

**Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA**  
**SEZIONE FALLIMENTI**

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

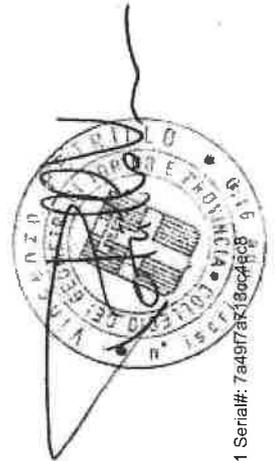
-----  
-----  
Ufficio in Alessandria (AL)  
- Via San Lorenzo n. 99 -  
CESPITE A

Fallimento n° 17/2018

**Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta BIANCO**

**PREMESSO:**

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



Collegio Geometri Torino

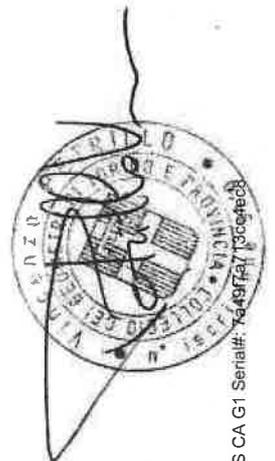


**Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA – Sezione Fallimenti - Fall. n° 17/2018**  
**- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN ALESSANDRIA (AL) –**  
**CESPITE A**

ti nel fallimento;

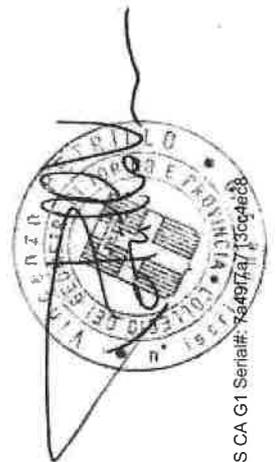
- **che** sono caduti nel fallimento i seguenti beni immobili di proprietà della società poi fallita:

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



- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 map-pale 5176 sub 108) - cespita H;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 map-pale 5176 sub 122) - cespita I;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 map-pale 5176 sub 128) - cespita L;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 map-pale 5176 sub 144) - cespita M;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 map-pale 5176 sub 145) - cespita N;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 map-pale 5176 sub 129) - cespita O;**
- **Proprietà piena di unità immobiliare ad uso negozio ubicata in ALESSANDRIA – Via San Lorenzo n. 99 (Fg.268 map-pale 5176 sub 137) - cespita P;**

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle for-



malità ivi trascritte, presso il Catasto per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecnici per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nel Fallimento (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegate in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti:

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

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

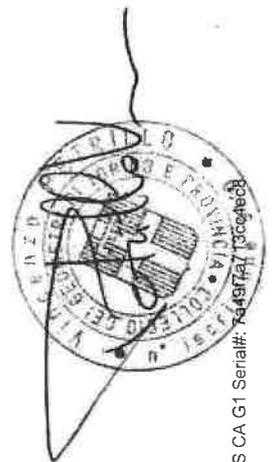
**A.2) conformità catastale dell'immobile; qualora sia accertata la difformità catastale provveda, previa autorizzazione della curatela, alla presentazione di nuovo accatastamento;**

**A.3) coerenze;**

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

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

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



comodato, ecc.);

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

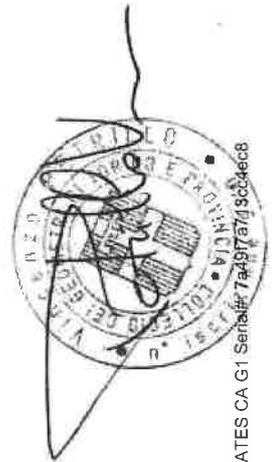
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

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

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

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

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



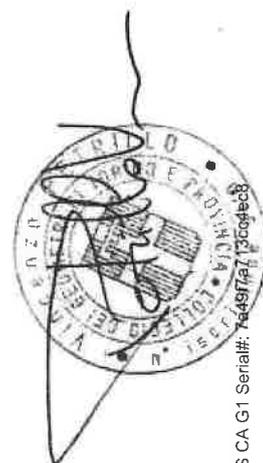
data successiva.

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

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

**E)** Dopo la vendita, su richiesta del curatore:

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ richieda l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli;



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

## PERIZIA DI STIMA

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

### Descrizione e consistenza dell'immobile

#### Proprietà piena di un ufficio

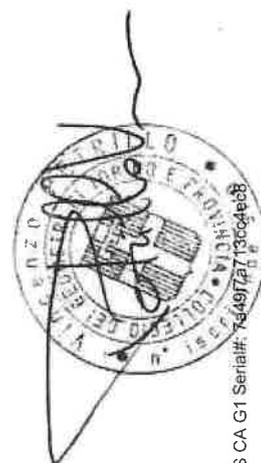
ubicato in ALESSANDRIA (AL) – Via San Lorenzo n.99

Il cespite immobiliare oggetto di stima - in **proprietà piena** - è costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio (piano secondo, 3° p.f.t.) e locali di pertinenza ad uso archivio al piano superiore (terzo piano sottotetto, 4° p.f.t.) facenti parte di un più ampio fabbricato ad uso commerciale elevato a quattro piani fuori terra, oltre a due piani interrati.

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

Dal sopralluogo effettuato il cespite immobiliare è così composto:

- piano secondo (3° f.t.): locale open-space ad uso ufficio, quattro



**Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA – Sezione Fallimenti - Fall. n° 17/2018**  
**- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN ALESSANDRIA (AL) –**  
**CESPITE A**

locali ad uso ufficio singolo, quattro locali bagno, due locali antibagno e due terrazzi di cui uno, quello più ampio, ospita i gruppi macchina impiantistici comuni del fabbricato (così come già regolamentato, occorrerà procedere alla posa di giusta delimitazione)

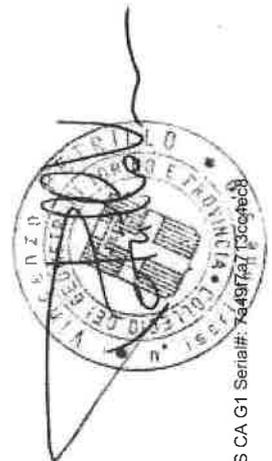
- piano terzo (4° p.f.t.): un locale bagno, un locale antibagno, un locale open-space ad uso archivio/deposito, tre locali tecnici, cavedi tecnici non utilizzabili.

I due piani costituenti l'unità immobiliare sono collegati tra di loro, internamente con ascensore privato, esternamente mediante il vano scala condominiale.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo ancorché alcune lavorazioni risultano da terminare.

Internamente si riscontrano le seguenti finiture ed impianti esistenti:

- al piano secondo:
  - pavimento flottante con quadrotte in mdf rivestito;
  - tramezzature in cartongesso;
  - porte interne in legno;
  - piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti nei locali antibagno e bagno;
  - termoconvettori aria calda/fredda sia puntuali che canalizzata;
  - boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria nei locali bagno.
- al piano terzo:



- pavimento in laminato effetto legno nel locale open space, flottante con quadrotte in mdf rivestito nei locali tecnici;
- tramezzature in cartongesso;
- porte interne in legno e in metallo tipo antincendio;
- piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti nei locali antibagno e bagno;
- termoconvettori aria calda/fredda sia puntuali che canalizzata;
- boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria nei locali bagno.

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

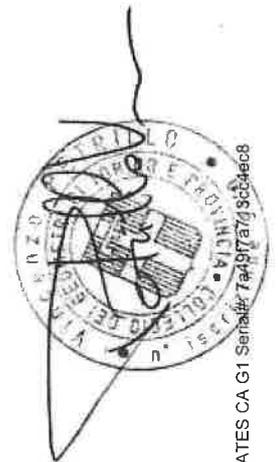
**(Vedasi Report Fotografico).**

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

**Titolarità e provenienza in capo alla società fallita:**

La proprietà piena per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto di perizia pervenne alla società fallita in forza dell'atto di trasferimento di sede sociale del 26/09/1997 rep. 31943 a rogito Notaio Aldo IVALDI, trascritto il 07/10/1997 ai nn. 6208/4340 dalla

L' \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ divenne pro-



prietaria del Bene in forza dell'atto di trasformazione di società in data 26/09/1997 rep. 31943 rogito Notaio Aldo IVALDI, trascritto il 07/10/1997 ai nn. 6207/4339 dalla :

La società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ divenne proprietaria del Bene in forza dell'atto di compravendita del 02/04/1997 rep. 30741 a rogito Notaio Aldo IVALDI, trascritto il 15/04/1997 ai nn. 2598/1885 dal

**(Vedasi Allegato n. 01).**

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

### Dati catastali

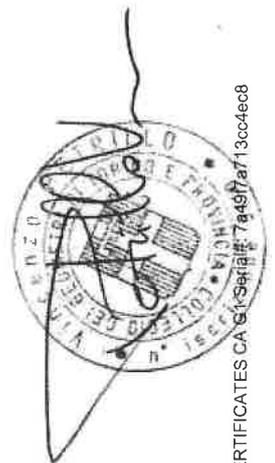
Allo stato attuale il cespite oggetto di stima risulta così identificato:

**Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di ALESSANDRIA – Territorio – Comune Censuario di ALESSANDRIA:**

**- Catasto Fabbricati:**

- o Foglio 2688 mappale 5176 subalterno 160 – Categoria A/10 – Rendita € 5.368,57 – Via San Lorenzo 89 – Piano 2-3;

**(Vedasi Allegato n. 02).**



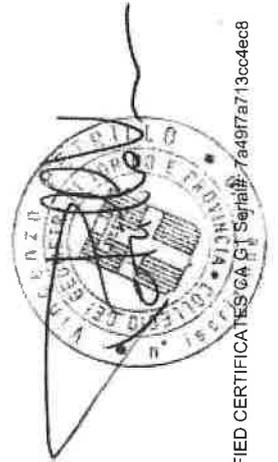
## Conformità catastale

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

Si precisa che in visura è indicato il numero civico n.89 invece del corretto numero civico n.99.

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 la planimetria catastale presente in atti (prot. AL0245439 del 14/09/2010) sono difformi rispetto allo stato di fatto dei luoghi, e precisamente:

- Al piano secondo (3° p.f.t.):
  - modifiche interne dell'assetto planimetrico mediante realizzazione di tramezzature atte alla creazione di n.4 locali ad uso ufficio, n.4 bagni, n.2 antibagno e un locale tecnico con ingresso dal terrazzo;
  - mancata rappresentazione di ascensore interno ad uso esclusivo;
- Al piano terzo (4° p.f.t.):
  - modifiche interne dell'assetto planimetrico mediante realizzazione di tramezzature atte alla creazione di n.3 locali tecnici, n.1 bagno, n.1 antibagno, un locale uso archivio/deposito e un locale disimpegno/ingresso;
  - mancata rappresentazione di ascensore interno ad uso esclusivo;
  - mancata rappresentazione del vuoto interno sul piano se-



condo.

Tali modifiche alterano la rendita catastale, pertanto occorrerà presentare giusta variazione catastale per ristrutturazione e di toponomastica ad un costo stimato a non meno di € 1.500,00 oltre diritti di segreteria per la presentazione.

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

**A.3) coerenze;**

**Coerenze**

Le coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima, con riferimento anche alla planimetria catastale, sono le seguenti:

- A nord terrazzo ad uso esclusivo, a Est altra proprietà, a Sud altra unità immobiliare al piano e vuoto su Via San Lorenzo e ad Ovest altra unità immobiliare al piano.

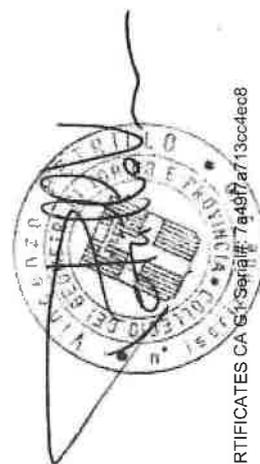
**A.4) vincoli – servitù (convenzioni edilizie, regolamento di condominio, ecc.);**

**Servitù – vincoli**

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

- Vincolo Edilizio:

Atto d'obbligo Edilizio del 13/05/1999 a rogito Notaio Aldo



IVALDI, trascritto il 18/05/1999 ai n.ri 4003/2682, a favore del  
 ..., contro l'  
 con sede a ..., con il quale la società si impegna a realiz-  
 zare degli immobili Alessandria al catasto fg. 268 part. 2600  
 sub 1-2-3, che dovrebbe essere eseguita entro 3 anni dalla data  
 di rilascio della relativa concessione edilizia rilasciata il  
 27/07/1998 n.268/98.

**(Vedasi Allegato n. 03).**

• Regolamento di Condominio:

L'unità immobiliare oggetto di stima è assoggetta al Regola-  
 mento di Comunione del "Centro Commerciale San Lorenzo"  
 Tale unità è identificata nel Regolamento di Condominio con il  
 n.148 ed è proprietaria di MM 62,15.

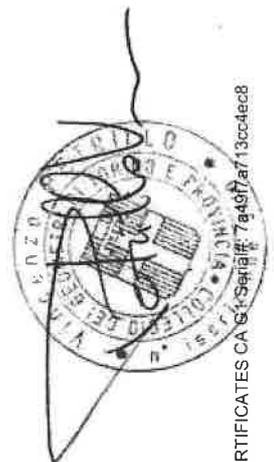
**(Vedasi Allegato n. 04).**

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

### Certificazione Energetica

Dalla ricerca eseguita presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), il complesso immobiliare risulta sprovvisto del' Attestazione di Certificazione Energetica.

A.6) *stato di occupazione o meno dell'immobile, precisando in caso di occupazione quale ne sia il titolo e la durata prevista nel*



titolo (contratto di locazione, contratto di comodato, ecc.);

### Stato locativo

L'immobile risulta essere libero da fittanze e nella disponibilità della società fallita.

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

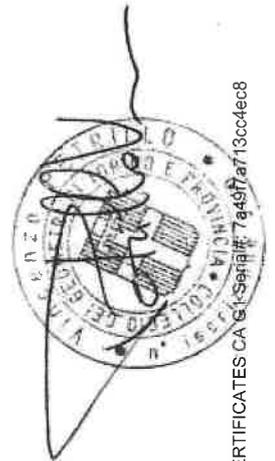
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate possano essere regolarizzate e secondo quale procedura e con quale spesa in capo all'aggiudicatario;
- ✓ se le irregolarità edilizie riscontrate non possano essere regolarizzate con le conseguenti attività di ripristino / demolizione in capo all'aggiudicatario.

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

### Aspetti edilizi

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

- Concessione Edilizia n.268/98 in data 27/07/1998 per sistemazione e ristrutturazione dell'intero fabbricato;

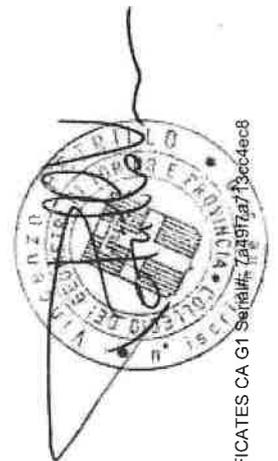


**Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA – Sezione Fallimenti - Fall. n° 17/2018**  
**- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN ALESSANDRIA (AL) –**  
**CESPITE A**

- DIA n.983187 del 06/03/1998 per restauro e risanamento conservativo;
- Concessione Edilizia n.419 del 05/08/1998 per variante alla C.E. 268/98;
- Concessione Edilizia n.624 del 10/12/2001 variante alle C.E. 268/98 e 419/98;
- DIA n.D33640 del 29/07/2003 per modifiche al manto di copertura e opere interne;
- DIA n.D46279 del 19/11/2004 per modifiche interne;
- DIA n.D56029 del 28/02/2005 per opere di sistemazione interna;
- DIA n.D56196 del 09/11/2005 per opere di modifiche interne e di locali tecnici;
- SCIA n.113715/2011 – redistribuzione interna al p. terreno e secondo.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con i provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati (ed al momento a disposizione dello scrivente – **Vedasi Allegato n.05**) si sono rilevate le seguenti difformità:

- al piano secondo:
  - disallineamento della tramezzatura di divisione tra i due locali bagno a Nord; la finestra è comune a tutti e due i bagni.
  - rotazione del corpo ascensore;
  - realizzazione di porta esterna accessibile solo esternamente dal terrazzo comune;
  - errata indicazione sul progetto di alcune porte/finestra in fi-



**Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA – Sezione Fallimenti - Fall. n° 17/2018**  
**- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN ALESSANDRIA (AL) –**  
**CESPITE A**

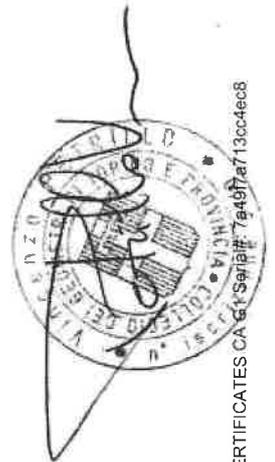
nestre lato vuoto su galleria commerciale;

- al piano terzo:
  - cambio destinazione d'uso del vano archivio e disimpegno adiacente al vano scale in locale antibagno e bagno;
  - realizzazione di tre locali tecnici invece dei due legittimati;
  - realizzazione di porte di accesso al sottotetto non utilizzabili (cavedio);
  - rotazione del corpo ascensore;

Per quanto riguarda le difformità sopra riscontrate, la loro regolarizzazione, ad esclusione del cambio di destinazione d'uso che risulterebbe non sanabile date le altezze minimi non rispettate e dunque da ripristinare ad uso archivio, comporta oneri e attività a carico dell'aggiudicatario per un importo pari a non meno di € 2.500,00.

Si prende inoltre atto dalla relazione peritale dell'EE.II. RGE 253/2015, in attesa di poter completare l'accesso atti presso l'U.T.C., che il fabbricato sia sprovvisto di certificato di abitabilità; lo stato di fatto fa presumere che tale situazione sia verosimile in quanto alcuni impianti tecnologici sono ancora in fase di completamento (impianto elettrico, messa in servizio ascensore privato, ecc.).

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



rito,

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

### Usi Civici

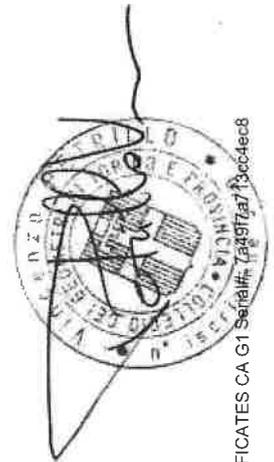
Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

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

### Valore

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del periodo di perdurante e grave contingenza economica nazionale/europea, lo scrivente perito ha stimato il valore di mercato del complesso immobiliare in complessivi **€. 285.000,00** e precisamente:

Dati catastali	Destinazione	MQ		Coeff		MC Comm.	€/MQ		STIMA €
Foglio 268 n. 5176 sub 160	P.2. Ufficio	365,00	x	1,00	=	365,00	800,00	=	€ 292.000,00
	P.2. Terrazzi	165,00	x	**	=	22,75	800,00	=	€ 18.200,00
	P.3. Locali archivio	248,00	x	0,35	=	86,80	800,00	=	€ 69.440,00



Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA – Sezione Fallimenti - Fall. n° 17/2018  
- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN ALESSANDRIA (AL) –  
CESPITE A

<b>Stima Totale</b>	<b>€ 379.640,00</b>
<b>A dedurre abbattimento vendita esecutiva, regolarizzazioni catastali, edilizie, Ape, vetustà, ecc. – 25%</b>	<b>- € 94.910,00</b>
<b>Valore di stima totale</b>	<b>€ 284.730,00</b>
<b>Valore di stima totale arr.</b>	<b>€ 285.000,00</b>

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

### Ipotecche e Trascrizioni Pregiudizievoli

L'immobile alla data della sentenza di fallimento risultava in diritto di proprietà in capo alla società fallita.

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

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

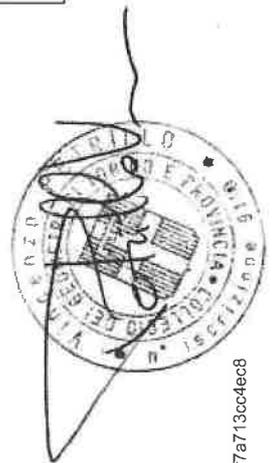
A favore di:

- Creditore ipotecario:

○

con

sede in



Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA – Sezione Fallimenti - Fall. n° 17/2018  
- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN ALESSANDRIA (AL) –  
CESPITE A

Contro:

- Debitore ipotecario:

- \_\_\_\_\_ 1 se-  
de in \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ per l'unità  
negoziale n.1 (pluralità di immobili);

- Terzo datore di Ipoteca:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ .f.  
per l'unità negoziale n.2 (pluralità  
di immobili).

Rogante: Notaio ALDO IVALDI.

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

Capitale: € 1.000.000,00.

Totale: € 2.000.000,00.

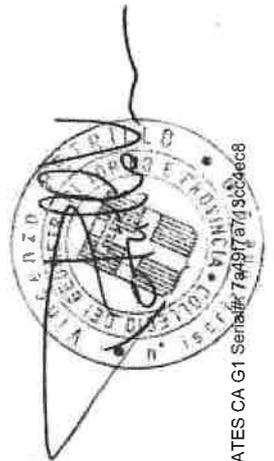
Durata: 1 anno e 7 mesi.

**(Vedasi Allegato n. 06).**

Tale Ipoteca, con ANNOTAZIONE trascritta ad Alessandria il 29/07/2011 ai n.ri 5766/879, veniva parzialmente cancellata (unità negoziale n.2 in capo a \_\_\_\_\_ in forza di atto del 19/07/2011 rep.n.125397 racc. n.35823 a rogito Notaio Giuseppe MUSSA.

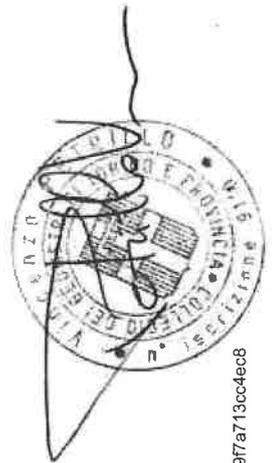
**(Vedasi Allegato n. 07).**

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



**Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA – Sezione Fallimenti - Fall. n° 17/2018**  
**- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN ALESSANDRIA (AL) –**  
**CESPITE A**

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



## PIANO DI VENDITA

### Proprietà piena di un ufficio

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

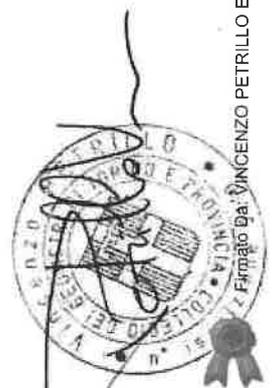
Il cespite immobiliare oggetto di stima - in proprietà piena – è costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio (piano secondo, 3° p.f.t.) e locali di pertinenza ad uso archivio al piano superiore (terzo piano sottotetto, 4° p.f.t.) facenti parte di un più ampio fabbricato ad uso commerciale elevato a quattro piani fuori terra, oltre a due piani interrati.

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

Dal sopralluogo effettuato il cespite immobiliare è così composto:

- piano secondo (3° f.t.): locale open-space ad uso ufficio, quattro locali ad uso ufficio singolo, quattro locali bagno, due locali antibagno e due terrazzi di cui uno, quello più ampio, ospita i gruppi macchina impiantistici comuni del fabbricato (così come già regolamentato, occorrerà procedere alla posa di giusta delimitazione)
- piano terzo (4° p.f.t.): un locale bagno, un locale antibagno, un locale open-space ad uso archivio/deposito, tre locali tecnici, cavedi tecnici non utilizzabili.

I due piani costituenti l'unità immobiliare sono collegati tra di loro, internamente con ascensore privato, esternamente mediante il vano scala

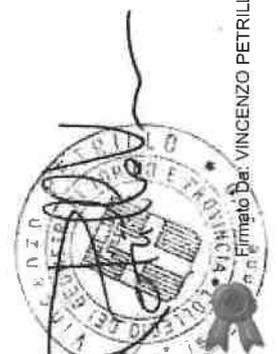


condominiale.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato manutentivo ancorché alcune lavorazioni risultano da terminare.

Internamente si riscontrano le seguenti finiture ed impianti esistenti:

- al piano secondo:
  - pavimento flottante con quadrotte in mdf rivestito;
  - tramezzature in cartongesso;
  - porte interne in legno;
  - piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti nei locali antibagno e bagno;
  - termoconvettori aria calda/fredda sia puntuali che canalizzata;
  - boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria nei locali bagno.
  
- al piano terzo:
  - pavimento in laminato effetto legno nel locale open space, flottante con quadrotte in mdf rivestito nei locali tecnici;
  - tramezzature in cartongesso;
  - porte interne in legno e in metallo tipo antincendio;
  - piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti nei locali antibagno e bagno;
  - termoconvettori aria calda/fredda sia puntuali che canalizzata;
  - boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria



**Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA – Sezione Fallimenti - Fall. n° 17/2018**  
**- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN ALESSANDRIA (AL) –**  
**CESPITE A**

nei locali bagno.

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

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

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

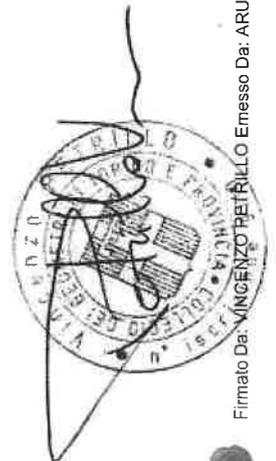
- Catasto Fabbricati:
  - o Foglio 2688 mappale 5176 subalterno 160 – Categoria A/10 – Rendita € 5.368,57 – Via San Lorenzo 89 – Piano 2-3;

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

Si precisa che in visura è indicato il numero civico n.89 invece del corretto numero civico n.99.

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 la planimetria catastale presente in atti (prot. AL0245439 del 14/09/2010) sono difformi rispetto allo stato di fatto dei luoghi, e precisamente:

- Al piano secondo (3°p.f.t.):
  - o modifiche interne dell'assetto planimetrico mediante realizzazione di tramezzature atte alla creazione di n.4 locali ad uso ufficio, n.4 bagni, n.2 antibagno e un locale tecnico con ingresso dal terrazzo;



- mancata rappresentazione di ascensore interno ad uso esclusivo;
- Al piano terzo (4° p.f.t.):
  - modifiche interne dell'assetto planimetrico mediante realizzazione di tramezzature atte alla creazione di n.3 locali tecnici, n.1 bagno, n.1 antibagno, un locale uso archivio/deposito e un locale disimpegno/ingresso;
  - mancata rappresentazione di ascensore interno ad uso esclusivo;
  - mancata rappresentazione del vuoto interno sul piano secondo.

Tali modifiche alterano la rendita catastale, pertanto occorrerà presentare giusta variazione catastale per ristrutturazione e di toponomastica ad un costo stimato a non meno di € 1.500,00 oltre diritti di segreteria per la presentazione.

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

Le coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima, con riferimento anche alla planimetria catastale, sono le seguenti:

- A nord terrazzo ad uso esclusivo, a Est altra proprietà, a Sud altra unità immobiliare al piano e vuoto su Via San Lorenzo e ad Ovest altra unità immobiliare al piano.

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



seguenti servitù / vincoli:

- Vincolo Edilizio:

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

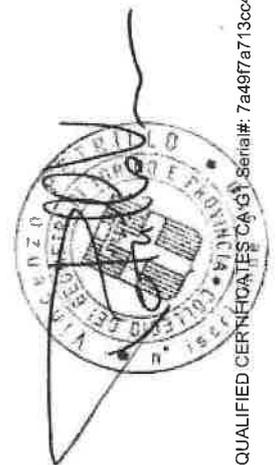
- Regolamento di Condominio:

L'unità immobiliare oggetto di stima è assoggetta al Regolamento di Comunione del "Centro Commerciale San Lorenzo"  
 Tale unità è identificata nel Regolamento di Condominio con il n.148 ed è proprietaria di MM 62,15.

Dalla ricerca eseguita presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici (SIPEE), il complesso immobiliare risulta sprovvisto del' Attestazione di Certificazione Energetica.

L'immobile risulta essere libero da fittanze e nella disponibilità della società fallita.

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



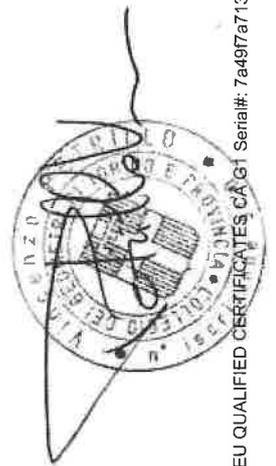
**Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA – Sezione Fallimenti - Fall. n° 17/2018**  
**- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN ALESSANDRIA (AL) –**  
**CESPITE A**

dei fabbricati:

- Concessione Edilizia n.268/98 in data 27/07/1998 per sistemazione e ristrutturazione dell'intero fabbricato;
- DIA n.983187 del 06/03/1998 per restauro e risanamento conservativo;
- Concessione Edilizia n.419 del 05/08/1998 per variante alla C.E. 268/98;
- Concessione Edilizia n.624 del 10/12/2001 variante alle C.E. 268/98 e 419/98;
- DIA n.D33640 del 29/07/2003 per modifiche al manto di copertura e opere interne;
- DIA n.D46279 del 19/11/2004 per modifiche interne;
- DIA n.D56029 del 28/02/2005 per opere di sistemazione interna;
- DIA n.D56196 del 09/11/2005 per opere di modifiche interne e di locali tecnici;
- SCIA n.113715/2011 – redistribuzione interna al p. terreno e secondo.

Dal confronto tra lo stato di fatto dei luoghi con i provvedimenti edilizio-amministrativi rilasciati (ed al momento a disposizione dello scrivente – **Vedasi Allegato n.05**) si sono rilevate le seguenti difformità:

- al piano secondo:
  - disallineamento della tramezzatura di divisione tra i due locali bagno a Nord; la finestra è comune a tutti e due i bagni.
  - rotazione del corpo ascensore;



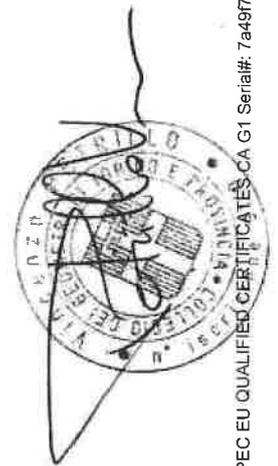
**Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA – Sezione Fallimenti - Fall. n° 17/2018**  
**- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN ALESSANDRIA (AL) –**  
**CESPITE A**

- realizzazione di porta esterna accessibile solo esternamente dal terrazzo comune;
- errata indicazione sul progetto di alcune porte/finestra in finestre lato vuoto su galleria commerciale;
- al piano terzo:
  - cambio destinazione d'uso del vano archivio e disimpegno adiacente al vano scale in locale antibagno e bagno;
  - realizzazione di tre locali tecnici invece dei due legittimati;
  - realizzazione di porte di accesso al sottotetto non utilizzabile (cavedio);
  - rotazione del corpo ascensore;

Per quanto riguarda le difformità sopra riscontrate, la loro regolarizzazione, ad esclusione del cambio di destinazione d'uso che risulterebbe non sanabile date le altezze minimi non rispettate e dunque da ripristinare ad uso archivio, comporta oneri e attività a carico dell'aggiudicatario per un importo pari a non meno di € 2.500,00.

Si prende inoltre atto dalla relazione peritale dell'EE.II. RGE 253/2015, in attesa di poter completare l'accesso atti presso l'U.T.C., che il fabbricato sia sprovvisto di certificato di abitabilità; lo stato di fatto fa presumere che tale situazione sia verosimile in quanto alcuni impianti tecnologici sono ancora in fase di completamento (impianto elettrico, messa in servizio ascensore privato, ecc.).

Tenuto conto della complessità delle norme in materia edilizia e, a volte, la loro non univoca interpretazione/applicazione in materia di conformità / sanabilità / regolarizzazione, i soggetti interessati



all'acquisto sono tenuti preventivamente approfondire tali aspetti con un proprio professionista per verificarli in ordine a quanto sopra relazionato anche in merito alle conclusioni a cui è giunto lo scrivente perito.

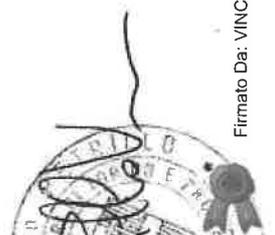
Dagli accertamenti svolti si deduce che non vi siano vincoli riconducibili a censo – livello o usi civici.

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

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

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

Il tutto deve intendersi trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, appa-



renti e non apparenti, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come detenuto in forza dei titoli di proprietà e del possesso e con particolare riferimento a quanto dettagliatamente evidenziato negli elaborati peritali di stima depositati presso la Cancelleria fallimentare del Tribunale di ALESSANDRIA.

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

**Al presente cespite, tenuto conto di tutti gli aspetti intrinseci ed estrinseci (patrimoniali, catastali, servitù e vincoli, edilizi, ecc.) descritti in perizia, è stato assegnato un valore di mercato pari ad € 285.000,00.**

—◆—

### **Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento del LOTTO**

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

A favore di:

- Creditore ipotecario:

○

con



**Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA – Sezione Fallimenti - Fall. n° 17/2018**  
**- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN ALESSANDRIA (AL) –**  
**CESPITE A**

sede in \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_

Contro:

- Debitore ipotecario:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ per l'unità negoziale n.1 (pluralità di immobili);

- Terzo datore di Ipoteca:

- \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ per l'unità negoziale n.2 (pluralità di immobili).

Rogante: Notaio ALDO IVALDI.

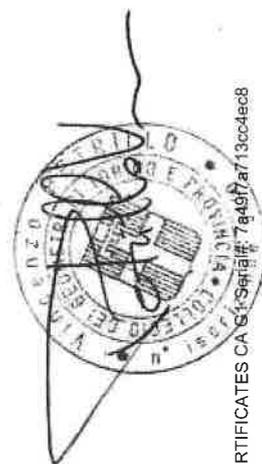
Data: 18/12/2009 n. rep: 49194 / n. racc. 12739.

Capitale: € 1.000.000,00.

Totale: € 2.000.000,00.

Durata: 1 anno e 7 mesi.

Tale Ipoteca, con **ANNOTAZIONE** trascritta ad Alessandria il 29/07/2011 ai n.ri 5766/879, veniva parzialmente cancellata (unità negoziale n.2 in capo a \_\_\_\_\_) in forza di atto del 19/07/2011 rep.n.125397 racc. n.35823 a rogito Notaio Giuseppe MUSSA.



**E) Dopo la vendita, su richiesta del curatore:**

- ✓ richieda visura catastale aggiornata;
- ✓ visti il decreto di trasferimento attestando che l'immobile è esattamente descritto in conformità all'ordinanza di vendita verificando che le formalità da cancellare siano



**Tribunale Ordinario di ALESSANDRIA – Sezione Fallimenti - Fall. n° 17/2018**  
**- PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI IN ALESSANDRIA (AL) –**  
**CESPITE A**

tutte indicate e che i relativi dati identificativi siano esatti.

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

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

Con Osservanza.

Torino, 06 giugno 2024

Il perito

Geom. Vincenzo Petrillo



**Allegati:**

- 00 Report fotografico
- 01 Atti di proprietà.
- 02. Catasto.
- 03. Atto obbligo edilizio.
- 04 Regolamento Condominiale.
- 05 Tavola SCIA.
- 06 Formalità.
- 07 Annotazione cancellazione parziale ipoteca.



