

gian maria castellani, ingegnere

via marconi 37 – 15067 novi ligure (al)
tel 0143/741389 - fax 0143/768383
e-mail: gmcastellani@gmail.com
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu
cf CST GMR 77R25 F9650
p.iva 02093490064

**TRIBUNALE DI ALESSANDRIA
PROCEDURE CONCORSUALI**

*** **

Fallimento n. 69/2015

LASER TRE S.R.L. C.F. 01937970067

con sede in ALESSANDRIA, Via Giuseppe Mazzini n. 16

*** **

Giudice Delegato: dott.sa BIANCO ELISABETTA

Curatore: avv. MASSA GABRIELLA ANGELA

con studio in ALESSANDRIA, Via Trotti n. 114

*** **

PERIZIA STIMA BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gian Maria Castellani, con studio in Novi Ligure – via Marconi 37, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria ed all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria, avendo ricevuto incarico dall’Ill.mo curatore Avv. Massa Gabriella Angela, come autorizzato dall.mo Sig. Giudice Delegato Dott.sa Elisabetta Bianco per aggiornare la valutazione di parte dei beni del Fallimento n. 69/2015 della ditta LASER TRE S.R.L. con sede in Alessandria, via Giuseppe Mazzini n. 16, si è recato presso gli immobili di proprietà della ditta al fine di procedere con la loro stima.

I beni immobiliari interessati sono siti nel Comune di Alessandria in via Gerolamo Savonarola n. 72.

Ciò premesso, il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi, ricerche di mercato, visure, confronti, considerazioni e quanto altro necessario a completamente assolvere l’incarico ricevuto di seguito si pregia riferire.

**LOTTO 1 – Alloggio con cantina e sottotetto in Alessandria, via Savonarola
n. 72****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

I beni de quibus sono iscritti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Alessandria in capo alla ditta LASER TRE S.R.L. sede in ALESSANDRIA (AL) cf: 01937970067, con le seguenti caratteristiche:

- Foglio 268 particella 5554 sub 54 Zona Cens 1 cat. A/2 cl 1 Consistenza 5,5 vani Sup. Catastale 106 mq R.C. € 511,29
- Foglio 268 particella 5554 sub 57 Zona Cens 1 cat. C/2 cl 2 Consistenza 110 mq Sup. Catastale 62 mq R.C. € 119,30

Derivanti da:

- per il Foglio 268 particella 5554 sub 54
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2015 Pratica n. AL0085071 in atti dal 24/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 33421.1/2015)
 - Variazione del 21/03/2014 Pratica n. AL0056163 in atti dal 21/03/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17811.1/2014)
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2007 Pratica n. AL0372321 in atti dal 04/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36309.1/2007)
 - VARIAZIONE del 25/05/2007 Pratica n. AL0240346 in atti dal 25/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 19605.1/2007)
- per il Foglio 268 particella 5554 sub 57
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2015 Pratica n. AL0085074 in atti dal 24/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 33424.1/2015)
 - Variazione del 21/03/2014 Pratica n. AL0056163 in atti dal 21/03/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17814.1/2014)
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2007 Pratica n. AL0372321 in atti dal 04/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36309.1/2007)
 - VARIAZIONE del 25/05/2007 Pratica n. AL0240346 in atti dal 25/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 19605.1/2007)

Confini:

- per il Foglio 268 particella 5554 sub 54
alloggio p2: vuoto su via Savonarola, vuoto su corte condominiale, map. 5554 sub. 58 – 53, map. 639
cantina S1: terrapieno, n. 2 cantine di altra proprietà, corridoio comune
- per il Foglio 268 particella 5554 sub 57
magazzino sottotetto: vuoto su via Savonarola, vuoto su corte condominiale, map. 5554 sub. 56, map. 639

Conformità catastale:

- per il Foglio 268 particella 5554 sub 54
Per quanto riguarda l'alloggio, si segnala che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, in particolare si riscontra la presenza di una scala interna di collegamento con l'unità immobiliare posta al piano sottotetto (sub. 57), ricavata all'interno di una camera, la quale risulta quindi di dimensioni inferiori rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale, tali da non consentirne l'utilizzo attuale come studio ma da ricondurre a ripostiglio/locale di sgombero, la presenza di un piccolo ripostiglio ricavato sotto la scala e infine una lieve traslazione della tramezza della cucina che risulta quindi leggermente più grande rispetto a quanto rappresentato.

Non si riscontrano difformità per quanto riguarda la cantina.

Sarà quindi necessario presentare aggiornamento catastale tramite pratiche "Docfa" per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e per la fusione con il sub. 57, con un costo indicativo di € 1.500 oltre iva ed accessori di legge.

- per il Foglio 268 particella 5554 sub 57
Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, in quanto i locali al piano sottotetto, accatastati come magazzino, risultano collegati mediante una scala interna all'unità immobiliare posta a piano secondo (sub. 54) e utilizzati ad uso abitativo mediante la realizzazione di tramezze e un terrazzo. Non esiste inoltre il passaggio di collegamento con il sub. 56.

Sarà quindi necessario presentare aggiornamento catastale tramite pratiche "Docfa" il cui costo risulta tuttavia già quantificato per la regolarizzazione del sub. 54 a cui il sub. 57 sarà unito.

ASTE GIUDIZIARIE
In allegato, oltre alle visure catastali, sono riportate le planimetrie catastali e l'estratto di mappa per una più facile individuazione dell'area.

2. Stato di possesso

Le unità immobiliari sono utilizzate dalla sig.ra Daniela Vittoria.

3. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

- Titolare/Proprietario: LASER TRE S.R.L. con sede in ALESSANDRIA (AL) cf: 01937970067 proprietario/i per la quota di 1/1 di proprietà **dal 15/12/2005** in forza di Atto di compravendita del 15/12/2005 Notaio MORANDI VITTORIO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 83818/12635, trascritto a Alessandria il 27/12/2005, ai nn. 11970/6848
- Titolare/Proprietario: Morandi Pietro nato ad Alessandria il 26/08/1930 cf MRNPTR30M26A182A per la quota di 1/1 di proprietà **da ante ventennio al 15/12/2005** in forza di titolo anteriore al ventennio

4. Vincoli e oneri giuridici

• Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro LASER TRE S.R.L. cf: 01937970067;

Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Repertorio 81/2015 del 11/06/2015 iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/09/2015 ai nn. 3598/5142.

• Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro LASER TRE S.R.L. cf: 01937970067; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/05/2011 ai nn. 696/3941; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 131.112,08.

• Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di TRAVERSO LUCA MANUEL contro LASER TRE S.R.L. cf: 01937970067; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/08/2009 ai nn. 6089/3915.

• Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A contro LASER TRE S.R.L. cf: 01937970067; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Atto Notaio MORANDI VITTORIO rep. n. 83819/12636 del 15/12/2005 Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/12/2005 ai nn. 2902/11971; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00.

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE CONTRO Iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/10/2007 ai nn. 1518/9116 Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Atto Notaio GABEI ROBERTO Repertorio 208657/44880 del 18/09/2007.

5. Caratteristiche della zona e del fabbricato

L'immobile di cui fa parte il lotto descritto in oggetto è sito nel centro storico del comune di Alessandria, in via Savonarola n° 72, in zona centrale, e consiste in un fabbricato composto da più unità immobiliari a tre piani fuori terra e un piano interrato avente accesso, anche carraio, verso la corte interna, da Via Savonarola.

Il lotto in oggetto è composto da due unità immobiliari (sub. 54 e sub. 57) censite distintamente ma comunicanti tra loro internamente tramite una scala.

Il subalterno 54 consiste in un alloggio posto al piano secondo dello stabile, avente accesso tramite il vano scala condominiale posto all'interno della corte condominiale a cui si accede direttamente da via Savonarola attraverso un unico androne pedonale e carraio. L'alloggio risulta composto da un soggiorno con annessa cucina, una camera da letto e un servizio igienico, un piccolo studio e un piccolo ripostiglio ricavato sotto la scala che collega l'alloggio ai locali sottotetto censiti al sub. 57.

L'alloggio è inoltre dotato di due terrazzi e di una cantina posta al piano interrato dello stabile, raggiungibile tramite un corridoio comune collegato al vano scala condominiale.

L'unità immobiliare censita al sub. 57, accatastata come magazzino, risulta collegata all'alloggio sottostante mediante scala interna, e viene utilizzata ai fini abitativi come camera con cabina armadi, servizio igienico e terrazzo ricavato nella falda del tetto.

Gli immobili presentano finiture di buon livello e un buon grado di manutenzione generale.

In particolare, le finiture e i materiali sono caratterizzati come di seguito:

PORTA DI INGRESSO (Alloggio)

TIPOLOGIA: anta singola a battente, MATERIALE: portoncino blindato,
CONDIZIONI: buone

PORTA DI INGRESSO (Cantina)

TIPOLOGIA: anta singola a battente, MATERIALE: acciaio, CONDIZIONI: buone

SERRAMENTI ESTERNI (Finestre e porte finestre alloggio)

TIPOLOGIA: doppia anta a battente, MATERIALE: legno e vetrocamera,
CONDIZIONI: buone, PROTEZIONE: persiane in legno

SERRAMENTI ESTERNI (Locali sottotetto)

TIPOLOGIA: anta velux a tetto, MATERIALE: legno e vetrocamera, CONDIZIONI:
buone

SERRAMENTI INTERNI

TIPOLOGIA: anta singola a battente, MATERIALE: legno tamburato,
CONDIZIONI: buone

PAVIMENTO (Cucina e servizio igienico, terrazzi)

MATERIALE: piastrelle in ceramica/gres porcellanato, CONDIZIONI: buone

PAVIMENTO (Camere, soggiorno e locali accessori)

MATERIALE: parquet, CONDIZIONI: buone

PAVIMENTO (Cantina)

MATERIALE: battuto di cemento CONDIZIONI: sufficienti

Per quanto riguarda le condizioni generali degli immobili, si precisa che questi si presentano in buone condizioni di manutenzione e non si rilevano particolari criticità.

I locali sono dotati di impianto elettrico e sono riscaldati tramite un impianto autonomo alimentato da una caldaia a metano posizionata in cucina e collegata a radiatori in acciaio.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione dei locali.

6. Pratiche edilizie – conformità edilizia

Di seguito si elencano i titoli edilizi come indicati nella relazione di stima a firma dell'arch. Cristiano Laguzzi del 30 novembre 2015

- Permesso di Costruire n. 358 del 19/07/2006 per "Ristrutturazione e frazionamento fabbricato in via Savonarola 72"
- Relativamente a tale pratica è presente Inizio dei Lavori del 05/12/2006 con

Per le unità oggetto del presente aggiornamento non sono presenti fine lavori né agibilità.

Durante il sopralluogo si è riscontrato che sono presenti varie difformità rispetto allo stato finale del Permesso di Costruire sopracitato, in particolare:

- Sub. 54: l'alloggio risulta di maggiori dimensioni rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo in quanto comprende anche alcuni locali che avrebbero dovuto far parte dell'unità immobiliare a confine. Sono dunque presenti difformità nelle tramezzature e nelle pareti di divisione tra le unità che definiscono una diversa distribuzione interna dei locali rispetto a quanto autorizzato.

Inoltre è presente una scala interna che collega l'alloggio all'unità immobiliare posta al piano sottotetto (sub. 57) configurandosi come un unico alloggio.

- Sub. 57: i locali del sottotetto non sono rappresentati nel Permesso di Costruire in quanto non oggetto di intervento. Tuttavia si riscontra un uso abitativo di tali locali, mediante la realizzazione di tramezzature interne e opere di finitura che si configurano come un recupero sottotetti ai fini abitativi non autorizzato mediante alcuna pratica edilizia.

Al fine di regolarizzare le varie difformità sopra evidenziate sarà necessario presentare idonea pratica edilizia a sanatoria per fusione di unità immobiliari con opere di ristrutturazione e diversa distribuzione interna e in seguito richiedere l'Agibilità di cui l'immobile è sprovvisto.

Si precisa tuttavia inoltre che le opere realizzate nel sottotetto, che hanno portato ad un recupero dei locali ai fini abitativi, non possono essere sanate in quanto la normativa non permette interventi a sanatoria di recupero dei sottotetti.

Potranno essere regolarizzate le tramezzature interne e la diversa distribuzione dei locali, ma gli stessi dovranno essere ricondotti all'uso precedente, quindi a magazzino/locali di sgombero ad uso dell'alloggio sottostante con conseguente possibilità di richiesta da parte del Comune di Alessandria del versamento dei Contributi di Costruzione, oneri non quantificabili dallo scrivente CTU e che dovranno essere eventualmente quantificati dal possibile acquirente.

I costi per la regolarizzazione (spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria, oneri, eventuali interventi edili/strutturali, certificazione impianti, etc – esclusi eventuali contributi di costruzione a locali accessori) sono stimabili sommariamente in € 6500,00 oltre iva ed accessori di legge.

7. Altre informazioni per l'acquirente:

Spese di gestione condominiale per il sub. 54

Millesimi di proprietà: 117,823

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 235,65

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: euro 250 (quota es. 2024)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Spese di gestione condominiale per il sub. 57

Millesimi di proprietà: 29,191

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 58,38

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: euro 60 (quota es. 2024)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

8. Valutazione dell'immobile

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali che sono state verificate durante il sopralluogo tramite misurazioni a campione; al fine di ricavare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a tali superfici vengono

successivamente applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..), nel rispetto del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere una superficie convenzionale di calcolo definita "superficie commerciale" da moltiplicare per il "prezzo unitario".

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda	99,00	1,00	99,00
Balconi e terrazzi	sup lorda	21,50	0,25	5,37
Cantina	sup lorda	16,50	0,20	3,3
Sottotetto h med \geq 2.40	sup lorda	31,90	0,40	12,76
Sottotetto h med $<$ 2.40	sup lorda	48,00	0,20	9,60

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni 800 €/mq

Destinazione	Sup. equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	99,00	€ 800,00	€ 79.200,00
Balconi	5,37	€ 800,00	€ 4.296,00
Cantina	3,30	€ 800,00	€ 2.640,00
Sottotetto h med \geq 2.40	12,76	€ 800,00	€ 10.208,00
Sottotetto h med $<$ 2.40	9,60	€ 800,00	€ 7.680,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 104.024,00
Valore corpo	€ 104.024,00
Valore complessivo intero	€ 104.024,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 104.024,00

Sulla base dei conteggi eseguiti ed eventuali arrotondamenti, vista la situazione in cui versa il mercato immobiliare nonché l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti, le difformità urbanistiche e l'immediatezza della vendita giudiziaria lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di stima pari a circa il 15 %.
E' parere che il più probabile valore di mercato stimato da attribuire al LOTTO 1, valutato a corpo e non a misura sia quantificabile in € 88.400,00.

LOTTO 2 - Unità Immobiliare e box auto in Alessandria, via Savonarola n. 72

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni de quibus sono iscritti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Alessandria in capo alla ditta LASER TRE S.R.L. sede in ALESSANDRIA (AL) cf: 01937970067, con le seguenti caratteristiche:

- Foglio 268 particella 5556 sub 4 Zona Cens 1 cat. A/2 cl 1 Consistenza 3 vani Sup. Catastale 44 mq R.C. € 278,89
- Foglio 268 particella 5556 sub 3 Zona Cens 1 cat. C/6 cl 6 Consistenza 17 mq Sup. Catastale 22 mq R.C. € 65,85

Derivanti da:

- per il Foglio 268 particella 5556 sub 4
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2015 Pratica n. AL0085084 in atti dal 24/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 33434.1/2015)
 - Variazione del 21/03/2014 Pratica n. AL0056222 in atti dal 21/03/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17832.1/2014)
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2007 Pratica n. AL0372322 in atti dal 04/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36310.1/2007)
 - VARIAZIONE del 25/05/2007 Pratica n. AL0240346 in atti dal 25/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 19605.1/2007)
- per il Foglio 268 particella 5556 sub 3
 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2015 Pratica n. AL0085083 in atti dal 24/04/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 33433.1/2015)
 - Variazione del 21/03/2014 Pratica n. AL0056222 in atti dal 21/03/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17831.1/2014)
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2007 Pratica n. AL0372322 in atti dal 04/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 36310.1/2007)
 - VARIAZIONE del 25/05/2007 Pratica n. AL0240346 in atti dal 25/05/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 19605.1/2007)

Confini:

- per il Foglio 268 particella 5556 sub 4
a piano terra: corte condominiale map. 5554, map. 5556 sub. 3, map. 639
a piano primo e secondo: vuoto su corte condominiale map. 5554, map. 642,
mapp. 639
- per il Foglio 268 particella 5556 sub 3
corte condominiale map. 5554, map. 5556 sub. 4, map. 642, map. 639

Conformità catastale:

- per il Foglio 268 particella 5556 sub 4
Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale
reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio.
 - per il Foglio 268 particella 5556 sub 3
Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale
reperita presso l'Ufficio Provinciale del Territorio.
- In allegato, oltre alle visure catastali, sono riportate le planimetrie catastali e
l'estratto di mappa per una più facile individuazione dell'area.

2. Stato di possesso

- per il Foglio 268 particella 5556 sub 4
L'unità immobiliare risulta libera
- per il Foglio 268 particella 5556 sub 3
Il box auto è utilizzato dalla sig.ra Daniela Vittoria.

3. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

- Titolare/Proprietario: LASER TRE S.R.L. con sede in ALESSANDRIA (AL) cf:
01937970067 proprietario/i per la quota di 1/1 di proprietà **dal 15/12/2005** in
forza di Atto di compravendita del 15/12/2005 Notaio MORANDI VITTORIO
Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 83818/12635, trascritto a
Alessandria il 27/12/2005, ai nn. 11970/6848
- Titolare/Proprietario: Morandi Pietro nato ad Alessandria il 26/08/1930 cf
MRNPTR30M26A182A per la quota di 1/1 di proprietà **da ante ventennio al**

4. Vincoli e oneri giuridici

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sentenza di fallimento a favore della massa dei creditori contro LASER TRE S.R.L. cf: 01937970067;

Derivante da: SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Repertorio 81/2015 del 11/06/2015 iscritto/trascritto a Alessandria in data 23/09/2015 ai nn. 3598/5142.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA contro LASER TRE S.R.L. cf: 01937970067; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 25/05/2011 ai nn. 696/3941; Importo ipoteca: € 135.000,00; Importo capitale: € 131.112,08.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di TRAVERSO LUCA MANUEL contro LASER TRE S.R.L. cf: 01937970067; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Iscritto/trascritto a Alessandria in data 06/08/2009 ai nn. 6089/3915.

- **Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A contro LASER TRE S.R.L. cf: 01937970067; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Atto Notaio MORANDI VITTORIO rep. n. 83819/12636 del 15/12/2005 Iscritto/trascritto a Alessandria in data 27/12/2005 ai nn. 2902/11971; Importo ipoteca: € 3.200.000,00; Importo capitale: € 1.600.000,00.

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE CONTRO Iscritto/trascritto a Alessandria in data 09/10/2007 ai nn. 1518/9116 Derivante da: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Atto Notaio GABEL ROBERTO Repertorio 208657/44880 del 18/09/2007.

5. Caratteristiche della zona e del fabbricato

Gli immobili facenti parte del Lotto 2 descritto in oggetto sono siti nel centro

storico del comune di Alessandria, in via Savonarola n. 72, quindi in zona centrale.

Trattasi di un piccolo fabbricato indipendente a tre piani fuori terra, avente accesso dalla corte condominiale del map. 5554 alla quale si accede attraverso un androne carraio e pedonale direttamente da Via Savonarola.

Il lotto è composto da due unità immobiliari (sub. 4 e sub. 3).

Il subalterno 4 consiste in una unità immobiliare con destinazione residenziale disposta su due piani (piano primo e piano secondo) alla quale si accede mediante una scala esterna dalla corte del map. 5554. E' parte del subalterno un piccolo locale ripostiglio a piano terra, utilizzato come centrale termica e avente accesso indipendente direttamente dall'esterno.

L'alloggio invece si sviluppa al piano primo e secondo, collegati da una scala interna, e risulta composto da soggiorno con cucina e servizio igienico a piano primo, e camera con un piccolo terrazzo al piano secondo.

L'unità immobiliare censita al sub. 3 è invece destinata a box auto ed ha accesso indipendente dalla corte del map. 5554.

Gli immobili presentano finiture di medio livello e un buon grado di manutenzione generale.

In particolare, le finiture e i materiali sono caratterizzati come di seguito:

PORTA DI INGRESSO (Alloggio)

TIPOLOGIA: anta singola a battente, MATERIALE: portoncino blindato,

CONDIZIONI: scarse

PORTA DI INGRESSO (Centrale termica)

TIPOLOGIA: anta singola a battente, MATERIALE: acciaio, CONDIZIONI: buone

PORTA DI INGRESSO (Box auto)

TIPOLOGIA: doppia anta a battente, MATERIALE: ferro e vetro, CONDIZIONI: sufficienti

SERRAMENTI ESTERNI

TIPOLOGIA: ante a battente, MATERIALE: legno e vetrocamera, CONDIZIONI: buone, PROTEZIONE: persiane in legno

SERRAMENTI INTERNI

TIPOLOGIA: anta singola a battente, MATERIALE: legno tamburato, CONDIZIONI: buone

PAVIMENTO (Angolo cottura, servizio igienico, terrazzo)

MATERIALE: piastrelle in ceramica/gres porcellanato, CONDIZIONI: buone

PAVIMENTO (ripostiglio-caldaia e box auto)

MATERIALE: piastrelle in ceramica/gres porcellanato, CONDIZIONI: sufficienti

PAVIMENTO (Camera e soggiorno)

MATERIALE: parquet, CONDIZIONI: buone

Per quanto riguarda le condizioni generali degli immobili, si precisa che questi si presentano in buone condizioni di manutenzione e non si rilevano particolari criticità. Solo la parte esterna del fabbricato presenta una scarsa manutenzione. I locali sono dotati di impianto elettrico e sono riscaldati tramite un impianto autonomo alimentato da una caldaia a metano posizionata nella locale ripostiglio posto a piano terra e collegata a radiatori in acciaio.

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica per una più puntuale descrizione dei locali.

6. Pratiche edilizie – conformità edilizia

Di seguito si elencano i titoli edilizi come indicati nella relazione di stima a firma dell'arch. Cristiano Laguzzi del 30 novembre 2015

- Permesso di Costruire n. 358 del 19/07/2006 per "Ristrutturazione e frazionamento fabbricato in via Savonarola 72"
- Relativamente a tale pratica è presente Inizio dei Lavori del 05/12/2006 con protocollo 97807/31588 del 18/12/2006

Per le unità oggetto del presente aggiornamento non sono presenti fine lavori né agibilità.

Durante il sopralluogo si è riscontrato che non sono presenti difformità rispetto allo stato finale del Permesso di Costruire sopraccitato, salvo la presenza di un terrazzo al piano secondo del sub. 4, non previsto a progetto.

Al fine di regolarizzare tale difformità sarà necessario presentare idonea pratica edilizia a sanatoria e in seguito richiedere l'Agibilità di cui l'immobile è sprovvisto.

I costi per la regolarizzazione (spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria, oneri, eventuali interventi edili/strutturali, certificazione impianti, etc) possono essere stimabili sommariamente in € 5.000,00 – 6.000,00 oltre iva ed accessori di legge.

7. Altre informazioni per l'acquirente:

Spese di gestione condominiale:

Spese di gestione condominiale per il sub. 4

Millesimi di proprietà: 43,34

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 86,68

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: euro 90 (quota es. 2024)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Spese di gestione condominiale:

Spese di gestione condominiale per il sub. 3

Millesimi di proprietà: 14,43

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 28,86

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento: euro 30 (quota es. 2024)

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

8. Valutazione dell'immobile

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali che sono state verificate durante il sopralluogo tramite misurazioni a campione; al fine di ricavare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a tali superfici vengono successivamente applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..), nel rispetto del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, al fine di

ottenere una superficie convenzionale di calcolo definita "superficie commerciale" da moltiplicare per il "prezzo unitario".

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Alloggio	sup lorda	42,30	1,00	42,30
Balconi e terrazzi	sup lorda	4,90	0,25	1,22
Box auto	sup lorda	21,80	1,00	21,80
Ripostiglio caldaia	sup lorda	2,80	0,20	0,56

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni 800 €/mq

Box auto 700 €/mq

Destinazione	Sup. equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	42,30	€ 700,00	€ 29.610,00
Balconi e terrazzi	1,22	€ 700,00	€ 856,00
Box auto	21,80	€ 700,00	€ 15.260,00
Ripostiglio caldaia	0,56	€ 700,00	€ 392,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.118,00
Valore corpo			€ 46.118,00
Valore complessivo intero			€ 46.118,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.118,00

Sulla base dei conteggi eseguiti ed eventuali arrotondamenti, vista la situazione in cui versa il mercato immobiliare nonché l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti, le difformità urbanistiche e l'immediatezza della vendita giudiziaria lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di stima pari a circa il 15 %, E' parere che il più probabile valore di mercato stimato da attribuire al LOTTO 2, valutato a corpo e non a misura sia quantificabile in € 40.000,00.

LOTTO 3 - Alloggio con cantina in Alessandria, via Savonarola n. 72

OMISSIS

LOTTO 4 - Alloggio con cantina in Alessandria, via Savonarola n. 72

OMISSIS

Tanto doveva il sottoscritto ad esaurimento del gradito incarico ricevuto, pur dichiarandosi a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o verifica, con osservanza si sottoscrive.

Novi Ligure, li 31 marzo 2025

L'Esperto alla stima

Ing. Gian Maria Castellani



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali