

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

FALLIMENTO

N. 35/2022

Giudice Delegato:

STIM.MO DOTT. MICHELE DELLI PAOLI

CURATORE: RAG. GABRIELE GIACOBONE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico – Abitazione e box auto

Esperto della stima: geom. Maurizio Rossini

Codice fiscale: RSSMRZ56C01A182Q

Studio in: Piazza Filippo Turati, 10 – 15121 Alessandria

Telefono: 0131 1850569

Email: maurizio.rossini56@gmail.com

Pec: maurizio.rossini@geopec.it

SINTESI ELABORATO

Beni in **Valenza viale della Repubblica, 135**

Lotto unico: abitazione e box auto

1.IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo LOTTO UNICO alloggio e box.

1.1 Catasto fabbricati

Categoria alloggio: A/2

Intestazione :proprietario per 1/6

.....proprietario per 1/6

..... proprietà per per 4/6

.....diritto di abitazione per ½

Foglio 24 numero 748 subalterno 9, categoria A/2 classe 3 , 7 vani, 118 mq. euro 1.084,56

Viale della Repubblica n. 135 interno 3 piano s1-3

1.2 Catasto fabbricati

Categoria box : C/6

Intestazione : proprietario per 1/6

.....proprietario per 1/6

.....proprietà per per 4/6

.....diritto di abitazione per ½

Foglio 24 numero 803 subalterno 9, categoria C/6 classe 4 , 14 mq., euro 51.34

Viale della Repubblica n. 135 interno 3 piano T

2. Stato di possesso

Immobili occupati da

3. Vincoli e oneri giuridici

N. 43/22 SENT. N. 35/22 FALL.

DICHIARAZIONE di fallimento della società, C.F.

....., con sede a Valenza (AL) Zona D3 – Lotti 1 e 2 Cap 15048, nonché del socio illimitatamente responsabile

Quota e tipologia del diritto: proprietà

Comproprietari: SI

4. Accessibilità degli immobili

Accessibilità parziale limitata al box del piano terreno

5. Comproprietari

SI

6. Misure penali

NON A CONOSCENZA

7. Continuità delle trascrizioni

Manca l' accettazione dell' eredità di deceduto il giorno 01.11.2023

8. Prezzo

Valore complessivo alloggio e box €. €. 3.570,73

LOTTO UNICO

Valenza viale della Repubblica, 135 .

La documentazione ex art. 567 c.p.c. non risulta completa . Manca l' accettazione dell'

eredità di

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Abitazione e cantina.

..... proprietario per 1/6

.....proprietario per 1/6

.....diritto di abitazione per $\frac{1}{2}$

.....proprietà per per 4/6

Foglio 24 numero 748 subalterno 9, categoria A/2 classe 3 , 7 vani, 118 mq. euro 1.084,56

Viale della Repubblica n. 135 interno 3 piano s1-3

Box auto.

Intestazione : proprietario per 1/6

.....proprietario per 1/6

.....diritto di abitazione per $\frac{1}{2}$

.....proprietà per per 4/6

Foglio 24 numero 803 subalterno 9, categoria C/6 classe 4 , 14 mq., euro 51.34

Valenza Viale della Repubblica n. 135 interno 3 piano T

Confini

A) Abitazione .

Alloggio al 3° piano .

da nord e in senso orario: verde condominiale su 3 lati, altra unità immobiliare, vano scala

Quota e tipologia del diritto

Proprietà in capo al debitore per 1/6.

B) Box auto in Valenza Viale della Repubblica n. 135 interno 3 piano T

A confini: proprietà condominiale su tre lati, altra proprietà.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà in capo al debitore 1/6

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

Sono stati modificati gli spazi interni mediante rimozione di 2 pareti senza assentimenti amministrativi. Un servizio igienico è stato eliminato

Regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia e aggiornamento catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale dell' alloggio

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Periferica di Valenza (lato nord)

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso

Servizi ad alta tecnologia: non presenti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Torino, Genova e Milano (100 km circa)

Attrazioni paesaggistiche: Parco fluviale del Po

Attrazioni storiche: Duomo di Santa Maria maggiore, Palazzo Pellizzari, Palazzo Valentino , Villa del Pero.

Principali collegamenti pubblici: linee autobus, linea ferroviaria (stazione a circa Km 1).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Allo scrivente non risulta l' esistenza di vincoli e/o servitù a parte quelli riportati nel regolamento di condominio.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE.

L' alloggio è gravato dal diritto di abitazione di 1/ 2 a favore della signora Inoltre, da informazioni assunte presso lo studio di amministrazioni condominiali SUMINI di Valenza, risulta che sui cespiti pendono complessivamente €. 3.224,35 di spese condominiali sia maturate che in divenire.

5.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE

L' APERTURA DELLA PROCEDURA

Alloggio

1)

..... proprietario per 1/6

.....proprietario per 1/6

.....diritto di abitazione per ½

.....proprietà per per 4/6

In virtù di SUCCESSIONE EX LEGE di del 01/11/2023 Sede ALESSANDRIA (AL) Registrazione Volume 88888 n. 503039 registrato in data 27/11/2024 - Trascrizione n. 6971.1/2024 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 05/12/2024 per ½.

2)

1..... Proprieta' 500/1000 fino al 01/11/2023

2 Proprieta' 500/1000 fino al 01/11/2023

Per giusti titoli risalenti ad oltre il ventennio.

Continuità delle trascrizioni: NO, manca l' accettazione dell' eredità di

6. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA.

-

Dettaglio Pratica

PROTOCOLLO: 1977/13806 del 05/10/1977

N. PRATICA: 9-AGIB/1977

TIPO PRATICA: AGIBILITA'

OGGETTO: NUOVA COSTRUZIONE

UBICAZIONE: VIA MANTOVA

Nell' archivio comunale di Valenza è conservata la pratica di agibilità del palazzo che ha fatto seguito al permesso di costruire.

Nulla per quanto riguarda le modifiche interne per cui l' alloggio **non** è regolare dal punto di vista edilizio

7. CONFORMITA' URBANISTICA

Strumento urbanistico adottato	Il Comune di Valenza è dotato di un Piano Regolatore Generale elaborato ai sensi del Titolo III della L.R. n. 56/1977, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 174/6280 del 19/02/1996 e pubblicato sul B.U.R. n. 13 del 27/03/1996. Negli anni successivi all'approvazione, il Piano Regolatore è stato oggetto di molteplici varianti, tutte di carattere non strutturale ad eccezione della variante strutturale per l'individuazione di una nuova struttura fieristico - espositiva approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 27/11/2003.
Strumento urbanistico adottato	VARIANTE PARZIALE N. 52 / 2025 AL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 17 C. 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT?	si

Regolare dal punto di vista urbanistico**8. DESCRIZIONE****ALLOGGIO****Abitazione di tipo civile (A/2)**

Alloggio al 3° piano posto in edificio realizzato in data 1977/1978. Facciate interamente rivestite in mattoni paramano. Porta di accesso condominiale a vetri. Scala a 2 rampe. Ingresso , 5 camere, doppi servizi, 3 balconi. Finiture mediocri. I pavimenti sono da rifare completamente . E' stato eliminato uno sei servizi igienici. Cantina nel piano interrato. Non in buone condizioni di manutenzione.

Viale della Repubblica, 135

Proprietà per la quota di 1/6 in capo a

Superficie complessiva lorda 118,00 mq complessivi comparati.

Fondazioni: cemento armato.

Scala: 2 rampe

Solai: misti (tavelle e calcestruzzo)

Strutture verticali: struttura in c.a.

Recinzione: solo verso cortile.

Infissi esterni: a doppia anta con avvolgibili.

Infissi interni: legno e specchiature.

Manto di copertura: tegole .

Isolamento: muratura a cassa vuota.

Pavimentazione interna: piastrelle di gres in pessime condizioni

Impianto elettrico: si

Epoca di realizzazione: 1976/1977

Impianto : a norma. Non sono state riscontrate le certificazioni né presso il debitore e né presso l'archivio comunale di Valenza.

Impianto di riscaldamento: centralizzato

Condizionamento: NO

Scarichi potenzialmente pericolosi: NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Camere e wc	Superficie lorda di pavimento MQ	96,38	1.00	113,25 mq
Ripostiglio	Superficie lorda di pavimento MQ	2,00	0.25	0.50 mq
Balconi	Superficie lorda di pavimento MQ	16,00	0.20	3,20 mq
Cantina	Superficie lorda di pavimento MQ	7,00	0.15	1,05 mq

Sommano

MQ. 118,00

9. VALUTAZIONE alloggio

L'immobile è gravato dal diritto di abitazione per la quota di $\frac{1}{2}$ a favore della signora

Il valore del gravame viene ottenuto applicando il coefficiente 0.15 previsto dalla tabelle ministeriali in riferimento all'età della signora (89 anni).

Le recenti statistiche informano che il mercato immobiliare della provincia di Alessandria si muove su due binari paralleli: da un lato cresce la vivacità del comparto affitti con una domanda in ripresa e canoni in lieve aumento; dall'altro il segmento delle compravendite mostra segnali di stabilità ma con un progressivo indebolimento dei prezzi al metro quadrato.

Si ritiene pertanto che il valore sia il seguente anche in riferimento alle mediocri condizioni di manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare:

Superficie comparata mq. 118,00 x 550,00=	€. 64.900,00
Adeguamento e correzione di stima	
15% relativo alla quota di 1/ 2 del diritto di abitazione a favore della signora....	
64.900,00 x 15% x 1 /2	<u>€. 4.867,50</u>
Rimanenza	€. 60.032,50
Valore della quota di 1/6	€. 10.005,42
Riduzione relativa alla vendita immediata	
15%	€. 1.500,81-
Riduzione relativa alla sola frazione dell' intero 15%	€. 1.500,81 –
Spese condominiali proporzionali	€. 480,40 -
Spese relative alla necessaria regolarizzazione edilizia e Catastale	
	<u>€. 3.500,00</u>
Rimanenza	€. 3.023,40

Box auto

Valenza viale della Repubblica, 135 .

La documentazione ex art. 567 c.p.c. non è completa . Non risulta trascritta l' accettazione dell' eredità di

10. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Intestazione : proprietario per 1/6

.....proprietario per 1/6
.....diritto di abitazione per ½
.....proprietà per per 4/6

Foglio 24 numero 803 subalterno 9, categoria C/6 classe 4 , 14 mq., euro 51.34

Valenza Viale della Repubblica n. 135 ,piano T.

Quota e tipologia del diritto

Proprietà in capo al debitore per 1/6

B) Box auto in Valenza Viale della Repubblica n. 135, piano T

A confini: proprietà condominiale su tre lati, altra proprietà.

Irregolarità : nessuna

11 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Periferica di Valenza (lato nord)

Area urbanistica: residenziale a traffico intenso

Servizi ad alta tecnologia: non presenti

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Torino, Genova e Milano (100 km circa)

Attrazioni paesaggistiche: Parco fluviale del Po

Attrazioni storiche: Duomo di Santa Maria maggiore, Palazzo Pellizzari, Palazzo Valentino , Villa del Pero

Principali collegamenti pubblici: linee autobus, linea ferroviaria (stazione a circa Km 1).

12 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Allo scrivente non risulta l' esistenza di vincoli e/o servitù particolari se non quelli relativi al regolamento condominiale.

13. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Box

E' gravato dal diritto di abitazione di 1/ 2 a favore della signora Inoltre, da informazioni

assunte presso lo studio di amministrazioni condominiali SUMINI di Valenza, risulta che sui cespiti pendono complessivamente €. 3.224,35 di spese condominiali sia maturate che in divenire.

14.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE L' APERTURA DELLA PROCEDURA

14.1)

..... proprietario per 1/6

.....proprietario per 1/6

.....diritto di abitazione per ½

..... proprietà per per 4/6

In virtù di SUCCESSIONE EX LEGE di del 01/11/2023 Sede ALESSANDRIA

(AL) Registrazione Volume 88888 n. 503039 registrato in data 27/11/2024 - Trascrizione n.

6971.1/2024 Reparto PI di ALESSANDRIA in atti dal 05/12/2024 per ½.

14.2)

.....Proprieta' 500/1000 fino al 01/11/2023

..... Proprieta' 500/1000 fino al 01/11/2023

Per giusti titoli risalenti ad oltre il ventennio.

Continuità delle trascrizioni: NO, manca l' accettazione dell' eredità dideceduto il giorno 01.11.2023.

15. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA.

-

Dettaglio Pratica

PROTOCOLLO: 1977/13806 del 05/10/1977

N. PRATICA: 9-AGIB/1977

TIPO PRATICA: AGIBILITA'

OGGETTO: NUOVA COSTRUZIONE

UBICAZIONE: VIA MANTOVA

Nell' archivio comunale di Valenza è conservata la pratica di agibilità del palazzo che ha fatto seguito al permesso di costruire.

Il box risulta regolare dal punto di vista edilizio.

16. CONFORMITA' URBANISTICA

Strumento urbanistico adottato	Il Comune di Valenza è dotato di un Piano Regolatore Generale elaborato ai sensi del Titolo III della L.R. n. 56/1977, approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 174/6280 del 19/02/1996 e pubblicato sul B.U.R. n. 13 del 27/03/1996. Negli anni successivi all'approvazione, il Piano Regolatore è stato oggetto di molteplici varianti, tutte di carattere non strutturale ad eccezione della variante strutturale per l'individuazione di una nuova struttura fieristico - espositiva approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 27/11/2003.
Strumento urbanistico adottato	VARIANTE PARZIALE N. 52 / 2025 AL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 17 C. 5 DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico	no
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità	no
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	no
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT?	si

Accertata la conformità urbanistica.

17. DESCRIZIONE

Box auto C/6

Struttura in muratura, pavimento in battuto di cemento, dimensioni non più consone a quelle delle moderne autovetture.

Viale della Repubblica, 135

Proprietà per la quota di 1/6 in capo a

Superficie complessiva lorda 14 mq complessivi comparati.

Fondazioni: cemento armato.

Solai: misti (tavole e calcestruzzo)

Strutture verticali: struttura in c.a.

Recinzione: si

Infissi esterni: basculante

Manto di copertura: tegole .

Impianto elettrico: si

Epoca di realizzazione: 1977

Condizionamento: NO

Scarichi potenzialmente pericolosi: NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Sup. equivalente
Box auto	1	14,00	1	14,00

Sommano

MQ. 14,00

18. VALUTAZIONE

Le recenti statistiche informano che il mercato immobiliare della provincia di Alessandria si muove su due binari paralleli: da un lato cresce la vivacità del comparto affitti con una domanda in ripresa e canoni in lieve aumento; dall'altro il segmento delle compravendite mostra segnali di stabilità ma con un progressivo indebolimento dei prezzi al metro quadrato.

Si ritiene pertanto che il valore sia il seguente anche in riferimento alle mediocri condizioni di manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare:

mq. 14,00 x 400,00= **€. 5.600,00 -**

Adeguamento e correzione di stima

15% relativo alla quota di 1/ 2 del diritto di abitazione a

favore della signora **€. 420,00**

Rimanenza **€. 5.180,00**

Valore della quota di 1/6 **€. 863,33 -**

riduzione relativa alla vendita immediata

15% **€. 129,50 -**

riduzione relativa alla vendita della quota

15%	€.	129,50 -
<u>Spese condominiali proporzionali</u>	€.	<u>57,00 =</u>
Valore netto	€.	547,33

19. VALORE DEGLI IMMOBILI (ALLOGGIO E BOX) AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

€. 3.570,73

(Eurotre milacinquecentosettantatre)

In fede

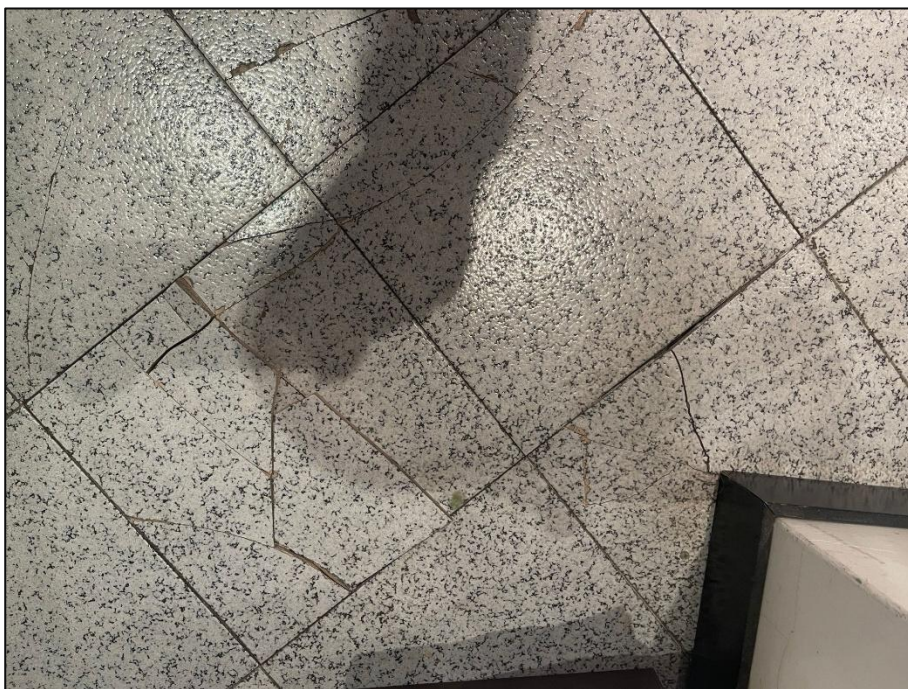


Al, 14.05.26

Allegati : fotogrammi, documentazione catastale .



FOTOGRAMMA N. 1 VALENZA VIALE REPUBBLICA, 135



FOTOGRAMMA N. 2 - L' ALLOGGIO E' APPARSO IN MEDIOCRI CONDIZIONI DI MANTENZIONE



FOTOGRAMMA N. 3 - IBIDEM



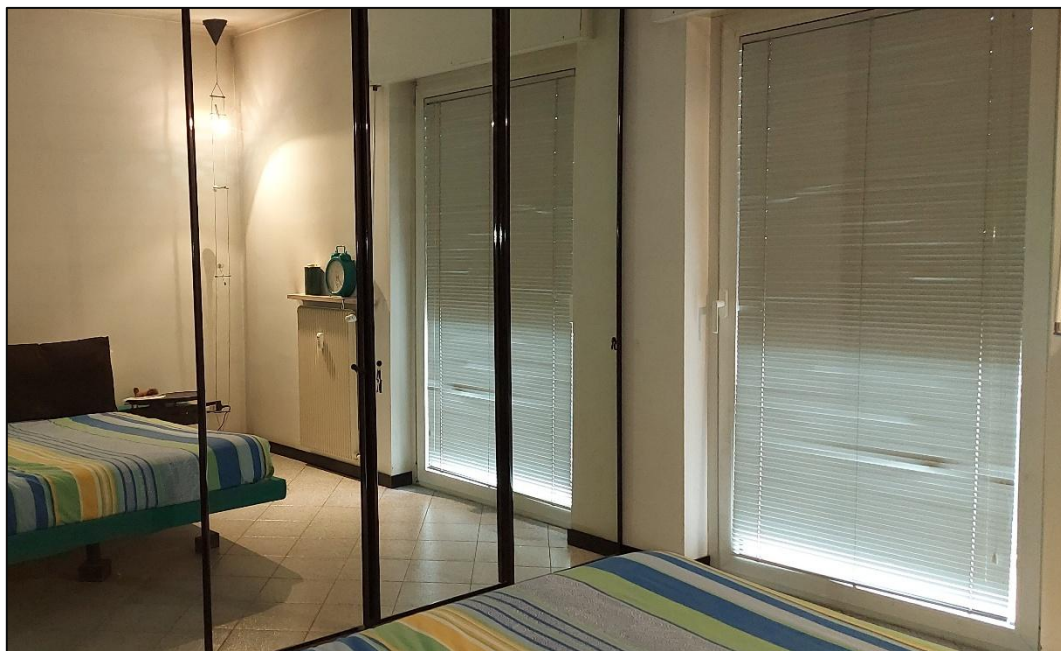
FOTOGRAMMA N. 4 – PARTICOLARE DI UNA DELLE LESIONI RISCONTRATE SUL PAVIMENTO.



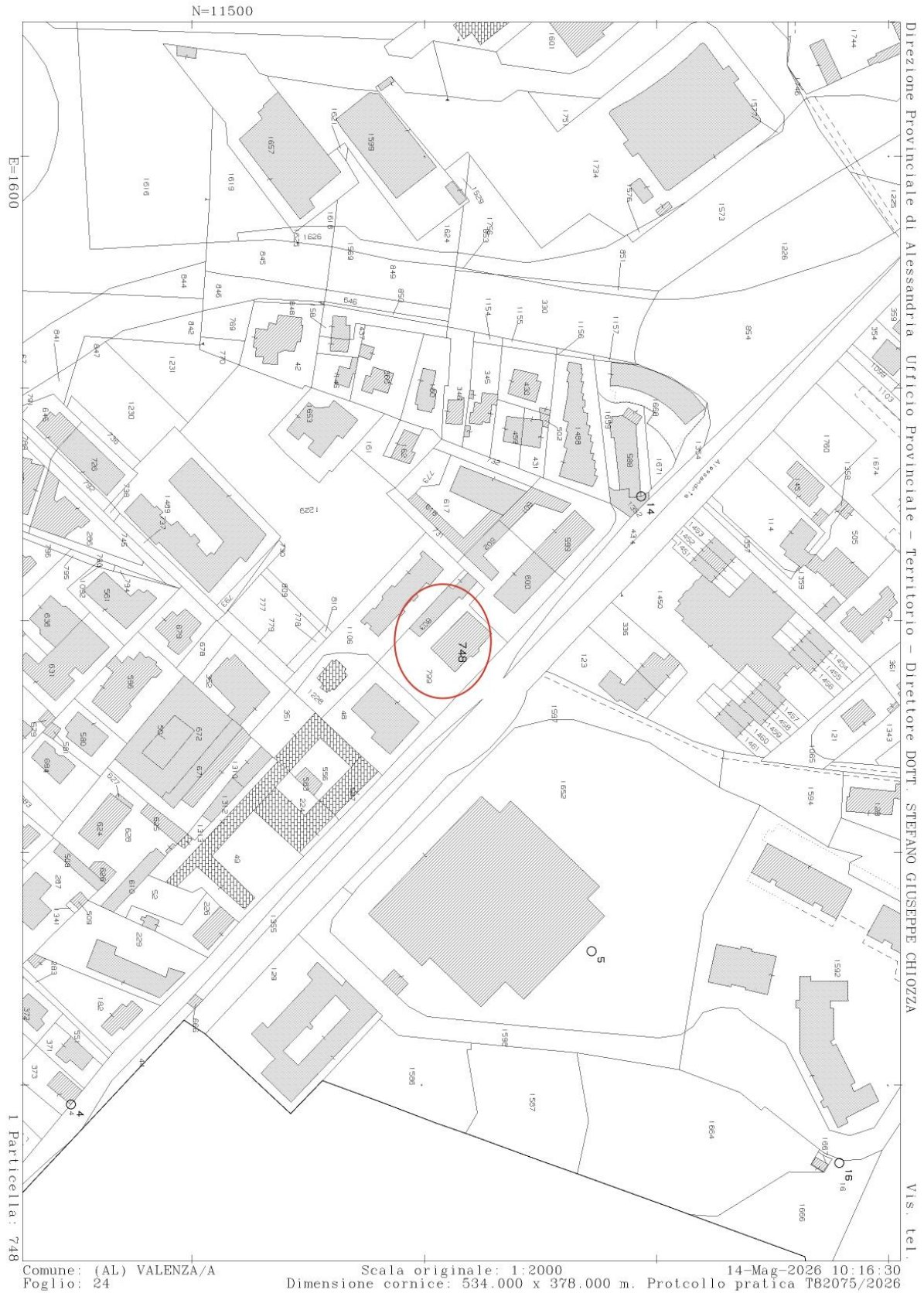
FOTOGRAMMA N. 5 - SENZA COMMENTO



FOTOGRAMMA N. 6 – ALTRA FESSURAZIONE RISCONTRATA NEL PAVIMENTO.



FOTOGRAMMA N. 7 – PARTICOLARE DELL' ALLOGGIO



Data presentazione: 08/03/1979 - Data: 25/03/2026 - n. T94316 - Richiedente: RSSMRZ56C01A182Q

MODULARIO
F Cat. S T 318MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

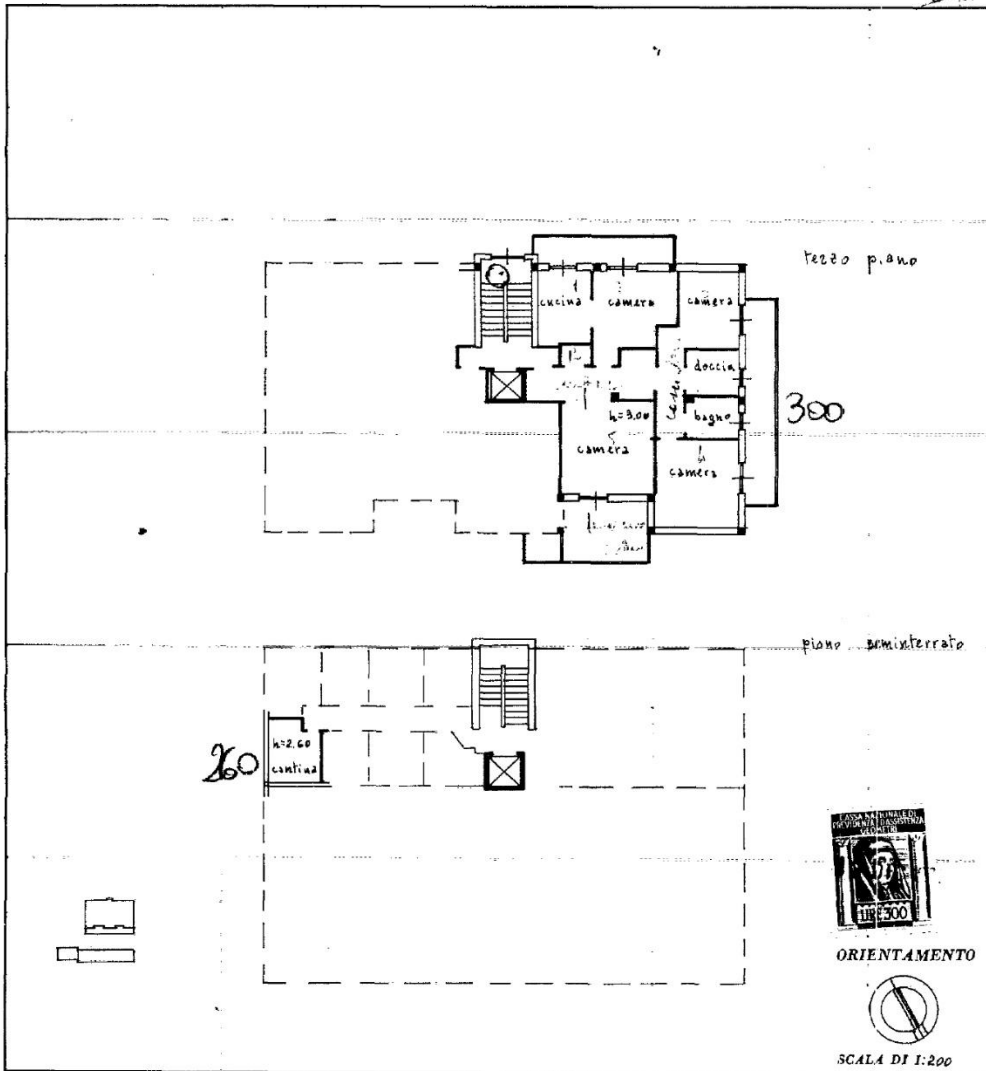
Lire
20

217

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Valenza Viale della Repubblica
 Ditta Soc. Edil-Gea di Gabioli Giacomo e Capra Pietro - S.n.c.
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Alessandria



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

8 MAR. 1979

122

Compilata dal geom. Pietro Capra
(firma, nome e cognome del tecnico)Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di ParmaDATA 13 dicembre 1978Firma: Pietro Capra

LRS-OFFICINA C.V.-ROMA

Data presentazione: 08/03/1979 - Data: 25/03/2026 - n. T94316 - Richiedente: RSSMRZ56C01A182Q

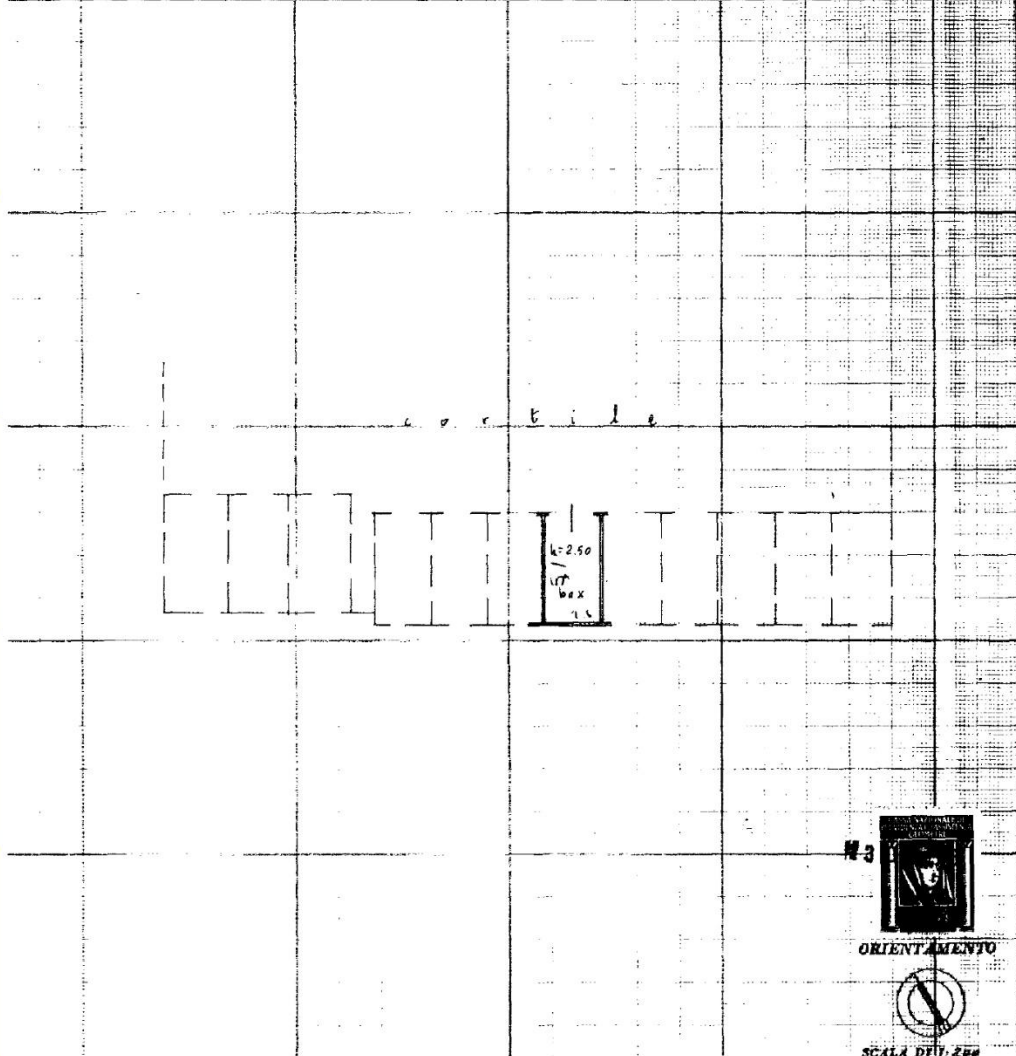
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2026 - Comune di VALENZA (570) - < Sez. urbana VAL. - Foglio 24 - Particella 748 - Subalterno 9 - VIALE DELLA REPUBBLICA n. 135 Interno 3 Piano S1 - 3

tutti 01

Data presentazione: 08/03/1979 - Data: 25/03/2026 - n. T94317 - Richiedente: RSSMRZ56C01A182Q

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 204		1588 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI	Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 30		
218 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1950, N. 662)					
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Valenza</u> <u>Viale della Repubblica</u> <u>Ditta Soc. Edil-Gica di Gabrieli Giacomo e Capra Pietro - S.n.c.</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Alessandria</u>					
box 3					
					
ORIENTAMENTO SCALA DTI: 200					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> DATA 8 MAR. 1979 PROT. N° 126 </td> <td style="width: 50%;"> Compilata dal <u>geom. Pietro Capra</u> (Indicare nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di <u>Cuneo</u> DATA <u>13 dicembre 1978</u> Firma: <u>Pietro Capra</u> </td> </tr> </table>		DATA 8 MAR. 1979 PROT. N° 126	Compilata dal <u>geom. Pietro Capra</u> (Indicare nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di <u>Cuneo</u> DATA <u>13 dicembre 1978</u> Firma: <u>Pietro Capra</u>	tuono 01	
DATA 8 MAR. 1979 PROT. N° 126	Compilata dal <u>geom. Pietro Capra</u> (Indicare nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di <u>Cuneo</u> DATA <u>13 dicembre 1978</u> Firma: <u>Pietro Capra</u>				

Data presentazione: 08/03/1979 - Data: 25/03/2026 - n. T94317 - Richiedente: RSSMRZ56C01A182Q
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 Utensile planimetria in alto

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/03/2026 - Comune di VALENZA (570) - < Sez. urbana VAL. - Foglio 24 - Particelli 803 - Subalterno 9 >
 VIALE DELLA REPUBBLICA n. 135 Interno 3 Piano T

