

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Sezione fallimentare

Fallimento **IMMOBILIARE FOUR S.R.L. 36/2022** Nr

Giudice delegato **dott.ssa Elisabetta BIANCO**

Curatore **dott.ssa Federico CASAGRANDE**

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

22 maggio 2023

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



1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Alessandra Borsano, nata ad Alessandria il 28/03/1973 (CF: BRS LSN 73C68 A182Y), iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Alessandria al numero A-743, con studio in Alessandria, via Firenze n. 14, è stata nominata quale Consulente Tecnico nel procedimento fallimentare della società "Immobiliare Four S.r.l." con sede in Alessandria, Piazza della Libertà n. 15. con l'incarico di redigere una dettagliata perizia di stima della consistenza immobiliare dei beni di proprietà della ditta oggetto di procedura fallimentare.

Pertanto nelle date del 06/02/2023 e 14/03/2023 la sottoscritta si recava presso gli immobili siti ad Alessandria in Via Marsala n. 11 per le opportune valutazioni peritali.

Successivamente, in data 21/03/2023, al fine di verificare la regolarità urbanistica di quanto rilevato, la scrivente effettuava accesso agli atti presso il Comune di Alessandria e effettuava colloqui con i tecnici comunali.

1.1 OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della stima sono alcuni immobili consistenti in box e posti auto facenti parte del complesso condominiale sito ad Alessandria, Via Marsala n. 11 denominato "Condominio Bianca": trattasi di edificio ad uso in parte residenziale e in parte autorimessa su due piani (piano seminterrato e piano terra), oggetto di ristrutturazione promossa dalla ditta fallita a partire dal 2012. I beni in oggetto consistono in 6 box e posto auto al piano terra e alcune porzioni di stabile al piano interrato ancora da completare.

1.2 SCOPO DELLA STIMA

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

2. DATI CATASTALI

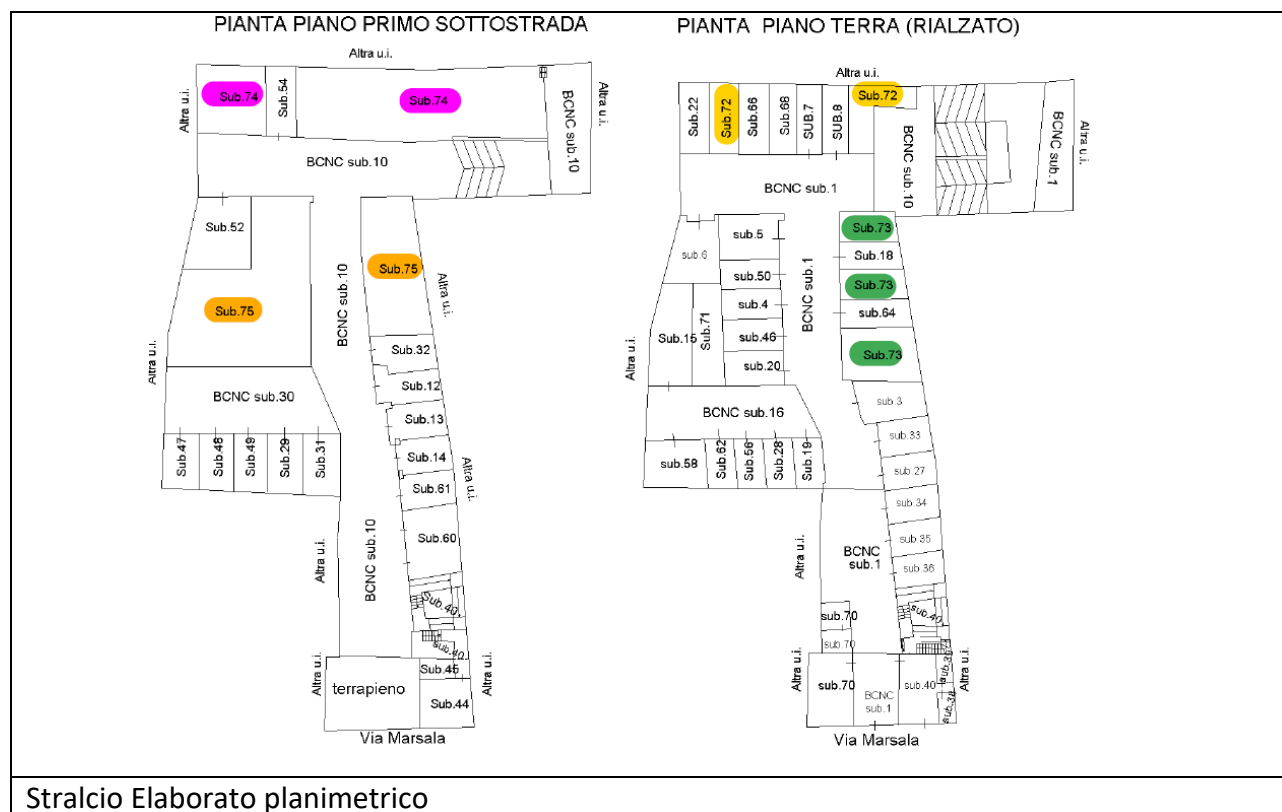
I beni in oggetto sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria come segue dal 16/07/2019:

Foglio 268 Mappale 5524

1. **Sub 72, Categoria F/4** unità in corso di definizione, indirizzo Via Marsala n. 11 Piano T;
2. **Sub 73, Categoria F/4** unità in corso di definizione, indirizzo Via Marsala n. 11 Piano T;
3. **Sub 74, Categoria F/4** unità in corso di definizione, indirizzo Via Marsala n. 11 Piano S1;



4. **Sub 74, Categoria F/4** unità in corso di definizione, indirizzo Via Marsala n. 11 Piano S1;
Trattandosi di unità in corso di definizione, non sono ancora state depositate le relative planimetrie catastali, pertanto la loro identificazione avviene mediante l'elaborato planimetrico presente agli atti, che si allega alla presente:



Nel ventennio i suddetti identificativi catastali hanno subito diverse modifiche derivanti dai progressivi frazionamenti effettuati a seguito delle vendite dei box e posti auto realizzati, ed in particolare i subalterni sono così variati:

- Dal 26/11/2018 sub 69
- Dal 14/06/2018 sub 65
- Dal 22/02/2018 sub 63
- Dal 21/11/2017 sub 59
- Dal 20/11/2017 sub 57
- Dal 13/12/2019 sub 55
- Dal 12/12/2016 sub 53
- Dal 24/06/2016 sub 51
- Dal 09/05/2016 sub 43
- Dal 09/04/2015 sub 41
- Dal 08/04/2015 sub 24

- Dal 01/12/2014 sub 23
- Dal 18/04/2014 sub 21
- Dal 28/01/2014 sub 11
- Dal 28/07/2013 sub 2
- Dal 30/06/1987 sub 1

2.1. IL CONTESTO

Gli immobili oggetto di perizia sono situati in Via Marsala nel centro del Comune di Alessandria, in una zona a prevalente destinazione residenziale, in prossimità della Caserma Carabinieri – Comando Provinciale e della Questura di Stato: nelle immediate vicinanze si trova il complesso del Duomo, la Biblioteca Comunale, alcune scuole pubbliche di diverso ordine e grado. La zona è ben servita da trasporti pubblici e parcheggi, oltre che da negozi ed uffici. La stazione ferroviaria si trova a circa 1 km di distanza.

2.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto di valutazione sono alcuni box e posti auto siti all'interno di un complesso condominiale avente destinazione residenziale e autorimessa. I fabbricati derivano dalla ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a partire dal 2012 di un precedente fabbricato ad uso laboratorio/officina: a seguito di ristrutturazione sono stati realizzati tutti i box previsti al piano terra, mentre al piano seminterrato il progetto è stato solo parzialmente completato, lasciando al grezzo le porzioni di immobile di proprietà della ditta fallita.

Le strutture in cemento armato risultano in parte di nuova edificazione su quelle preesistenti in muratura portante, mentre la copertura in lamiera metallica risale all'epoca antecedente alla ristrutturazione.

L'accesso alla autorimessa avviene da Via Marsala mediante cancello automatico carrabile e passaggio pedonale;

PIANO TERRA: l'autorimessa si trova ad una quota rialzata rispetto al piano strada, il piano è adibito a box auto del tutto completati; ogni box è dotato di porta basculante motorizzata e impianto elettrico interno, la pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti divisorie sono realizzate in blocchetti di cemento a vista. I box sono in parte dotati di controsoffittatura, così come una parte delle corsie di percorrenza. Sono evidenti diffusi segni di infiltrazioni di acque meteoriche dal tetto: l'amministratore condominiale riferisce che sono già stati richiesti



preventivi per la manutenzione della copertura, ma non sono ancora state deliberate spese.

Generalmente il piano appare in un buono stato di manutenzione generale, ad eccezione per quanto riguarda le infiltrazioni di acqua piovana che hanno determinato il degrado della controsoffittatura in più punti.

PIANO INTERRATO: l'accesso al piano avviene dal piano terra mediante rampa interna, tutto il percorso risulta al coperto. Le porzioni di proprietà della Immobil Four si trovano allo stato grezzo, dovendo completare ancora i box e/o i posti auto mediante la realizzazione di tramezzature, l'installazione di porte basculanti e la realizzazione degli intonaci di finitura.

A seguito di osservazione di alcune crepe presenti al piano terra e in merito alla realizzazione delle strutture in c.a. al piano interrato, si consiglia a livello condominiale l'effettuazione di una perizia statica per individuare se esistono difformità rispetto al progetto strutturale relativo alla ristrutturazione del fabbricato.

2.2.1 Immobili oggetto di procedura

Gli immobili oggetto di procedura consistono in 6 box auto e un posto auto al piano terra e quattro aree in via di completamento al piano interrato, ed in particolare:

N.	PIANO	SUB	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
1	Terra	72	A	Box auto	20,00 mq
2	Terra	72	B	Box auto	18,00 mq
3	Terra	72	C	Posto auto	8,00 mq
4	Terra	73	A	Box auto	19,50 mq
5	Terra	73	B	Box auto	17,50 mq
6	Terra	73	C	Box auto	16,00 mq
7	Terra	73	D	Box auto	16,50 mq
8	Interrato	74	A	Area da completare	54,00 mq
9	Interrato	74	B	Area da completare	149,50 mq
10	Interrato	75	A	Area da completare	82,00 mq
11	Interrato	75	B	Area da completare	151,00 mq

Le consistenze degli immobili sono state calcolate sulla base delle rilevazioni metriche eseguite in loco e delle planimetrie reperite nei pubblici uffici. Al fine di determinare la superficie commerciale, si riferisce che i muri perimetrali vengono conteggiati per intero se confinanti con l'esterno e per 1/2 se confinanti con altre unità immobiliari.

Si riporta di seguito una descrizione dei singoli immobili:

1. **Box auto (sub 72 A):** Box auto posto al piano terra dotato di porta basculante e impianto elettrico.

Superficie complessiva 20,00 mq, altezza utile interna minima 2,45 m massima 5,30 m



Stato di manutenzione generale: buono, presenta infiltrazioni di acqua piovana che causano degrado intonaco su parete di fondo. Non è presente il telecomando della porta basculante.

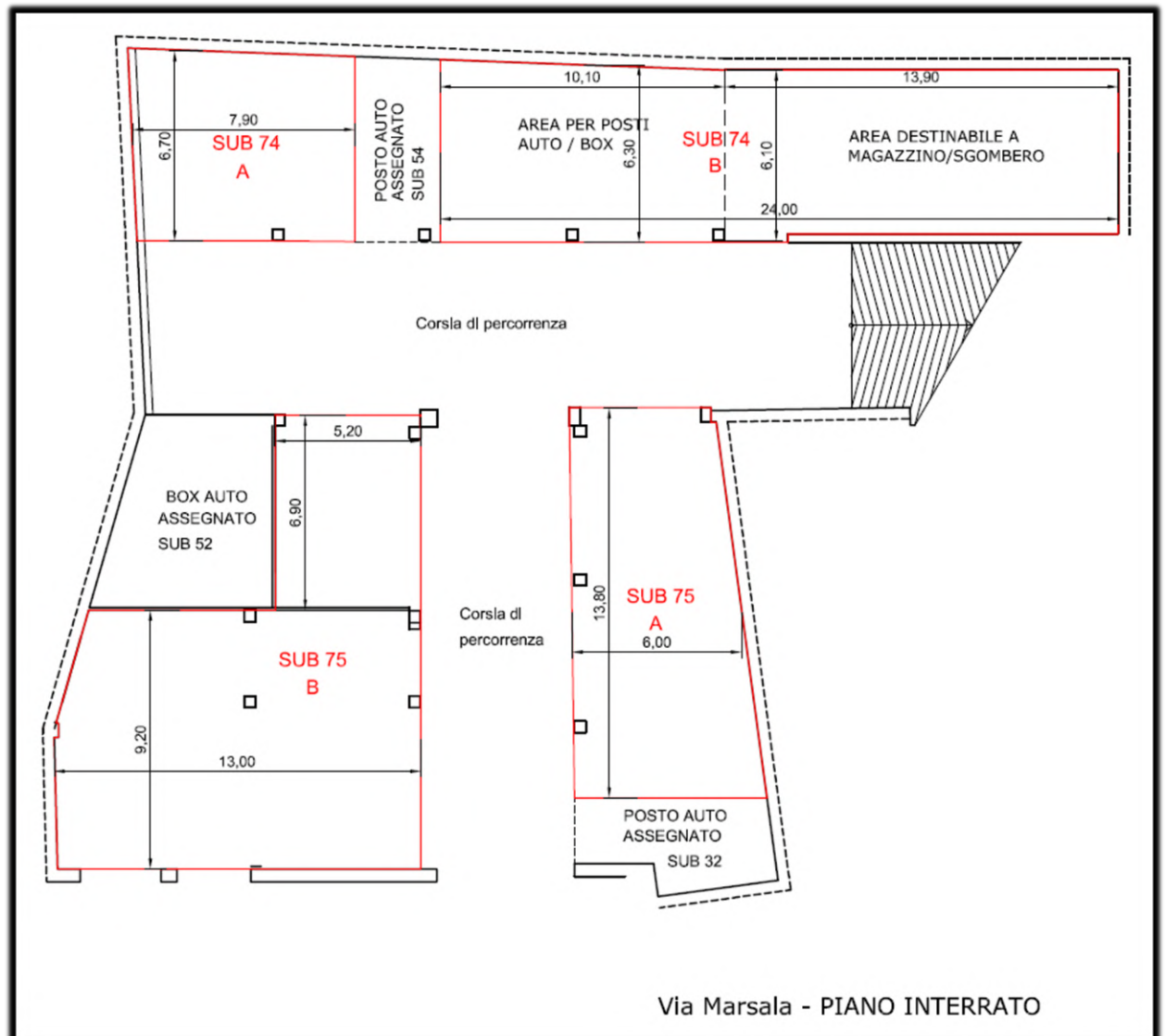


Rappresentazione grafica degli immobili al piano terra

2. **Box auto (sub 72 B):** Box auto posto al piano terra dotato di porta basculante e impianto elettrico.

Superficie complessiva 18,00 mq, altezza utile interna minima 2,45 m massima 5,10 m

Stato di manutenzione generale: ottimo. Non è presente il telecomando della porta basculante.



Rappresentazione grafica degli immobili al piano interrato

3. **Posto auto (sub 72 C):** Posto auto sito al piano terra in prossimità della rampa di accesso al piano seminterrato.

Dimensioni indicative desunte dall'elaborato planimetrico catastale 1,80 x 4,40 m

La destinazione della presente area a posto auto è stata individuata sulla base dell'elaborato planimetrico catastale, non trovandosi indicazioni in merito né nella tavola progettuale depositata in Comune né in loco mediante segnaletica a terra.

4. **Box auto (sub 73 A):** Box auto posto al piano terra dotato di porta basculante e impianto elettrico.

Superficie complessiva 19,50 mq, altezza utile interna controsoffitto 2,40 m

Stato di manutenzione generale: mediocre. Sono presenti infiltrazioni di acqua piovana che causano degrado dell'intonaco sulle pareti e a carico del controsoffitto. Non è presente il

telecomando della porta basculante.

5. **Box auto (sub 73 B):** Box auto posto al piano terra dotato di porta basculante e impianto elettrico.

Superficie complessiva 17,50 mq, altezza utile interna controsoffitto 2,40 m

Stato di manutenzione generale: ottimo. Non è presente il telecomando della porta basculante.

6. **Box auto (sub 73 C):** Box auto posto al piano terra dotato di porta basculante e impianto elettrico.

Superficie complessiva 16,00 mq, altezza utile interna controsoffitto 2,40 m

Stato di manutenzione generale: ottimo. Non è presente il telecomando della porta basculante.

7. **Box auto (sub 73 D):** Box auto posto al piano terra dotato di porta basculante e impianto elettrico.

Superficie complessiva 16,50 mq, altezza utile interna controsoffitto 2,40 m

Stato di manutenzione generale: Stato di manutenzione generale: mediocre. Sono presenti infiltrazioni di acqua piovana che causano degrado dell'intonaco sulle pareti e a carico del controsoffitto che è parzialmente crollato. Sono presenti crepe sulle murature portanti. Non è presente il telecomando della porta basculante.

8. **Area da completare (sub 74 A):** porzione di piano interrato, da completare.

Superficie complessiva 54 mq, altezza utile interna 2,40 m

Stato di manutenzione generale: medio

9. **Area da completare (sub 74 B):** porzione di piano interrato, da completare. Parte dell'area si trova sotto la rampa di accesso, pertanto l'altezza sottorampa parte da 2,40 , per arrivare nel punto più basso pari a 1,50 m.

Superficie complessiva 149,50 mq, altezza utile interna massima 2,40 m – 1,50 minima.

Stato di manutenzione generale: medio

10. **Area da completare (sub 75 A):** porzione di piano interrato, da completare.

Superficie complessiva 82 mq, altezza utile interna 2,40 m

Stato di manutenzione generale: medio

11. **Area da completare (sub 75 A):** porzione di piano interrato, da completare.

Superficie complessiva 151 mq, altezza utile interna 2,40 m

Stato di manutenzione generale: medio



2.3. CONFORMITA' URBANISTICA

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

Dall'accesso agli atti presso i competenti uffici comunali sono emerse lesottostanti pratiche edilizie legate al fabbricato in esame:

- 1 Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria
 Numero pratica: 3414/2001
 Rilascio in data 07/03/2001 al n. di prot. 3414
 Intestazione: [REDACTED]
 Per lavori: Realizzazione di un magazzino, di una tettoia e di un locale adibito a cabina ENEL

- 2 Tipo pratica: Permesso a costruire
 Numero pratica: 215
 Rilascio in data 03/07/2012 al n. di prot.
 Intestazione: [REDACTED] Leg. Rappr. Immobiliare Four S.r.l.
 Per lavori: Ristrutturazione fabbricato in Alessandria, Via Marsala 11
 NOTE: e successiva SCIA in variante n. 143051 del 06/02/2014

- 3 Tipo pratica: Permesso di costruire in sanatoria
 Numero pratica: 212
 Rilascio in data 09/08/2014 al n. di prot. 212
 Intestazione: [REDACTED] Leg. Rappr. della Società Imm.re Four S.r.l.
 Per lavori: Sanatoria parziale per variante ai P. di C. n. 215/12 e N. 56/13, SCIA n. 133447/13 e n. 143051/14 relativi a ristrutturazione fabbricato sito in Via Marsala 11
 NOTE: e successiva SCIA in variante n. 153223 del 23/04/2015 per ridistribuzione interna e di prospetto, cambio di destinazione d'uso.

In merito alle pratiche edilizie sopra riportate, si riferisce che le pratiche a partire dal Permesso di Costruire n. 215 del 2012 in poi si riferiscono alla ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del fabbricato.

Dal confronto tra il rilievo metrico sviluppato a seguito del sopralluogo peritale e la documentazione allegata alle pratiche edilizie depositate, si riferisce che per quanto attiene al piano terreno la disposizione degli ambienti è conforme allo stato denunciato, mentre per quanto attiene al piano interrato, le opere edili non sono state completate, pertanto non sono presenti le tramezzature indicate a progetto.

Sono state assunte informazioni presso i tecnici comunali in merito al completamento delle pratiche: in virtù del Vincolo di destinazione sottoscritto con il Comune di Alessandria, trascritto in data 20/06/2012 ai n. 3758/2845, la Società esecutata si impegnava a versare il contributo di



costruzione nel caso di vendita di box e posti auto non pertinenti alle abitazioni, pertanto è necessario provvedere al versamento di tale onere in occasione della vendita di ogni singolo box o posto auto.

Al fine dunque di completare l'iter autorizzativo, in occasione dell'acquisto di ogni singolo box/posto auto già realizzato al piano terra sarà necessario preventivamente:

- corrispondere al Comune il contributo di costruzione, sommariamente quantificato in € 700,00 previa presentazione di pratica edilizia di completamento;
- provvedere alla variazione catastale mediante pratica DOCFA per la denuncia dell'immobile;
- presentare presso il Comune la Segnalazione Certificata di Agibilità per la conclusione della pratica.

Il costo indicativo delle suddette pratiche, comprensivo di oneri professionali, diritti catastali e comunali, contributo di costruzione, ammonta complessivamente a circa € 2.700,00.

Per quanto attiene alle opere da completare al piano interrato, a seguito di colloqui con i tecnici comunali si riferisce che per completare l'iter autorizzativo sarà necessario:

- presentazione di una pratica edilizia di completamento,
- il pagamento dei contributi di costruzione,
- l'esecuzione delle opere edili,
- l'accatastamento degli immobili,
- la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità per la conclusione della pratica a lavori ultimati.

2.4 Provenienza nel ventennio

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla **IMMOBILIARE FOUR SRL** in forza di Atto di permuta a rogito di Notaio Sergio Finesso di Alessandria, in data **17/05/2012**, ai nn. 64867/19249; trascritto ad Alessandria, in data 29/05/2012, ai nn. 3290/2503, contro - [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto; - [REDACTED] per la quota di 1/2 di nuda proprietà; - [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà.

La quota di 1/2 di proprietà era pervenuta a [REDACTED] in forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Alessandria in data 19/01/2001, ai nn. 99/1259; trascritto ad Alessandria, in data 23/05/2001, ai nn. 4182/2929.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri



immobiliari: SI -

Note: L'acquisto dell'eredità morendo dismessa dalla signora [REDACTED] da parte della di lei erede ex lege Signora [REDACTED] risulta trascritto ad Alessandria in data 29 maggio 2012 ai n.ri 3291/2504.

La quota di 1/2 di usufrutto a [REDACTED] e la quota di 1/2 di nuda proprietà a [REDACTED] erano pervenute in forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro, in data 17/11/1998, ai nn. 37/1225; trascritto ad Alessandria, in data 15/10/1999, ai nn. 8156/5197.

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

Note: Successione in forza di testamento olografo pubblicato e depositato con verbale a rogito Notaio Luciano Mariano di Alessandria in data 15 luglio 1998 rep. nr. 49406, registrato ad Alessandria il 23 luglio 1998 al nr. 2061 Serie 1 L'Acquisto dell'eredità morendo dismessa dal Sig. [REDACTED] da parte delle di lui eredi testamentarie signore [REDACTED] risulta trascritto ad Alessandria in data 29 maggio 2012 ai nri. 3292/2505

2.5 Iscrizioni ipotecarie e trascrizioni

- **Atto di asservimento:** iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/10/1967 ai nn. 6027/4653; Servitù di elettrodotto sotterraneo a favore dell'ENEL.

- **Iscrizione di ipoteca:** ipoteca volontaria attiva a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. contro IMMOBILIARE FOUR SRL, derivante da: mutuo fondiario a rogito di Notaio Sergio Finesso di Alessandria in data 17/05/2012 ai nn. 64869/19250; iscritto/trascritto a Alessandria in data 29/05/2012 ai nn. 3293/413; Importo ipoteca: € 1.800.000,00; Importo capitale: € 900.000,00;

Note: L'iscrizione ipotecaria risulta annotata di atti portanti sia cancellazioni parziali sia riduzioni di somma dovuta con contestuali riduzioni dell'importo di iscrizione ipotecaria - sino all'ultimo a rogito notaio Sergio Finesso in data 7 gennaio 2019 rep. n. 70606/22761 annotato in data 14 gennaio 2019 ai n.ri 202/59 - in virtù del quale la somma dovuta è stata ridotta ad Euro 350.000,00 e l'importo di iscrizione ipotecaria è stato ridotto ad Euro 700.000,00.

- **Altra limitazione:** Vincolo di destinazione, a rogito di Notaio Rosalba Didonna in data 15/06/2012 ai nn. 1150/666; iscritto/trascritto a Alessandria in data 20/06/2012 ai nn. 3758/2845;

Tale vincolo riguarda l'impegno da parte della Società esecutata - al fine del rilascio del permesso di costruire a titolo gratuito - a sottoscrivere un vincolo di pertinenzialità tra le costruende autorimesse e le abitazioni una volta ultimata l'edificazione e con la precisazione che per le unità immobiliari adibite a box non assoggettate al suddetto vincolo di pertinenzialità la suddetta società



avrebbe dovuto versare il contributo di costruzione ad esse afferenti.

- **Iscrizione di ipoteca:** Ipoteca giudiziale attiva a favore di FINESSO SERGIO Notaio a rogito di Giudice di pace di Alessandria in data 04/11/2019 ai nn. 3507/19; iscritto/trascritto a Alessandria in data 18/11/2019 ai nn. 8545/1006; Importo ipoteca: € 4.195,69; Importo capitale: € 575,69.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Pignoramento immobiliare a favore di ORGANA SPV S.R.L. contro IMMOBILIARE FOUR SRL, derivante da: Verbale di pignoramento immobili a rogito di Tribunale di Alessandria in data 28/07/2022 ai nn. 3619 iscritto/trascritto a Alessandria in data 14/09/2022 ai nn. 7599/5628.

- **Trascrizione pregiudizievole:** Sentenza di fallimento a favore di MASSA DI CREDITORI DEL FALL.TO IMMOBILIARE FOUR S.R.L. contro IMMOBILIARE FOUR SRL, derivante da: Sentenza dichiarativa di fallimento a rogito di Tribunale di Alessandria in data 06/10/2022 ai nn. 44/2022 iscritto/trascritto a Alessandria in data 03/11/2022 ai nn. 9045/6667.

2.6 Stato di occupazione dei beni immobili

All'atto del sopralluogo i beni oggetto di stima risultano non essere occupati.

2.7 Spese condominiali

E' stato richiesto all'amministratore condominiale il prospetto delle spese ordinarie ed eventuali rate scadute; ad oggi non sono disponibili tali informazioni.

3 STIMA DELL'IMMOBILE

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

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



bene in oggetto, ed in particolare considerando:

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

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

Verranno dedotte le spese valutate per il completamento delle pratiche catastali/urbanistiche per i box auto e il posto auto già completati, mentre il valore individuato per le aree in completamento terrà conto di tutti gli oneri e i costi per la ultimazione delle opere.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: ALESSANDRIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	620	930	L	4	6	L
Box	Normale	720	1050	L	4	5,8	L
Posti auto coperti	Normale	530	790	L	2,7	3,8	L
Posti auto scoperti	Normale	430	640	L	2,5	3,3	L



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: ALESSANDRIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	810	1150	L	4,6	5,4	L

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2 semestre 2022

IMMOBILE 1 – SUB 72 A

N.	PIANO	SUB	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
1	Terra	72	A	Box auto	20,00 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	20,00	€ 1.100,00	€ 22.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 22.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 3.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 2.350,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.350,00

IMMOBILE 2 – SUB 72 B

N.	PIANO	SUB	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
1	Terra	72	B	Box auto	18,00 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	18,00	€ 1.100,00	€ 19.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.800,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 2.970,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 2.350,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.480,00

IMMOBILE 3 – SUB 72 C

N.	PIANO	SUB	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
1	Terra	72	C	posto auto	8,00 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto	8,00	€ 700,00	€ 5.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.600,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 840,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.650,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.110,00

IMMOBILE 4 – SUB 73 A

N.	PIANO	SUB	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
4	Terra	73	A	Box auto	19,50 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	19,50	€ 1.000,00	€ 19.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 2.925,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.350,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.225,00



IMMOBILE 5 – SUB 73 B

N.	PIANO	SUB	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
5	Terra	73	B	Box auto	17,50 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	17,50	€ 1.100,00	€ 19.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.250,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 2.890,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 2.350,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 14.010,00

IMMOBILE 6 – SUB 73 C

N.	PIANO	SUB	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
6	Terra	73	C	Box auto	16,00 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	16,00	€ 1.100,00	€ 17.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.600,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 2.640,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 2.350,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 12.610,00

IMMOBILE 7 – SUB 73 D

N.	PIANO	SUB	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
7	Terra	73	D	Box auto	16,50 mq

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Complessivo
Box	16,50	€ 950,00	€ 15.675,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.675,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 2.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 2.350,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 10.975,00

IMMOBILE 8 – SUB 74 A

N.	PIANO	SUB	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
8	Interrato	74	A	Area da completare	54,00 mq

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------	-----------------	--------------------



<i>commerciale</i>			
Area da completare	54,00	€ 600,00	€ 32.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.400,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 4.860,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 27.540,00

IMMOBILE 9 – SUB 74 B

N.	PIANO	SUB	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
9	Interrato	74	B	Area da completare	149,50 mq

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area da completare a posti auto/box	64,50	€ 600,00	€ 38.700,00
Area da adibire a magazzino/sgombero	85,00	€ 450,00	€ 38.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.950,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 11.540,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 65.410,00

IMMOBILE 10 – SUB 75 A

N.	PIANO	SUB	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
10	Interrato	75	A	Area da completare	82,00 mq

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area da completare	82,00	€ 600,00	€ 49.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.200,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 7.400,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 41.800,00

IMMOBILE 11 – SUB 75 B

N.	PIANO	SUB	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	CONSISTENZA
11	Interrato	75	B	Area da completare	151,00 mq

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area da completare	151,00	€ 600,00	€ 90.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.600,00
Adeguamenti e correzioni della stima:			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi			€ 13.600,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 77.000,00



RIEPILOGO

N	PIANO	SUB	ID.	DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE DI STIMA €
1	Terra	72	A	Box auto	20,00 mq	16.350,00
2	Terra	72	B	Box auto	18,00 mq	14.480,00
3	Terra	72	C	Posto auto	8,00 mq	3.110,00
4	Terra	73	A	Box auto	19,50 mq	14.225,00
5	Terra	73	B	Box auto	17,50 mq	14.010,00
6	Terra	73	C	Box auto	16,00 mq	12.610,00
7	Terra	73	D	Box auto	16,50 mq	10.975,00
Totale piano terra						85.760,00
8	Interrato	74	A	Area da completare	54,00 mq	27.540,00
9	Interrato	74	B	Area da completare	149,50 mq	65.410,00
10	Interrato	75	A	Area da completare	82,00 mq	41.800,00
11	Interrato	75	B	Area da completare	151,00 mq	77.000,00
Totale piano interrato						211.750,00
TOTALE GENERALE						€ 297.510,00

4 Suggerimento per la vendita in uno o più lotti

I beni illustrati nella presente stima possono essere venduti in blocco unico oppure singolarmente per quanto riguarda i box e il posto auto al piano terra (beni da 1 a 7), e in un lotto a parte per quanto attiene alle aree da completare al piano interrato.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferito.

Alessandria, 22/05/2023



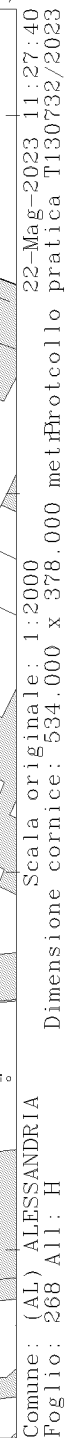
FIRMATO

(Arch. Alessandra Borsano)

ALLEGATI:

- Estratto di mappa catastale;
- Elaborato planimetrico catastale con indicazioni immobili oggetto perizia;
- Elaborati grafici stato di fatto;
- Documentazione fotografica;
- Stralcio Permesso di Costruire in sanatoria n. 212/2014

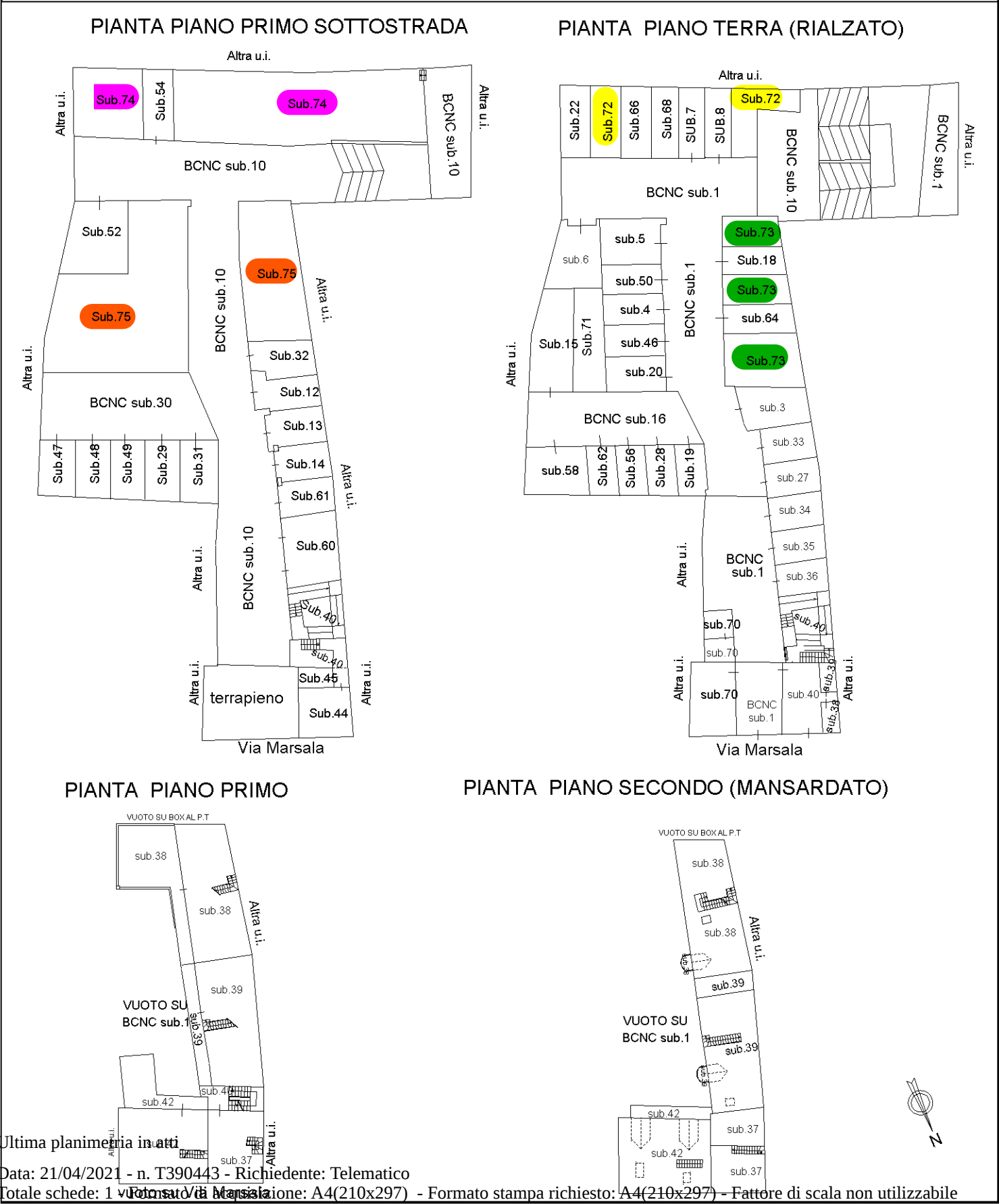




ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Balachia Mario	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Alessandria	N. 1081

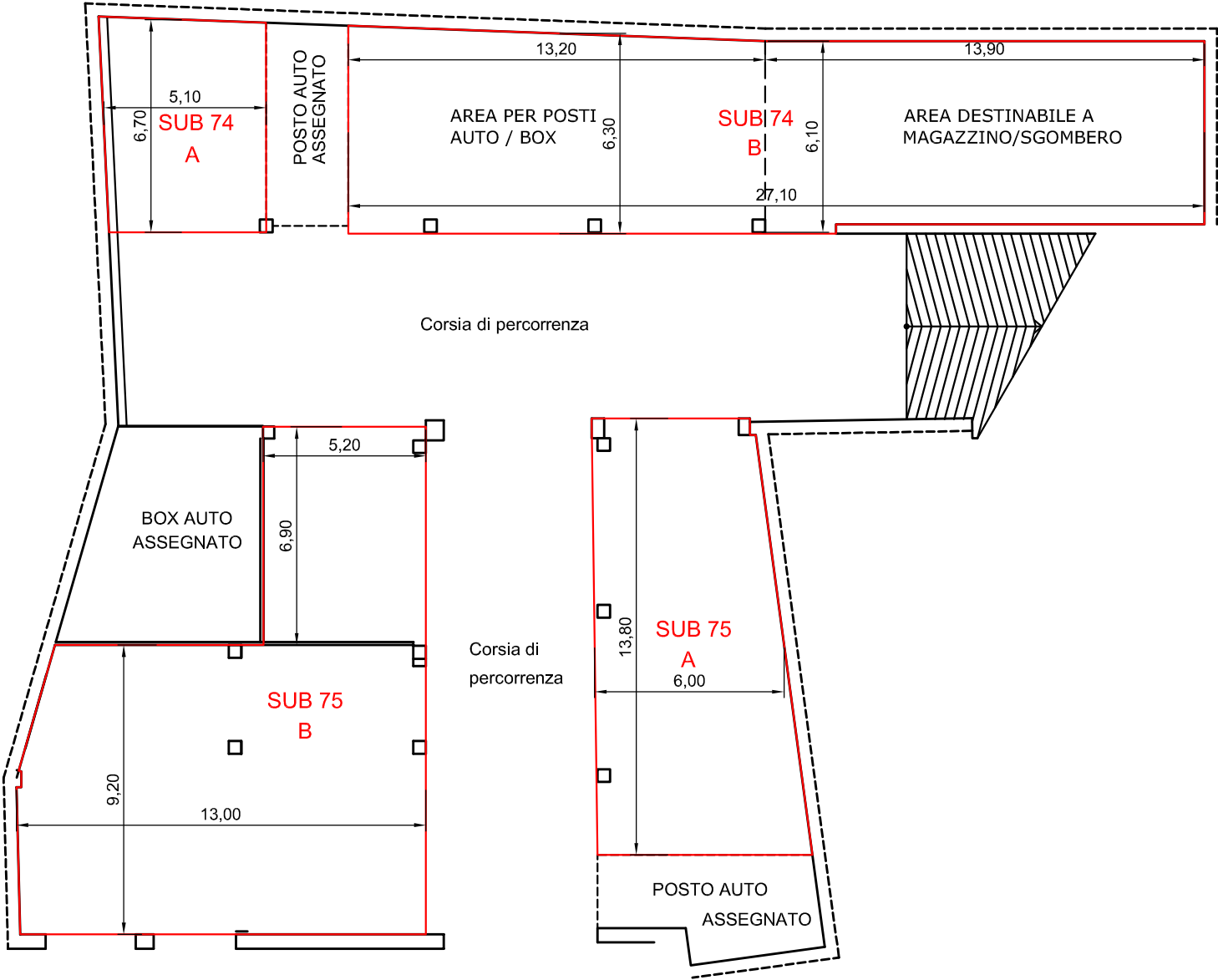
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Alessandria

Comune di Alessandria		Protocollo n. AL0073384 del 16/07/2019	
Sezione:	Foglio: 268	Particella: 5524	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500





Via Marsala 11 - PIANO TERRA



Via Marsala - PIANO INTERRATO



Tribunale di Alessandria
Fallimento **IMMOBILIARE FOUR S.R.L. Nr 36/2022**
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immobili ad Alessandria, Via Marsala n. 11



Foto 1 – Vista da Via Marsala



Foto 2 – Vista dell'ingresso e corridoio di manovra comune



IMMOBILE 1 – SUB 72 A: BOX AUTO PIANO TERRA



Foto 3 – Vista dal corridoio di manovra comune



Foto 4 – Vista esterna



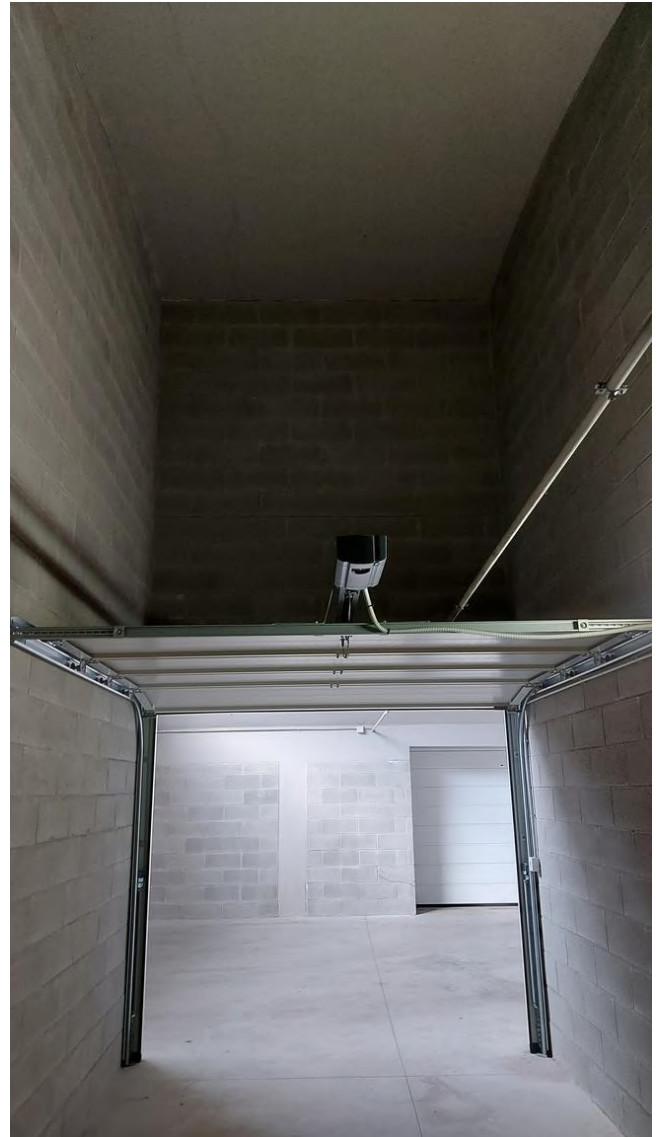


Foto 5-6 – Viste interne

IMMOBILE 2 – SUB 72 B: BOX AUTO PIANO TERRA



Foto 7 – Vista esterna

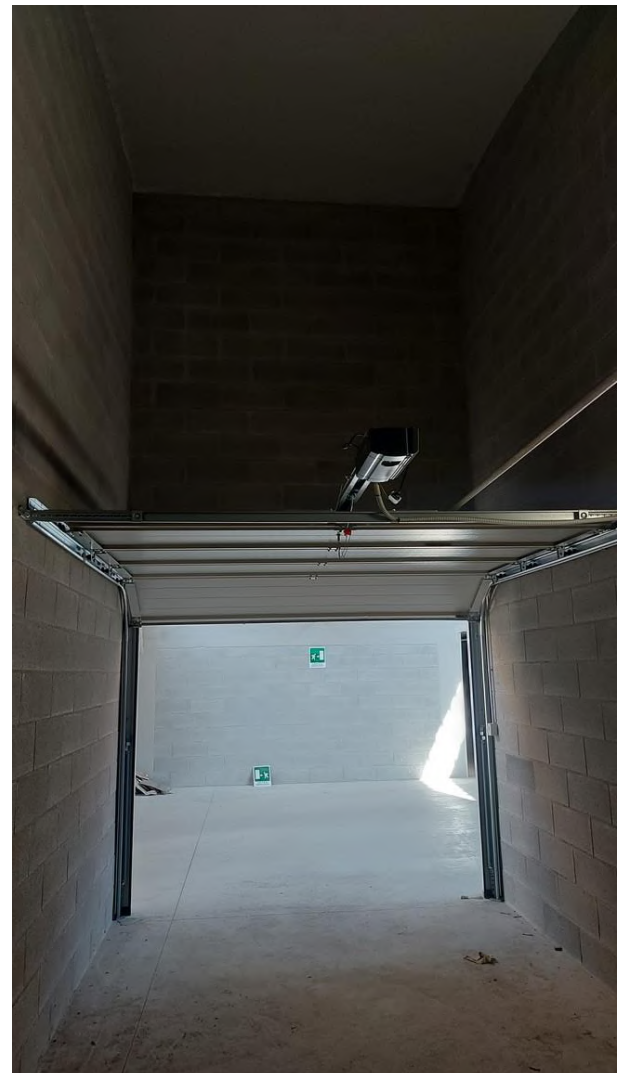




Foto 8 – Vista dall'esterno



Foto 9-10 – Vista dell'interno



IMMOBILE 3 – SUB 72 C: POSTO AUTO PIANO TERRA



Foto 11 – Vista del posto auto

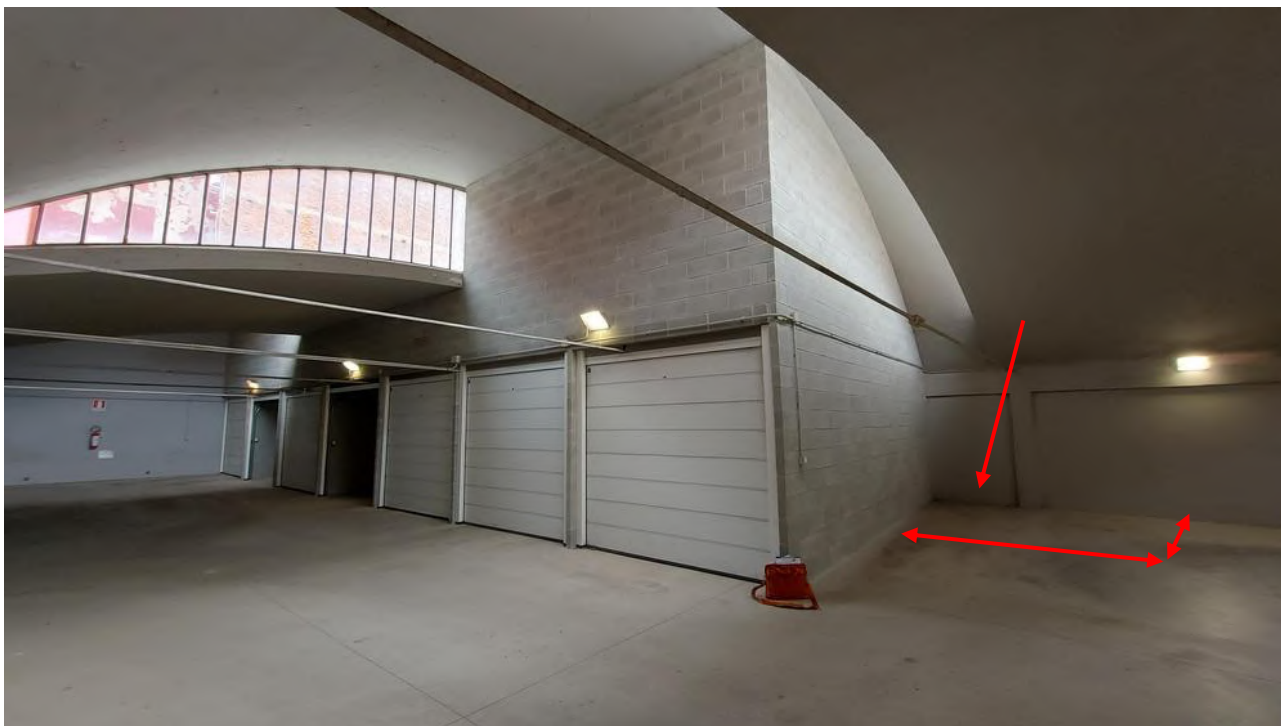


Foto 12 – Vista del posto auto



IMMOBILE 4 – SUB 73 A: BOX AUTO PIANO TERRA



Foto 13 – Vista esterna

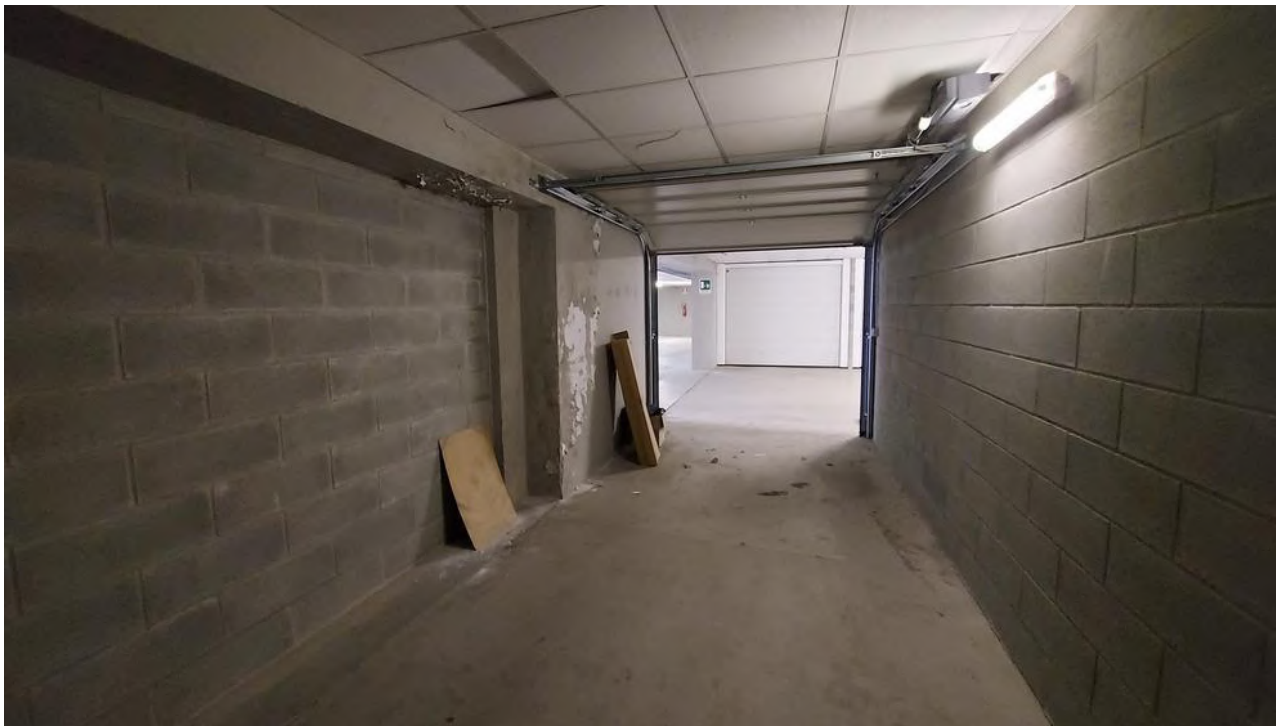


Foto 14 – Vista interna



IMMOBILE 5 – SUB 73 B: BOX AUTO PIANO TERRA



Foto 15 – Vista esterna



Foto 16 – Vista interna



IMMOBILE 6 – SUB 73 C: BOX AUTO PIANO TERRA



Foto 17 – Vista esterna



Foto 18 – Vista interna



IMMOBILE 7 – SUB 73 D: BOX AUTO PIANO TERRA



Foto 19 – Vista esterna



Foto 20-21 – Viste interna



IMMOBILE 8 – SUB 74 A: AREA DA COMPLETARE PIANO INTERRATO



Foto 22 – Vista dal corridoio di manovra comune



Foto 23 – Vista ravvicinata



IMMOBILE 9 – SUB 74 B: AREA DA COMPLETARE PIANO INTERRATO



Foto 24 – Vista dal corridoio di manovra comune



Foto 25 – Vista della zona sotto rampa



IMMOBILE 10 – SUB 75 A: AREA DA COMPLETARE PIANO INTERRATO



Foto 26 – Vista dal corridoio di manovra comune



Foto 27 – Vista dal corridoio di manovra comune



IMMOBILE 11 – SUB 75 B: AREA DA COMPLETARE PIANO INTERRATO



Foto 28 – Vista dal corridoio di manovra comune



Foto 29 – Vista dal corridoio di manovra comune





Foto 30 – Vista dal corridoio di manovra comune



STUDIO TECNICO DI BALACHIA ING. MARIO

Via Alessandro III n.77 - Alessandria

Tel 0131/234071- Fax 0131/330342

C.F. BLC MRA 64C17 A182 N

Provincia di Alessandria

Comune di Alessandria

SCIA IN VARIANTE AL PDC 212 DEL 19/08/2014

ridistribuzione interna e di proesperto-cambio destinazione d'uso

Via Marsala n.11 - 15121 Alessandria

IL PROGETTISTA

Balachia Ing. Mario

IL COMMITTENTE

IMMOBILIARE FOUR Srl

Via Marsala, 11

15121 Alessandria

Tel. e Fax 0131/224892

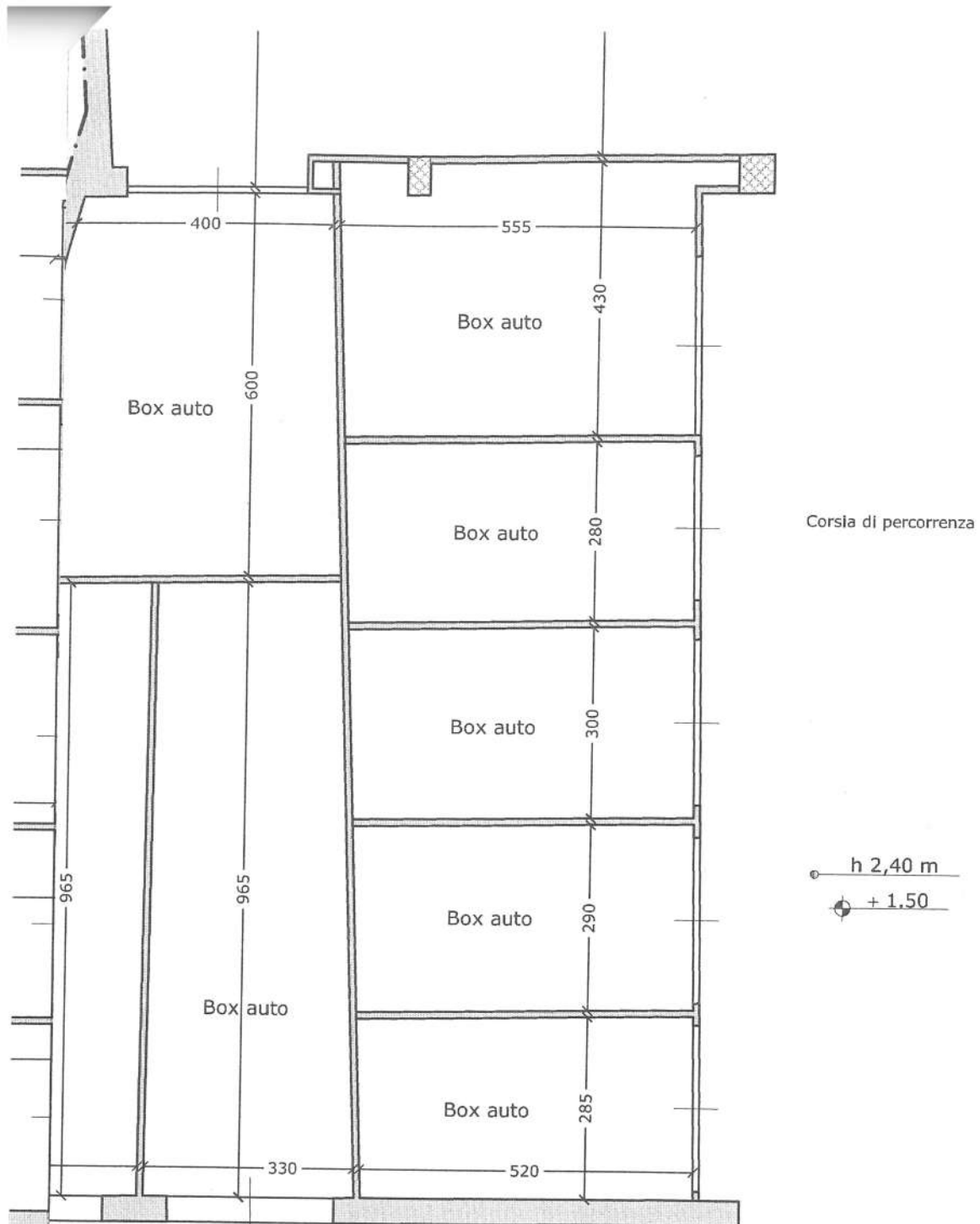
P.IVA 02341680060

	DATA	STATO IN FINALE	
GNATO	APRILE 2015	PIANI BOX AUTO	
ROLLATO		FORMATO A0	SCALA 1:100
OVATO		FILE DI RIF.	TAVOLA

5/7

PIANTA PIANO TERRA- RIALZATO

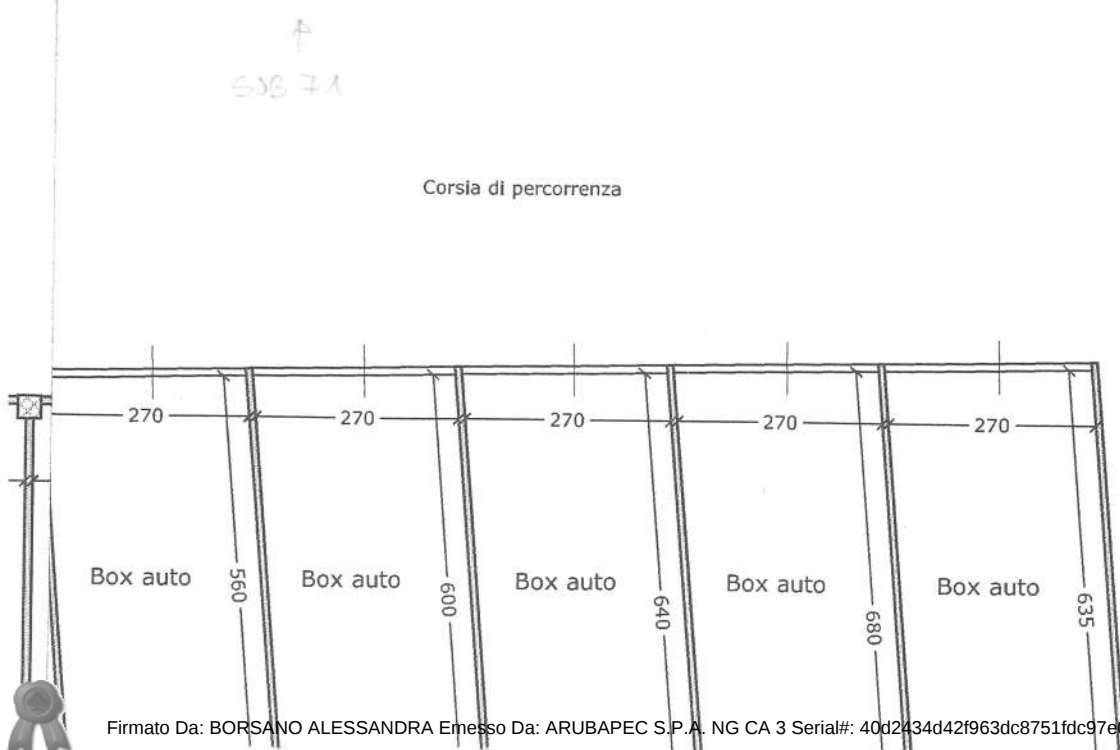




Corsia di percorrenza

h 2,40 m

 + 1.50



 + 1.50

PIANTA PIANO INTERRATO

