

**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**

\*\*\* \*\*

**Liquidazione Giudiziale n. 117-1/2024**

xxx

\*\*\* \*\*

**Giudice Delegato: dott.sa BIANCO ELISABETTA**

**Curatore: avv. MASSA GABRIELLA ANGELA**

**con studio in ALESSANDRIA, Corso Crimea n. 35**

\*\*\* \*\*

**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 Bianco Elisabetta per la valutazione dei beni della Liquidazione Giudiziale n. 117-1/2024 della ditta xxx, si è recato presso l’immobile di proprietà della ditta al fine di procedere con la sua stima.

Il bene immobiliare è sito nel Comune di Alessandria in via Cesare Lombroso n. 11.

All’interno dell’immobile sono presenti alcuni mobili di scarso valore la cui stima verrà tuttavia ricompresa nel valore dell’unità immobiliare.

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 UNICO - Unità Immobiliare in Alessandria, via Cesare Lombroso n. 11**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Il bene de quibus è iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Alessandria in capo alla ditta xxx, con le seguenti caratteristiche:

- Foglio 118 particella 52 sub 27 cat. A/10 cl 3 Consistenza 5,5 vani sup. Catastale 91 mq R.C. € 1.306,64

**Derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 19/10/2012 Pratica n. AL0302949 in atti dal 19/10/2012 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 28522.1/2012)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2009 Pratica n. AL0137259 in atti dal 19/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7077.1/2009)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/10/2008 Pratica n. AL0306384 in atti dal 14/10/2008 ABITAZIONE CIVILEUFFICIO (n. 16570.1/2008)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/10/2003 Pratica n. 231167 in atti dal 09/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17024.1/2003)
- VARIAZIONE del 14/10/2002 Pratica n. 285980 in atti dal 12/11/2002 SI CONFERMA IL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 250737.1/2002)
- VARIAZIONE del 14/10/2002 Pratica n. 250737 in atti dal 14/10/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 17089.1/2002)
- VARIAZIONE del 13/12/1985 Pratica n. 246529 in atti dal 10/10/2002 CLASSAMENTO (n. 2368.1/1985)
- VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 11/12/1995 VARIAZIONE TOPONOMASTICA
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 12/12/1985 in atti dal 03/01/1989 FUS (n. 2638/1985)

**Confini:**

al piano terra: Cortile condominiale, scala condominiale, via Cesare Lombroso, mappale 118

Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, in particolare non è indicata la finestra nel locale adibito a cucina e la bucatra della cantina risulta leggermente difforme per posizione e dimensione.

L'aggiornamento catastale dovrà avvenire con redazione di "Docfa" con un costo indicativo di € 1.000.

**2. Stato di possesso**

L'unità immobiliare è libera.

**3. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio**

- Titolare/Proprietario: xxx proprietario/i per la quota di 1/1 di proprietà **dal 04/11/2008** in forza di Atto di compravendita del 04/11/2008 Notaio ONETO LUIGI Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 78439, trascritto a Alessandria il 12/11/2008, ai nn. 6080/10111
- Titolare/Proprietario: xxx per la quota di 1/2 di proprietà, xxx per la quota di 1/2 di proprietà, **dal 17/03/2007 al 04/11/2008** in forza di Denuncia di successione trascritto a Alessandria il 28/08/2007, ai nn. 5003/8041
- Titolare/Proprietario: xxx per la quota di 1/1 di proprietà, **dal 23/10/2002 al 17/03/2007** in forza di Atto di compravendita del 23/10/2002 Notaio BUSO GIANFRANCO Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 181508, trascritto a Alessandria il 31/10/2002, ai nn. 5620/8358
- Titolare/Proprietario: xxx e xxx

xxx, **fino al 23/10/2002** in forza di titolo anteriore al ventennio

#### **4. Vincoli e oneri giuridici**

- **Iscrizione di ipoteca:**

IPOTECA VOLONTARIA a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro xxx; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Atto Notaio ONETO LUIGI Repertorio n. 78440/29136 del 04/11/2008 Iscritto/trascritto a Alessandria in data **12/11/2008** ai nn. 10112/2492; Importo ipoteca: € 160.000,00; Importo capitale: € 80.000,00

- **Iscrizione di ipoteca:**

IPOTECA LEGALE a favore di Equitalia Nomos SpA contro xxx.; Derivante da: ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. INTERVENUTA DECORRENZA termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73, Iscritto/trascritto a Alessandria in data **16/06/2010** ai nn. 4915/1064; Importo ipoteca: € 57.067,46; Importo capitale: € 28.533,73

- **Iscrizione di ipoteca:**

IPOTECA LEGALE a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro xxx Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973), Iscritto/trascritto a Alessandria in data **07/03/2012** ai nn. 1571/180; Importo ipoteca: € 53.248,72; Importo capitale: € 26.624,36

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1536 del 05/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Iscrizione di ipoteca:**

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. contro xxx.; Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Iscritto/trascritto a Alessandria in data **13/05/2016** ai nn. 2842/434; Importo ipoteca: € 550.323,74; Importo capitale: € 275.161,87

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1537 del 05/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **Trascrizione pregiudizievole:**

SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE xxx. contro

## **5. Caratteristiche della zona e del fabbricato**

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è un fabbricato condominiale sito nel nucleo abitato del comune di Alessandria, in via Cesare Lombroso n. 11, in zona centrale, nei pressi della stazione ferroviaria.

L'unità immobiliare, avente destinazione catastale ufficio, ma di fatto utilizzata come abitazione, si sviluppa su un solo piano fuori terra ed è posta a piano terra/rialzato dello stabile.

L'unità immobiliare ha accesso dal vano scala condominiale, con ingresso da via Cesare Lombroso, ed è composta da un disimpegno di ingresso, una cucina e un tinello, un soggiorno e una camera da letto, catastalmente identificati come uffici, un servizio igienico e un piccolo ripostiglio. Dalla cucina è possibile accedere alla corte condominiale tramite una porta-finestra.

E' annessa all'unità immobiliare una piccola cantina posta al piano seminterrato dello stabile ma accessibile da altro blocco scale con accesso da via Aspromonte 16, caratterizzata da pavimento in battuto di cemento e pareti non intonacate.

L'immobile principale presenta finiture di medio livello e un sufficiente grado di manutenzione generale.

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

### PORTA DI INGRESSO

TIPOLOGIA: anta a battente, MATERIALE: portoncino blindato

CONDIZIONI: buone

### SERRAMENTI ESTERNI

TIPOLOGIA: doppia e tripla anta a battente, MATERIALE: serramento vecchio in legno e vetro singolo (servizio igienico), serramenti vecchi in legno con vetrocamera (camera), serramento nuovo in legno e vetrocamera (soggiorno),

CONDIZIONI: sufficienti, PROTEZIONE: tapparelle in plastica e inferriate

TIPOLOGIA: doppia anta a battente con porzione fissa e singola anta a battente,

MATERIALE: metallo e vetro singolo (cucina e tinello)

CONDIZIONI: scarse, PROTEZIONE: persiane in legno e inferriate SERRAMENTI

### INTERNI

TIPOLOGIA: anta a battente, MATERIALE: legno e vetro,

CONDIZIONI: sufficienti

### PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

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

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa con valvole termostatiche.

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 reperiti a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Alessandria.

- Nulla Osta per l'Esecuzione di lavori edilizi privati n. 126/53 del 7/04/1953 per Ampliamento e sopraelevazione casa

Risulta altresì essere stata rilasciata agibilità al n. di registro 60 in data 15 luglio 1954 a seguito di sopralluogo del 7 luglio 1954.

A seguito di consultazione del titolo di provenienza veniva dichiarato dai venditori che la costruzione del fabbricato comprendente i locali era iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che non erano state eseguite opere in suscettibili di sanatoria per le quali sia richiesta concessione in sanatoria.

Tuttavia a seguito di confronto con le planimetrie catastali attuali e storiche relative all'unità immobiliare lo scrivente segnala che:

- In data 19/04/1955 veniva depositato primo accatastamento dell'immobile
- In data 14/10/2002 veniva presentata variazione catastale per modifiche interne
- In data 14/10/2008 veniva presentata variazione catastale per cambio di destinazione d'uso.

Pur avendo, durante il sopralluogo, riscontrato di massima la corrispondenza dei locali all'ultima planimetria catastale lo scrivente ritiene che debbano essere regolarizzate le modifiche interne di cui alla variazione catastale del 14/10/2002 tramite la presentazione di idonea pratica edilizia a sanatoria, con conseguenti costi (spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria, oneri, eventuali interventi edili, etc) stimabili sommariamente in € 3.000,00, precisando che relativamente alla variazione da abitazione ad ufficio del 14/10/2008, essendo di fatto stata realizzata senza l'esecuzione di opere edili, all'epoca di realizzazione della variazione non era necessario l'ottenimento di alcun titolo autorizzativo ma solo

presentare la necessaria variazione catastale.

### **7. Altre informazioni per l'acquirente:**

Spese di gestione condominiale:

Millesimi di proprietà: 60,108 su 1.000

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: circa 1.844,48 (condominio + riscaldamento)

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

- Interventi di manutenzione straordinaria della centrale termica per un importo complessivo di € 38.203,20 (in capo all' u.i. € 2.509,49 - ultima rata scaduta il 20/12/2024)

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori al pignoramento/sentenza apertura liquidazione giudiziale:

- Spese condominiali conguaglio chiusura esercizio dal 1/09/2023 al 31/08/2024 € 3.991,42
- Spese riscaldamento conguaglio chiusura esercizio dal 1/09/2023 al 31/08/2024 € 9.801,25
- Spese manutenzione straordinari centrale termica € 2.509,49 - ultima rata scaduta il 20/12/2024

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
Unità immobiliare	sup lorda	87,00	1,00	87,00
Cantina	sup lorda	10,00	0,30	3,00

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni 750 €/mq;  
Uffici 900 €/mq;

Destinazione	Sup. equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Alloggio	87,00	€ 800,00	€ 69.600,00
Cantina	3,00	€ 800,00	€ 2.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 72.000,00
Valore corpo			€ 72.000,00
Valore complessivo intero			€ 72.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 72.000,00

#### **Adeguamenti e correzioni della stima:**

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 %,

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

**Prezzo base d'asta del lotto:**

E' parere che il più probabile valore di mercato stimato da attribuire al LOTTO, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, valutato a corpo e non a misura sia quantificabile in € 57.200,00.

\*\*\* \*\*

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 03.02.2025

L'Esperto alla stima  
**Ing. Gian Maria Castellani**



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetria catastale