quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

[]
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

2.3.3.2) UNITA' IMMOBILIARE IN ACQUI TERME VIA CRENNIA

Per quanto concerne la quota di pertinenza della [] - 1/18 -
relativa all'unità immobiliare in esame, si rimanda a quanto indicato nel
paragrafo 2.3.2.3 -



2.3.4) TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO

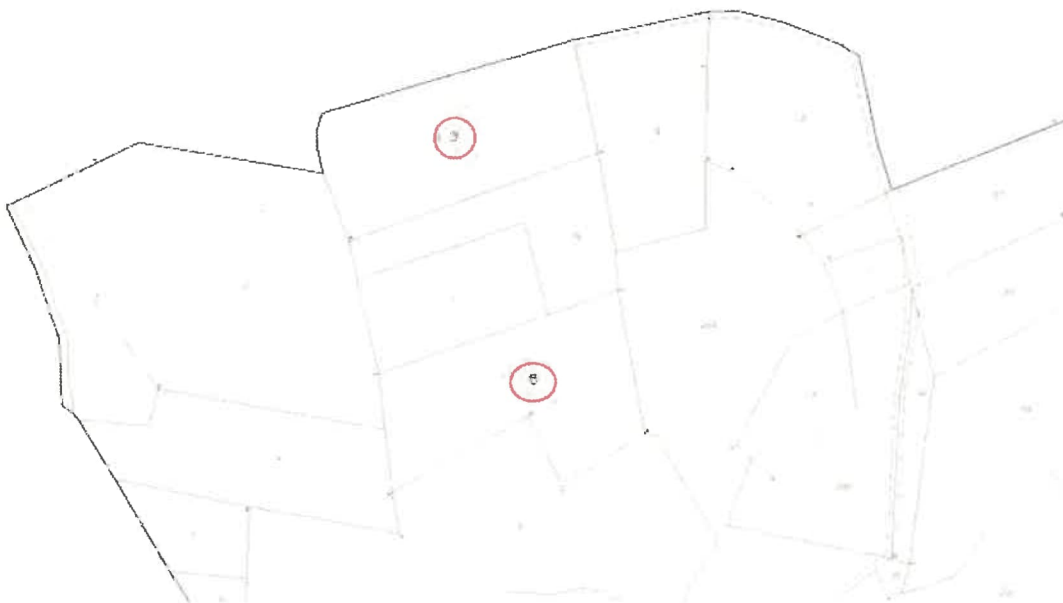
La trascrizione della Sentenza risulta regolarmente eseguita a cura del Curatore della Procedura come da nota di Trascrizione Registro Generale n. 1220 Registro Particolare 955 del 17/03/2022 su tutti i beni precedentemente indicati.

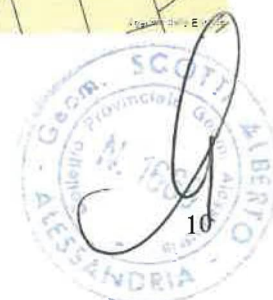
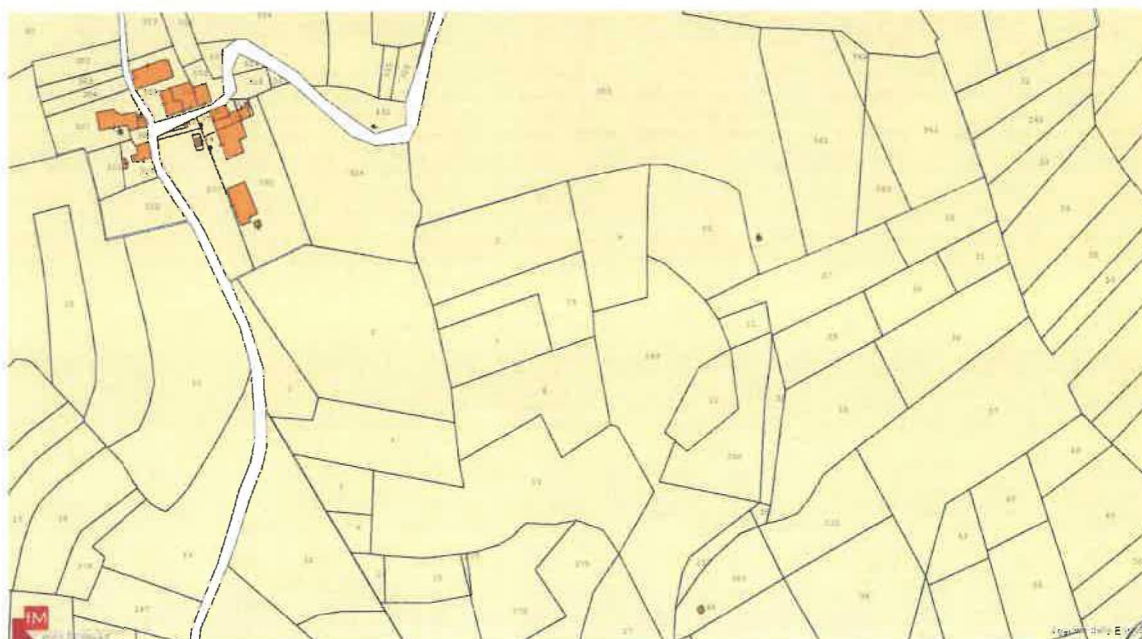
3) DESCRIZIONE BENI

Lotto 1) COMUNE DI ALICE BEL COLLE

Terreni identificati al F°1 particelle 3 – 8

Le aree in esame, ubicate in aperta campagna, zona agricola, sono costituite dai mappali 3 ed 8 del F° 1 e risultano ubicate in zona con giacitura in pendenza; attualmente presentano coltivazione a vigneto in atto.





CONFINI

Il **mappale 3** confina a Nord mappale 355, ad Est con mappale 9, a Sud con mappale 79, ad Ovest con mappali 2-324

Il **mappale 8** confina a Nord mappali 7-79, ad Est con mappale 289, a Sud con mappale 13, ad Ovest con mappale 2-4

DISPONIBILITA'

Le Aree in esame risultano nella disponibilità della procedura.

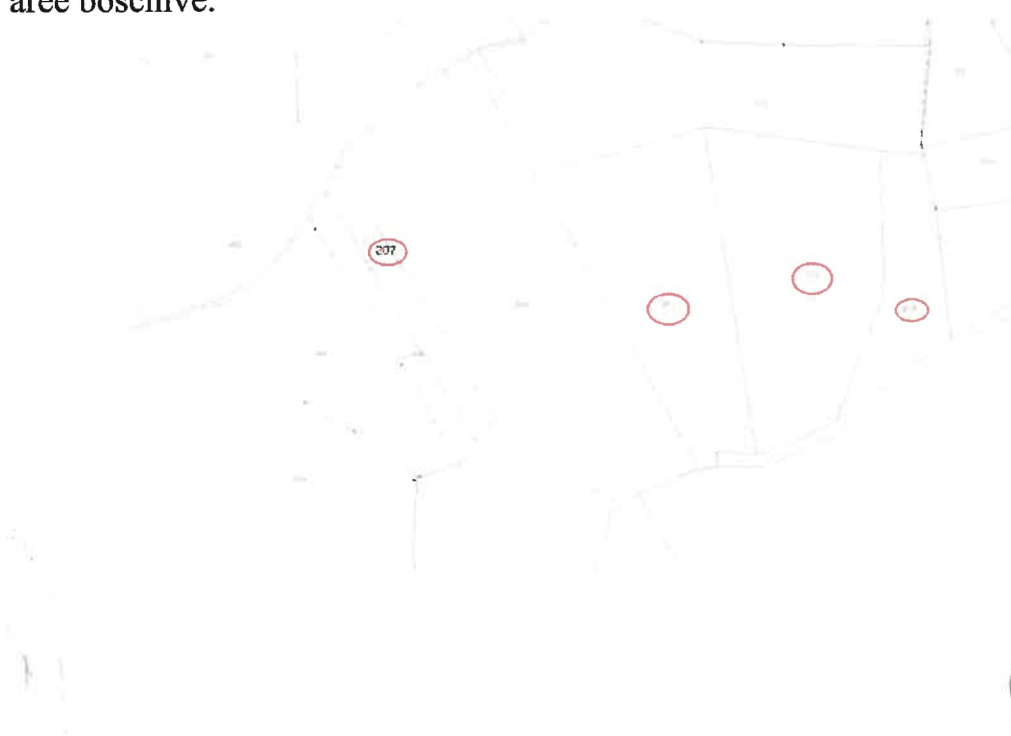
URBANISTICA

Si allega certificato destinazione urbanistica dal quale si rileva che i mappali in esame ricadono al 100% nella zona E art. 25 N.T.A. – aree colturali di forte dominanza paesistica destinate a colture specializzate DOC e DOCG art 27.8 N.T.A. e soggette a vincolo idrogeologico art. 27.4 N.T.A.

LOTTO 2) COMUNE DI CASTEL ROCCHERO

Terreni identificati al F°3 particelle 207 -211-212-213

I mappali ubicati in aperta campagna, sono al momento incolti e costituite da aree boschive.





CONFINI

Il mappale 207 confina a Nord mappale 203, ad Est con mappale 208, a Sud con mappale 267, ad Ovest con mappali 206

I mappali 211-212-213 confinano a Nord mappale 210, ad Est con mappale 224, a Sud con mappale 364, ad Ovest con mappale 208

DISPONIBILITA'

Le Aree in esame risultano nella disponibilità della procedura.

URBANISTICA

Si allega certificato destinazione urbanistica dal quale si rileva che i mappali in esame ricadono al 100% nella zona AREA AGRICOLA art. 19 N.T.A. , soggette a vincolo idrogeologico

LOTTO 3) COMUNE DI FONTANILE

Terreni identificati al F°8 particella 290

Il mappale è ubicato in aperta campagna, al momento incolto e costituito da area boschiva.



CONFINI

Il **mappale 290** confina a Nord mappale 294, ad Est con mappale 291, a Sud con mappale 292, ad Ovest con mappali 92

DISPONIBILITA'

Le Aree in esame risultano nella disponibilità della procedura



URBANISTICA

Si allega certificato destinazione urbanistica dal quale si rileva che i mappali in esame ricadono al 100% nella zona AREA A DESTINAZIONE AGRICOLA di tipo E soggetta a : fasci rispetto dei fiumi; zona di vincolo idrogeologico, area bellezza ambientale inserita nel sito Unesco paesaggi vitivinicoli del Piemonte.

LOTTO 4) COMUNE DI ACQUI TERME

Catastralmente identificata al F°23 particella 558 sub 39

Si tratta di unità immobiliare costituita da box auto ubicato all'interno di maggiore complesso edilizio interrato realizzato nel concentrico di Acqui Terme, via Torricelli.-

Costruzione realizzata in c.a. con serramenti di accesso alle varie unità costituiti da basculanti in lamiera con apertura manuale.

L'accesso avviene dalla via Torricelli, in corrispondenza del civico 8, mediante ampia rampa discendente, mentre la copertura è costituita da soletta in c.a. con area adibita a piazzale

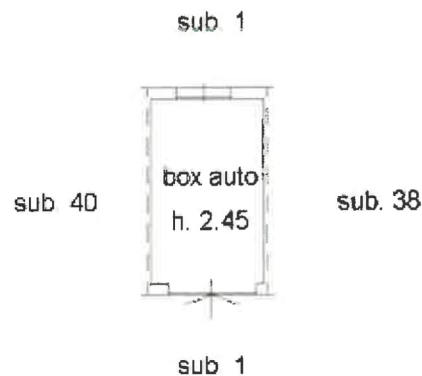
L'unità si presenta in normali condizioni manutentive con pareti tinteggiate e pavimentazione in battuto di cemento, dotata di illuminazione interna.





CATASTO – URBANISTICA

La planimetria catastale, presente in banca dati, risulta sostanzialmente conforme alla situazione dei luoghi.



L'unità immobiliare risulta facente parte del complesso residenziale denominato "Il Viale fabbricato B1" ed all'interno di tale condominio assume l'identificato n. 30.

Il complesso immobiliare di cui fa parte il box in oggetto è stato edificato con autorizzazione del Comune di Acqui Terme su Concessione edilizia n. 5/1985

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 43/2021

del 7/02/1985 e successiva variante n. 87/26 del 15/04/1987

Concessione edilizia n. 87/69 del 2/07/1987 relativa alle autorimesse fabbricati B1 e B2.

Certificato abitabilità per il fabbricato B1 n. 87/1532/87 n. ordine 87/15 del 22/10/1987

Provenienza: [redacted] ha acquistato con atto del 22/11/2016 (indicato in precedenza) l'unità immobiliare dai [redacted]

[redacted]
I suddetti nominativi avevano acquistato il bene con scrittura privata autenticata dal Notaio Cassinelli in data 25/02/1997, registrata alla Conservatoria di Acqui al n. 156 serie 2V e trascritta al n. 1137/9744, dalla [redacted], la quale risultava proprietaria a seguito di atto del Notaio Torello del 06/03/1991 trascritto alla Conservatoria di Acqui Terme in data 7/03/1191 al N. 1119/867 contro [redacted]

. **CONFINI** – A Nord sub 40, ad Est ed Ovest, corsia di manovra (particella 558 sub 1) a Sud particella sub 38

-DISPONIBILITA'

L'edificio risulta nella disponibilità della procedura, precisando che al momento ispezione risultava praticamente vuoto.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 43/2021



4) IPOTECHE ATTIVE

-Non risultano ipoteche attive

5) VALUTAZIONI UNITA' IMMOBILIARI

Lo scrivente evidenzia che i valori indicati risultano puramente teorici in quanto, al momento attuale, considerata la situazione del mercato, caratterizzato da ridotta richiesta di beni immobili, le possibilità di vendita, in tempi ridotti e nella situazione di fatto, risultano modeste.

ALESSANDRO SCOTTI ALBERTO
Collegio N. 1668
17

Lotto 1) TERRENI IN ALICE BEL COLLE

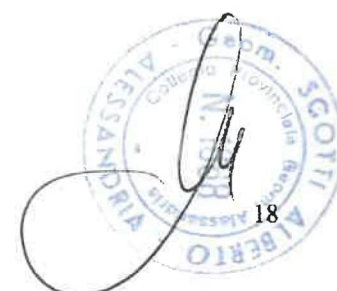
Sulla base dei dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate relative ai valori agricoli medi della Provincia di Alessandria per la regione agraria n.7 medio Bormida ove ricade il territorio del Comune di Alice Bel Colle il valore dei vigneti viene indicato in € 28.000/ha.

Quanto premesso si stima il lotto 1 quanto segue

Identificativo	Qualità	Superficie	Stima €	Quota di pertinenza
F° 1 particella 3	Vigneto 1	4460 mq.	12.488,00	6.244,00
F°2 particella 8	Vigneto 2	4210 mq.	11.788,00	5.894,00
Totale		8670 mq		12.138,00
Deprezzamento quote indivise e vendita forzata			-20%	2.427,60
Residuano				9.710,40

Lotto 2) TERRENI IN CASTEL ROCCHERO (AT)

Sulla base dei dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate relative ai valori agricoli medi della Provincia di Asti per la regione agraria n.3 ove ricade il territorio del Comune di Castel Rocchero il valore dei boschi cedui viene indicato in € 3.640/ha.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 43/2021

Identificativo	Qualità	Superficie	Stima €	Quota di pertinenza
F°3 particella 207	Bosco ceduo	390 mq	141,96	70,98
F°3 particella 211	Bosco ceduo	1940 mq	706,16	353,08
F°3 particella 212	Bosco ceduo	2030 mq.	738,92	369,46
F°3 particella 213	Bosco ceduo	700 mq.	254,80	127,40
Totale				920,92
Deprezzamento quote indivise e vendita forzata			-20%	184,18
Residuoano				736,74

Lo scrivente evidenzia che l'appetibilità commerciale dei terreni in esame risulta estremamente ridotta.

Lotto 3) TERRENO IN FONTANILE (AT)

Sulla base dei dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate relative ai valori agricoli medi della Provincia di Asti per la regione agraria n.3 ove ricade il territorio del Comune di Castel Rocchero il valore dei boschi cedui viene indicato in € 3.640/ha.

Identificativo	Qualità	Superficie	Stima €	Quota di pertinenza
F°8 particella 290	Bosco ceduo	2110 mq	768,04	384,02
Totale				384,02
Deprezzamento quote indivise e vendita forzata			-20%	
Residuoano				307,22

Lo scrivente evidenzia che l'appetibilità commerciale dei terreni in esame risulta estremamente ridotta.



**Lotto 4) UNITA' IMMOBILIARE IN ACQUI TERME
VIA TORRICELLI N. 8**

Esaminati quale riferimento i valori dell'Agenzia delle Entrate relativi alla zona di Acqui Terme , i dati del indicano i seguenti valori del 1 semestre 2023

Comune: ACQUI TERME **Fascia/zona:** Periferica

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	590	880
Box	NORMALE	620	850

Dalle informazioni assunte sul mercato, a Febbraio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 882 al metro quadro, con una diminuzione del 3,08% rispetto a Febbraio 2023

Quanto sopra premesso, considerate le tipologie delle unità in esame, ritiene di quantificare il valore ipotetico di vendita dei beni immobiliari in esame – come segue:



20

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 43/2021

	Identificativo	Superficie mq.	Costo/mq.	Stima €
1	F°23 particella 558 Subalterno 39 Box auto	17	700,00	11.900,00
	A dedurre 10% vendita forzata			1.190,00
	Valore base			10.710,00

RIEPILOGO

LOTTO 1	TERRENI ALICE BEL COLLE	€ 9.710,00
LOTTO 2	TERRENI CASTEL ROCCHERO	€ 736,74
LOTTO 3	TERRENI FONTANILE	€ 307,22
LOTTO 4	IMMOBILE ACQUI TERME	€ 10.710,00
	TOTALE	€ 21.463,96

Tanto lo scrivente ha ritenuto di relazionare in merito al mandato affidatogli che qui rassegna.

Alessandria li 09/05/2024

Il Consulente

