

**Liquidazione giudiziale n° 9/2022**

**XXXXXX - s.r.l.**

Ill.mo Sig. G.D.: Dott.ssa Elisabetta BIANCO

Curatore: Dott. Dario SPADAVECCHIA

---

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA  
SUL VALORE DI DUE AREE URBANE  
UBICATE IN COMUNE DI ALESSANDRIA**

---

**INCARICO**

Il sottoscritto, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Alessandria, venne nominato Perito estimatore nella Procedura di Liquidazione giudiziale epigrafata, con incarico comunicato dalla Curatela in data 24 gennaio 2023.

Lo scrivente ha dato avvio all'attività peritale mediante preliminari ricerche ipotecarie e catastali su tutto il territorio nazionale in capo alla XXXXXX - s.r.l., accertando che alla data di apertura della Procedura la società era titolare di:

- ✓ due aree urbane ubicati nel comune di Alessandria;
- ✓ entità immobiliari ad uso magazzino/deposito nel comune di Alessandria colpite da pignoramento immobiliare e sottoposte a Procedimento esecutivo,

nonché di entità immobiliari ubicate in comune di Alessandria pervenute in forza di sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Alessandria, con trasferimento sottoposto alla condizione sospensiva del pagamento del prezzo, e di entità immobiliari in comune di Andora (SV) prive di appetibilità commerciale.

Dell'esito delle verifiche patrimoniali è stata resa edotta la Curatela con relazione illustrativa trasmessa nei giorni immediatamente successivi al conferimento dell'incarico.

L'attività peritale ha poi richiesto, limitatamente alle due aree urbane in comune di Alessandria non colpite da pignoramento immobiliare:

- acquisizione di documentazione catastale (estratti di mappa e visure) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino Territorio;
- acquisizione di copia del titolo di provenienza presso il Notaio Lucio de Palma di Ovada oltre ad ulteriori titoli presso il Notaio Giuseppe Mussa di Alessandria e presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Alessandria;
- verifiche sull'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato effettuate presso l'Agenzia delle Entrate;
- richiesta e successiva acquisizione di un certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Alessandria.

Per conto della Curatela è stata inoltre predisposta la trascrizione della sentenza di apertura della Liquidazione giudiziale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria.

Non sono state richieste, né conseguentemente effettuate, indagini di tipo ambientale su suolo e sottosuolo delle aree urbane acquisite all'attivo

della Procedura.

Completati tutti gli accertamenti presso i Pubblici Uffici, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare un sopralluogo sulle due aree urbane, finalizzato alla verifica della morfologia oltreché a riprese fotografiche dei terreni.

All'esito di tutto quanto sopra, lo scrivente procede alla seguente

---

## **TRATTAZIONE**

---

Le entità immobiliari, ancorché prossime tra di loro, possiedono caratteristiche diversificate e tali da consigliarne l'alienazione per Lotti distinti, che vengono così individuati:

LOTTO N. 1 - Area urbana con superficie catastale di mq 6.930.

LOTTO N. 2 - Area urbana con superficie catastale di mq 4.417.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

## **CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima - il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): "*l'importo*

- stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni";*
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione";*
  - International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".*

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari

Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

## **LOTTO N. 1**

### ***L.1 - UBICAZIONE***

Comune di Alessandria - Sobborgo Spinetta Marengo (da Catasto: Litta Parodi) - Via Genova.

### ***L.1 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA***

Area urbana con superficie catastale di metri quadrati 6.930, ricadente in prevalenza in aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.

La misura della superficie è stata desunta da visure catastali e non è stata oggetto di verifiche strumentali.

### ***L.1 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI***

L'area urbana è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 220, particella n. 425 di metri quadrati 6.930, via Genova di Litta Parodi n. 277, categoria F/1, senza reddito,  
in forza di divisione della particella n. 3 - Pratica n. AL0125084 del 7 maggio 2009 (n. 6454.1/2009) e di successiva Variazione toponomastica del 26 aprile 2015 Pratica n. AL0090916 (n. 39254.1/2015) ed è intestata alla società XXXXX s.r.l. in liquidazione sede in Milano, codice fiscale XXXXXXXXXXX, proprietà 1/1. La particella n. 3 era stata oggetto di

Variazione del 7 marzo 1989 Pratica n. AL0013330 (n. 531.1/1989) in atti dal 16 gennaio 2008 a seguito di foglio di osservazioni n. 1572/2008.

L'area è altresì individuata in Catasto Terreni al Foglio 220, particella numero 425 di are 69.30, ente urbano senza reddito, derivante dalla particella n. 3 - ente urbano di are 82.00 in forza di Frazionamento del 23 aprile 2009 Pratica n. AL0113332 (n. 113332.1/2009). La particella n. 3 aveva assunto qualità di ente urbano in forza di Tipo Mappale dell'8 febbraio 1989 in atti dal 1° febbraio 1999 (n. 11733.1/1989); precedentemente aveva qualità di seminativo (dato derivante da impianto meccanografico del 20 giugno 1984).

#### ***L.1 - COERENZE***

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, l'area urbana presenta le seguenti coerenze: particelle numeri 426, 4, 23, 443, 133, 84 e 432 del Foglio 220.

#### ***L.1 - TITOLO DI PROVENIENZA***

L'entità immobiliare pervenne in piena proprietà ed in maggiore consistenza<sup>1</sup> alla XXXXX - s.r.l. con sede in Tortona (AL) - Via Bandello n. 6, codice fiscale e partita Iva XXXXXXXXXX, per acquisto dalla YYYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Lucio De Palma di Ovada del 13 giugno 2008, repertorio numero 76667/8164, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 30 giugno 2008 ai numeri 5853/3421.

L'atto ha riguardato anche l'entità immobiliare trattata come "Lotto n. 2"

---

<sup>1</sup> Pari a metri quadrati 8200, corrispondente al mappale n. 3 (cfr. capitolo "L.1 - Individuazioni catastali") della presente relazione.

nella presente relazione.

Il pignoramento immobiliare citato nell'atto<sup>2</sup> è stato successivamente annotato di inefficacia totale in data 20 maggio 2009 con Annotazione numeri 3714/621.

Con successivo atto a rogito Notaio Luigi Oneto di Alessandria del 13 maggio 2009, repertorio numero 79670/29681, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 22 maggio 2009 ai numeri 3819/2427, la società XXXXX - s.r.l. alienò a terzi una porzione dell'area urbana precedentemente acquistata, e precisamente alienò il mappale n. 426 di metri quadrati 1.270 restando proprietaria della residua superficie di metri quadrati 6.930 corrispondente all'attuale mappale n. 425.

A favore di quest'ultimo mappale la società XXXXX - s.r.l. si riservò *“servitù di passaggio a piedi e con automezzi per accedere e recedere da Via Genova [...], nonché servitù di attraversamento interrato di tubazioni per luce, acqua, gas, telefono e per lo scarico di acque bianche e nere; il tutto da esercitarsi su una striscia del fondo servente [il mappale n. 426] della larghezza di metri 6 lungo il confine con il mappale 4”*. La servitù venne trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 22 maggio 2009 ai numeri 3820/2428.

Infine con atto Notaio Michela Bailo Leucari di Tortona del 2 luglio 2021, repertorio numero 3782, la società XXXXX - s.r.l. trasferì la sede legale in Milano - Viale Andrea Dora n. 5, come risulta da visura estratta presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi.

---

<sup>2</sup> Formalità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria in data 1° giugno 1996 ai numeri 3897/2952.

Il Tribunale di Alessandria ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della XXXXX - s.r.l., già sciolta e posta in liquidazione volontaria dal 18 aprile 2021, con Sentenza pubblicata il 14 dicembre 2022.

### ***L.1 - TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI***

Alla società YYYYYYYYY YYYYYYY s.r.l.<sup>3</sup> l'entità immobiliare trattata nella presente relazione era pervenuta, per acquisto da ZZZZZ ZZZZZZZ s.r.l. ed in maggiore consistenza, in forza di titolo anteriore al ventennio costituito dall'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Esposito di Tortona dell'8 aprile 1989, repertorio numero 94796/9337, registrato in Tortona il 26 aprile 1989 al n. 503 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria l'11 aprile 1989 ai numeri 2814/1830.

L'acquisto venne effettuato dalla società con sede in Stazzano (AL), Località Piani n. 9, sede poi trasferita in Tortona (AL) - Corso Leoniero 60 con atto a rogito Notaio Giuseppe Mussa di Alessandria del 28 aprile 1990, repertorio numero 222622/15944, registrato in Novi Ligure il 4 maggio 1990 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 20 febbraio 1991 ai numeri 1513/1019.

### ***L.1 - VINCOLI***

La nota per trascrizione del citato atto a rogito Notaio Esposito dell'8 aprile 1989 richiama un vincolo a carico del terreno censito al Foglio 220 particella numero 3 (dalla quale è derivata l'attuale particella numero 425) nascente dall'atto a rogito Notaio Roberto Gabei di Alessandria del 10

---

<sup>3</sup> Repertoriata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari nella forma sociale di società a responsabilità limitata e di società per azioni, con sedi nei comuni di Tortona, Torino e Stazzano (AL) e con codice fiscale YYYYYYYYYY.

ottobre 1984, repertorio numero 70055/18782, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 25 ottobre 1984 ai numeri 6385/4691, portante impegno a demolire la recinzione che l'originaria proprietaria ZZZZZ ZZZZZZZ s.r.l. avrebbe realizzato sul predetto terreno, nel caso in cui il Comune avesse deciso di dare corso alla realizzazione di futura strada pubblica prevista dal Piano Regolatore in allora vigente.

#### ***L.1 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE***

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria, a tutto l'11 luglio 2023 sull'entità immobiliare risulta gravare unicamente la seguente formalità pregiudizievole che verrà cancellata dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

**TRASCRIZIONE NUMERI 1470/1082 del 27 FEBBRAIO 2023 di SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 56/2022 emessa dal Tribunale di Alessandria il 14 dicembre 2022, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXX - S.R.L., contro XXXXX - S.R.L., con sede in Milano, codice fiscale XXXXXXXXXX.**

#### ***L.1 - STATO LOCATIVO***

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Territoriale di Alessandria al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto e/o di comodato riguardanti il compendio immobiliare l'area urbana di cui trattasi.

Con messaggio di posta elettronica del 15 marzo 2023, l'Ufficio interpellato ha trasmesso *“i testi dei contratti reperiti in Anagrafe Tributaria e rispondenti alle caratteristiche richieste”*.

Dall'esame della documentazione pervenuta, è risultato che:

- i quattro contratti più risalenti (anni 2013 e 2016) si riferiscono ad entità immobiliari alienate da XXXXX - s.r.l. nel 2020;
- i due contratti del 2021 sono invece relativi alle entità immobiliari colpite da pignoramento Intesa Sanpaolo e sottoposte al Procedimento esecutivo numero 182/2020 RGE Tribunale di Alessandria.

Nessun contratto si riferisce quindi all'entità immobiliare in esame, che verrà pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

### ***L.1 - SITUAZIONE URBANISTICA***

Come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) del 30 marzo 2023<sup>4</sup>, nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36-29308 del 7 febbraio 2000 e successive modifiche e integrazioni, l'area urbana ricade:

- 🚧 per l'86% in Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 32 quinquies delle N.T.A.<sup>5</sup>);
- 🚧 per il 12% in Aree residenziali dei sobborghi di 1<sup>a</sup> classe (art. 36 delle N.T.A.);
- 🚧 per il 2% in Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili (art. 32bis delle N.T.A.).

---

<sup>4</sup> Valido per un anno dalla data di rilascio, sempre che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

<sup>5</sup> Norme Tecniche di Attuazione.

### ***L.1 - DESCRIZIONE***

L'area in esame è ubicata in zona suburbana del comune di Alessandria che l'O.M.I.<sup>6</sup> individua con la sigla "E4" e con la denominazione "Sobborgo Spinetta Marengo", a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni civili.

Trattasi di un terreno avente accesso<sup>7</sup> da una diramazione non asfaltata che si diparte dalla vicina Via Genova lambendo il fabbricato abitativo individuato nella mappa catastale con la particella n. 426 del Foglio 220.

L'appezzamento possiede pianta trapezoidale regolare con giacitura sostanzialmente pianeggiante ed è delimitato - per quanto visibile - da recinzione posta al confine con i vari fondi contermini; all'atto del sopralluogo è apparsa in sostanziale stato di abbandono risultando inoltre ricoperto da vegetazione spontanea per buona parte della sua estensione.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica rilevata all'atto delle verifiche sulla località che costituisce parte integrante della presente relazione.

### ***L.1 - VALUTAZIONE***

Con riferimento al criterio estimativo indicato in premessa, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari), avuto in particolar modo riguardo:

- ✓ all'ubicazione;
- ✓ alla conformazione;

---

<sup>6</sup> Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

<sup>7</sup> Tramite servitù attiva (cfr. capitolo "L.1 - Titolo di provenienza" della presente relazione).

- ✓ all'accessibilità;
- ✓ alla morfologia;
- ✓ alle attuali condizioni;
- ✓ alle destinazioni urbanistiche,

lo scrivente ha individuato in €/mq 15,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale del terreno.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\text{mq } 6.930 \times \text{€/mq } 15,00 = \text{€ } 103.950,00$$

**E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'area urbana ubicata in comune di Alessandria, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in**

**€ 105.000,00**

**(euro centocinquemila/00)**

#### ***L.1 - IVA/IMPOSTA DI REGISTRO***

La vendita dell'area urbana è soggetta al pagamento dell'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA).

▯▯▯▯▯▯

▯▯▯▯▯▯

## **LOTTO N. 2**

#### ***L.2 - UBICAZIONE***

Comune di Alessandria - Sobborgo Spinetta Marengo - Via Tortona.

## ***L.2 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA***

Area urbana con superficie catastale di metri quadrati 4.417 di cui metri quadrati 530 destinati a strada di servizio di comparto residenziale confinante, ricadente in area residenziale dei sobborghi di 1<sup>a</sup> classe.

La misura della superficie è stata desunta da visure catastali e non è stata oggetto di verifiche strumentali.

## ***L.2 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI***

L'area urbana è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Alessandria con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 221

- particella numero 1029 di metri quadrati 896, via Tortona di Spinetta Marengo n. 5, piano T, categoria F/1, senza reddito;
- particella numero 1030 di metri quadrati 1.381, via Tortona di Spinetta Marengo n. 5, piano T, categoria F/1, senza reddito;
- particella numero 1031 di metri quadrati 110, via Tortona di Spinetta Marengo n. 5, piano T, categoria F/1, senza reddito;
- particella numero 1032 di metri quadrati 1.500, via Tortona di Spinetta Marengo n. 5, piano T, categoria F/1, senza reddito;
- particella numero 1033 di metri quadrati 530, via Tortona di Spinetta Marengo n. 5, piano T, categoria F/1, senza reddito.

intestati a IM.POR s.r.l. in liquidazione sede in Milano, codice fiscale XXXXXXXXXX, proprietà 1/1.

L'area è altresì individuata al Catasto Terreni con i medesimi identificativi e con le medesime superfici.

Tutte le particelle sopra indicate derivano dall'area urbana censita al Foglio

221, particella n. 9 sub 7 a seguito di divisione Pratica n. AL0162599 del 29 maggio 2008 (n. 8029.1/2008). Come si rileva dalle allegate visure catastali:

- quest'ultima aveva avuto origine dall'unità immobiliare censita al Foglio 221, particella n. 9 sub 4 a seguito di frazionamento per trasferimento di diritti del 20 luglio 1999 (n. B02276.1/1999);
- il predetto sub 4 aveva avuto origine dall'unità immobiliare censita al Foglio 221, particella n. 9 a seguito di Variazione per divisione del 29 novembre 1993 in atti dal 31 maggio 1999 (n. 1163.1/1993);
- l'unità immobiliare censita al Foglio 221, particella n. 9 aveva avuto origine a seguito di Variazione per fusione, ampliamento e variazione spazi interni del 7 marzo 1989 in atti dal 31 maggio 1999 (n. 531.1/1989), con la quale vennero soppresse le particelle numeri 7, 8, 10 e 341.

## ***L.2 - COERENZE***

Con riferimento all'allegato estratto di mappa catastale, l'area urbana presenta le seguenti coerenze: Via Tortona e particelle numeri 897, 898, 899, 900, 1034, 1035, 1036, 1037, 16, 1008, 14 e 9 del Foglio 221.

## ***L.2 - TITOLO DI PROVENIENZA***

L'entità immobiliare pervenne in piena proprietà alla XXXXXX - s.r.l. con sede in Tortona (AL) - Via Bandello n. 6, codice fiscale e partita Iva XXXXXXXXXXXX, per acquisto dalla YYYYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Lucio De Palma di Ovada del 13 giugno 2008, repertorio numero 76667/8164, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 30 giugno 2008 ai numeri 5853/3421.

L'atto ha riguardato anche l'entità immobiliare trattata come "Lotto n. 1" nella presente relazione.

Il pignoramento immobiliare citato nell'atto<sup>8</sup> è stato successivamente annotato di inefficacia totale in data 20 maggio 2009 con Annotazione numeri 3714/621.

Con atto Notaio Michela Bailo Leucari di Tortona del 2 luglio 2021, repertorio numero 3782, la società XXXXX - s.r.l. trasferì la sede legale in Milano - Viale Andrea Dora n. 5, come risulta da visura estratta presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi.

Il Tribunale di Alessandria ha dichiarato aperta la liquidazione giudiziale della XXXXX - s.r.l., già sciolta e posta in liquidazione volontaria dal 18 aprile 2021, con Sentenza pubblicata il 14 dicembre 2022.

## ***L.2 - TITOLI DI PROPRIETA' PREGRESSI***

Alla società YYYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l.<sup>9</sup> l'entità immobiliare trattata nella presente relazione era pervenuta, per maggiore consistenza, in forza di titolo anteriore al ventennio costituito dall'atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Esposito di Tortona dell'8 aprile 1989, repertorio numero 94796/9337, registrato in Tortona il 26 aprile 1989 al n. 503 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria l'11 aprile 1989 ai numeri 2814/1830.

L'acquisto venne effettuato dalla società con sede in Stazzano (AL), Località Piani n. 9, sede poi trasferita in Tortona (AL) - Corso Leoniero 60

---

<sup>8</sup> Formalità trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria in data 1° giugno 1996 ai numeri 3897/2952.

<sup>9</sup> Repertoriata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari nella forma sociale di società a responsabilità limitata e di società per azioni, con sedi nei comuni di Tortola, Torino e Stazzano (AL) e con codice fiscale YYYYYYYYYY.

con atto a rogito Notaio Giuseppe Mussa di Alessandria del 28 aprile 1990, repertorio numero 222622/15944, registrato in Novi Ligure il 4 maggio 1990 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria il 20 febbraio 1991 ai numeri 1513/1019.

### ***L.2 - DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI***

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria è stata rinvenuta la trascrizione numeri 9365/5587 del 20 ottobre 2008, eseguita in forza di atto a rogito Notaio Lucio De Palma di Ovada del 15 ottobre 2008, repertorio numero 77103/8404 con il quale è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio dalla Via Tortona a carico della striscia individuata nella mappa catastale con la particella numero 1033 del Foglio 221 e a favore delle entità immobiliari censite in Catasto Fabbricati al Foglio 221, particella numero 1035 subalterni 1 e 2.

La nota per trascrizione specifica che la striscia venne destinata “*a strada a servizio delle unità immobiliari in corso di edificazione nel comparto [...] sul quale tratto di terreno restano costituite le più ampie correlative servitù anche per passaggio di canalizzazioni e utenze nel sottosuolo a beneficio*” della predette entità immobiliari Fg. 221 n. 1035 subalterni 1 e 2.

Visti i luoghi, si ha motivo di ritenere che la citata servitù espliciti i suoi effetti anche a beneficio degli ulteriori fondi confinanti che si affacciano sulla striscia di terreno, individuati nella mappa catastale con le particelle numeri 897, 898, 899, 900, 1034, 1036 e 1037.

### ***L.2 - VINCOLI***

Il titolo di provenienza in capo alla società in Procedura richiama

l'esistenza di un *“vincolo di asservimento dell'area a scopo edificatorio assunto nei confronti del comune di Alessandria con atto a rogito del Notaio Roberto Gabei di Alessandria in data 26 luglio 1995 repertorio 164982/31135 registrato ad Alessandria in data 7 agosto 1995 al n. 2117, trascritto ad Alessandria in data 12 agosto 1995 al reg. part. vol. 2362 n. 3493”*.

Lo scrivente ha acquisito (ed allega) la nota per trascrizione dell'atto sopra citato rilevando che la YYYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. (dante causa della società in Procedura) e alcuni proprietari di fondi confinanti vincolarono nei confronti del Comune di Alessandria e *“a favore dei costruendi fabbricati”* i sedimi di rispettiva proprietà *“al fine di garantire che il rapporto cubatura-superficie rimanga inalterato in futuro e ciò in base all'indice di edificabilità che, per la zona in oggetto, è pari a 1,5 metro cubo per ogni metro quadrato”*. L'atto di vincolo si rese necessario per consentire alla YYYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. di dare corso a quanto previsto dalle pratiche edilizie numero 931573 (Costruzione di n. 4 case a schiera), numero 951274 (Costruzione di n. 3 case a schiera) e numero 941374 (Costruzione edificio abitativo plurifamiliare). Come si rileva dalla nota per trascrizione, *“oggetto del vincolo è l'impossibilità di usufruire ulteriormente della superficie vincolata, per l'edificazione di altri fabbricati”*.

L'area vincolata dalla YYYYYYYYY YYYYYYYY è quella di metri quadrati 12.833 distinta in Catasto Terreni al Foglio 221 n. 9, dalla quale è derivata l'area urbana oggi individuata con le particelle numeri 1029, 1030, 1031, 1032 e 1033, con gli insistenti corpi di fabbrica in allora censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 221 n. 9 subalterni 1-2-3-4-5-6.

In data successiva la YYYYYYYYY YYYYYYYY stipulò i seguenti atti:

- scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Roberto Gabei in data 9 agosto 1999, repertorio numero 181679/34897, registrata in Alessandria il 24 agosto 1999 al numero 441 serie 2V e trascritta in Alessandria il 25 agosto 1999 ai numeri 7004/4517, con la quale la YYYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. alienò a WWWWW WWW s.r.l. l'area di metri quadrati 1.145 censita in Catasto Terreni al Foglio 221, particelle n.ri 897-898-899-900 (derivate da frazionamento della particella n. 9 sub 4) ad un prezzo di Lire 220.000.000 (euro 113.620,52), pari a 99,23 euro/mq, con la precisazione che per la costruzione di edifici sull'area in oggetto e su quella attigua di restante proprietà della venditrice era stata precedentemente rilasciata la Concessione Edilizia n. 457 del 15 ottobre 1998 (l'area risulta oggi edificata);
- atto di compravendita a rogito Notaio Lucio De Palma del 20 giugno 2007, repertorio numero 75231/7309, trascritto in Alessandria il 6 luglio 2007 ai numeri 6175/3833, con il quale la YYYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. alienò a XXXXX - s.r.l. l'area di metri quadrati 1.365 censita al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni al Foglio 221, particella numero 937 (poi frazionata nelle particelle n.ri 1034-1035-1036-1037) ad un prezzo di euro 20.000,00, pari a 14,66 euro/mq. L'area venne edificata dalla XXXXX s.r.l. che alienò l'immobile edificato sulla particella numero 1035 (trascrizione numeri 9364/5586 del 20 ottobre 2008) e venne espropriata, a seguito di esecuzione immobiliare, degli immobili costruiti sui mappali 1034, 1036 e 1037<sup>10</sup>;

---

<sup>10</sup> Decreti di trasferimento trascritti in Alessandria il 3 febbraio 2020 ai numeri 712/542 (mappale n. 1037) e il 10 dicembre 2020 ai numeri 7724/5736 (mappale n. 1034) ed ai numeri 7726/5737 (mappale n. 1036).

- atto di compravendita a rogito Notaio Lucio De Palma del 13 giugno 2008, repertorio numero 76667/8164 (cfr. capitolo “L.2 - Titolo di provenienza della presente relazione), con il quale la YYYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. alienò a XXXXXX - s.r.l. le entità immobiliari trattate nella presente relazione ad un prezzo complessivo di euro 41.667,00, pari a 3,30 euro/mq, con espresso richiamo al vincolo di asservimento a scopo edificatorio sopra citato;
- atto di compravendita a rogito Giuseppe Mussa del 14 luglio 2010, repertorio numero 123454/34683, registrato in Alessandria il 15 luglio 2010 al numero 3718 serie 1T e trascritto in Alessandria il 16 luglio 2010 ai numeri 5782/3715, con il quale la YYYYYYYYY YYYYYYYY s.r.l. alienò alla XXXXXX - s.r.l. i magazzini/depositi (cat. C/2) oggi sottoposti ad esecuzione immobiliare, richiamando il vincolo di asservimento a scopo edificatorio sopra citato.

In considerazione di quanto accertato presso i Pubblici Uffici, si ritiene che l'area urbana pervenuta alla società in Procedura sia allo stato da considerarsi priva di diritti edificatori in quanto ceduti dalla dante causa ad altri soggetti o, addirittura, rimasti in capo alla stessa dante causa.

#### ***L.2 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE***

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria, a tutto l'11 luglio 2023 sull'entità immobiliare risulta gravare unicamente la seguente formalità pregiudizievole che verrà cancellata dalla Procedura successivamente all'aggiudicazione e con costi a carico dell'aggiudicatario:

**TRASCRIZIONE NUMERI 1470/1082 del 27 FEBBRAIO 2023 di**

## **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

n. 56/2022 emessa dal Tribunale di Alessandria il 14 dicembre 2022, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXX - S.R.L., contro XXXXX - S.R.L., con sede in Milano, codice fiscale XXXXXXXXXX.

### ***L.2 - STATO LOCATIVO***

Lo scrivente ha inoltrato formale richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio Territoriale di Alessandria al fine di verificare l'esistenza di contratti di affitto e/o di comodato riguardanti il compendio immobiliare l'area urbana di cui trattasi.

Con messaggio di posta elettronica del 15 marzo 2023, l'Ufficio interpellato ha trasmesso *“i testi dei contratti reperiti in Anagrafe Tributaria e rispondenti alle caratteristiche richieste”*.

Dall'esame della documentazione pervenuta, è risultato che:

- i quattro contratti più risalenti (anni 2013 e 2016) si riferiscono ad entità immobiliari alienate da XXXXX - s.r.l. nel 2020;
- i due contratti del 2021 sono invece relativi alle entità immobiliari colpite da pignoramento Intesa Sanpaolo e sottoposte al Procedimento esecutivo numero 182/2020 RGE Tribunale di Alessandria.

Nessun contratto si riferisce quindi all'entità immobiliare in esame, che verrà pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

### ***L.2 - SITUAZIONE URBANISTICA***

Come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.)

del 30 marzo 2023<sup>11</sup>, nel Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 36-29308 del 7 febbraio 2000 e successive modifiche e integrazioni, l'area urbana ricade interamente in Aree residenziali dei sobborghi di cui all'art. 36 delle N.T.A.<sup>12</sup>. La particella numero 1032 è soggetta a Delimitazione delle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (art. 64 delle N.T.A.).

In virtù di quanto indicato al capitolo "L.2 - Vincoli" della presente relazione, si ritiene che l'area in esame sia allo stato priva di diritti edificatori.

## ***L.2 - DESCRIZIONE***

L'area in esame è ubicata in zona suburbana del comune di Alessandria che l'OMI<sup>13</sup> individua con la sigla "E4" e con la denominazione "Sobborgo Spinetta Marengo", a destinazione residenziale con prevalenza di abitazioni civili.

Trattasi di un terreno avente accesso diretto dalla pubblica via tramite un vetusto cancello metallico a doppio battente posto all'altezza del civico numero 9 di Via Tortona. Una porzione del terreno, individuata in mappa con la particella n. 1033 del Foglio 221, costituisce strada di servizio (non asfaltata) al comparto residenziale confinante (cfr. capitolo "L.2 – Diritti reali a favore di terzi" della presente relazione).

L'appezzamento in esame possiede pianta irregolare a "L", giacitura sostanzialmente pianeggiante e risulta in massima parte ricoperto da fitta vegetazione spontanea. Per quanto visibile, in diversi punti sono stati

---

<sup>11</sup> Valido per un anno dalla data di rilascio, sempre che non intervengano modifiche agli strumenti urbanistici vigenti.

<sup>12</sup> Norme Tecniche di Attuazione.

<sup>13</sup> Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

abbandonati alcuni manufatti e/o rottami metallici in avanzato stato di ossidazione oltre a materiale inerte (grossi blocchi di cls oltre a cumuli di laterizi e altri materiali presumibilmente provenienti da demolizioni) che dovranno essere rimossi dall'aggiudicatario e correttamente avviati allo smaltimento a sua cura e spese.

Il tutto come risulta dall'allegata documentazione fotografica che costituisce parte integrante della presente relazione.

## ***L.2 - VALUTAZIONE***

Con riferimento al criterio estimativo indicato in premessa, tenuto conto delle peculiarità estrinseche (relative al contesto territoriale e ambientale) ed intrinseche (concernenti gli elementi distintivi e particolari), avuto in particolar modo riguardo:

- ✓ all'ubicazione;
- ✓ alla consistenza;
- ✓ alla conformazione geometrica;
- ✓ all'accessibilità;
- ✓ alla morfologia;
- ✓ alle destinazioni urbanistiche;
- ✓ ai vincoli,

lo scrivente ha individuato in €/mq 3,50 il parametro unitario al quale rapportare la superficie catastale del terreno libera da servitù (metri quadrati 3.887) con la precisazione che il suddetto parametro unitario tiene anche conto dei costi di asportazione e/o smaltimento di materiale e manufatti ivi esistenti mentre per la restante parte (metri quadrati 530) adibita a strada di servizio del comparto residenziale confinante, viene

individuato un valore a corpo di € 300,00.

Ne discende il seguente conteggio:

Porzione libera da servitù

mq 3.887 x €/mq 3,50 = € 13.604,50

Porzione gravata da servitù

a corpo € 300,00

SOMMANO € 13.904,50

**E pertanto, con arrotondamento e valutazione da intendersi a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale dell'area urbana ubicata in comune di Alessandria, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente individuato in**

**€ 14.000,00**

**(euro quattordicimila/00)**

**L.2 - IVA / IMPOSTA DI REGISTRO**

La vendita dell'area urbana è soggetta al pagamento dell'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA).

▣▣▣▣▣▣

**ALLEGATI:**

- Visure catastali sintetiche sulla società in Procedura.
- Copia titoli di provenienza.
- Ispezioni ipotecarie in capo alla società in Procedura.
- Ispezioni ipotecarie in capo alla dante causa.
- Ispezione ipotecaria in aggiornamento in capo alla società in Procedura.
- Corrispondenza con Agenzia delle Entrate su stato locativo.
- Certificato di destinazione urbanistica.

LOTTO N. 1

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa.
- Visura catastale.

LOTTO N. 2

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa.
- Visure catastali.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 18 luglio 2023

Il Perito