

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

n° R.G. 4/2025

“”.

Giudice Delegato : Dott.sa ANTONIA PALOMBELLA

Curatore : Dott. PAOLO SOTGIU

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

PREMESSE

Il sottoscritto, Geom. Alberto Scotti, C.F. SCTLRT63L07A182O, libero professionista con studio tecnico in Alessandria, Piazza Valfrè n° 40, iscritto al Collegio dei Geometri di Alessandria al n. 1668 ed al Ruolo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria al n. 115, veniva nominato Stimatore, nell'ambito della Procedura in epigrafe in data 27/03/2025.

Lo scrivente procedeva ai necessari accertamenti sulla località ed all'esame della documentazione relativa ai beni risultati intestati alla società in liquidazione ed assunte le necessarie informazioni in merito alla situazione degli stessi, può riferire quanto segue:

2) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

I beni immobili oggetto della procedura risultano ubicati in territorio del Comune di Alessandria, nella frazione di Cascinagrossa, in area periferica con indirizzo rurale, rientrante nel territorio comunale.

Si tratta di un complesso immobiliare, con destinazione artigianale/industriale, ubicato nella predetta frazione in corrispondenza del civico 7 della via Antonio Gramsci ed inserito nel contesto del tessuto urbano residenziale.

Catastralmente il complesso risulta censito al Catasto alla sezione Fabbricati:

-F°224 particella 687 sub - categoria D1 Opifici rendita €2.448,01 piano T-1-1PS

A confini con a Nord con carreggiata via A.Gramsci, ad Est con mappale 242, a Sud con mappale 596, ad Ovest con mappali 584 e 651

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 25/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



3) DESCRIZIONE IMMOBILI

Il complesso di edifici in esame è costituito da area cortilizia sulla quale risultano edificati un capannone realizzato in strutture di c.a. e laterizio, pavimentazione in battuto di cemento industriale, struttura del tetto con orditura in travi prefabbricate ed in parte metalliche, manto di copertura in fibrocemento e/o pannelli ondulati.

Finestrature e serramenti in metallo, centrale termica esterna con presenza irradiatoria aria calda di cui non è stato possibile verificare funzionamento.

Una scala interna consente accesso a locale cantina sottostante parte del capannone con finiture al grezzo.

Sul fronte del capannone esiste tettoia in parte chiusa di cui si dirà nel proseguo.

A lato dell'area esiste minore edificio in parte ad un piano ed in parte con piano superiore, con strutture in muratura, tetto in legno e manto in tegole, attualmente adibito ad uffici, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle, pareti bagno in rivestite in piastrelle.

Sull'esterno del fabbricato risulta installata piccola caldaia mentre nei locali esistono radiatori.

L'area risulta completamente recinta e dispone di cortile interno con accesso dalla pubblica via mediante cancello carraio.

Inizialmente, negli anni 70 del precedente secolo, la situazione dell'area era molto diversa ma nel tempo sono stati realizzati molti interventi prima per realizzare carrozzeria per autoveicoli e successivamente per l'attività di sugherificio attualmente in essere.

Le condizioni manutentive e conservative sono da ritenere mediocri, non risultano rinvenute certificazioni o documenti relativi agli impianti del fabbricato.

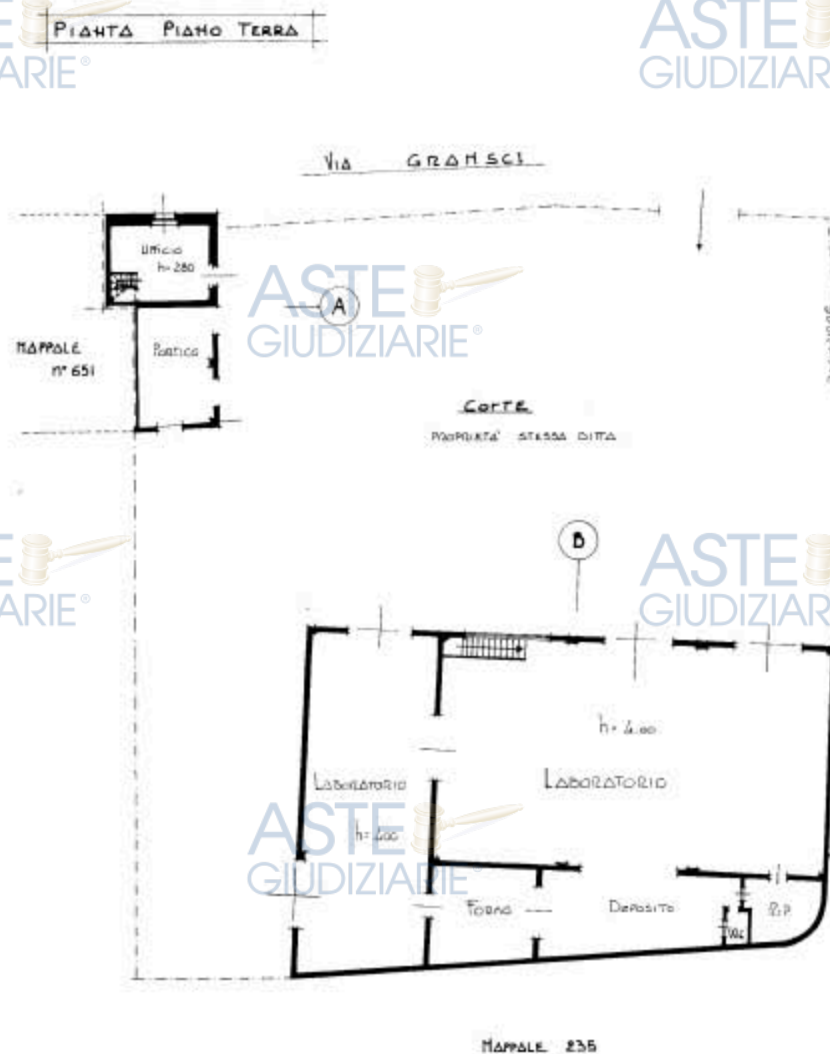


4) URBANISTICA - CATASTO

4.1) Catasto

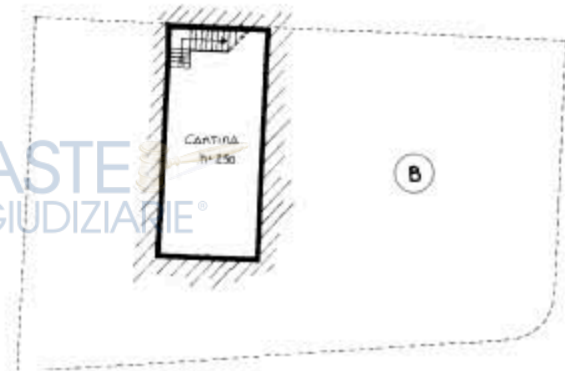
Come precedentemente indicato l'immobile è catastalmente censito come segue:

Comune di Alessandria F°224 particella 687 sub - categoria D1 Opifici
rendita €2.448,01 piano T-1-1PS





Pianta Piano Pianta



Esaminata la planimetria catastale in archivio si rilevano alcune difformità e precisamente:

un locale al piano terreno del minore fabbricato uso uffici è indicato in planimetria quale portico ma risulta locale chiuso ed adibito ad ufficio con pavimentazione e serramenti (vedi note sezione urbanistica con concessione modifica quale trasformazione)

in planimetria non risulta indicata struttura tipo tettoia realizzata parzialmente sul fronte principale del capannone (vedi note sezione urbanistica del 2005) ed attualmente in parte chiusa con pannelli.

4.2) Urbanistica

In archivio si rinvencono i seguenti documenti

4.2.1) Concessione edilizia n. 100 del 16/05/1978 per sistemazione ed ampliamento fabbricati ad uso carrozzeria e successiva variante n. 4404 del 31/8/1978 relativa al posizionamento dell'edificio

4.2.2) Concessione P2694 per installazione forno per autoveicoli 09/10/1979

4.2.3) Concessione edilizia n. 482 del 10/09/1981 relativa a variante in ampliamento del capannone

4.2.4) concessione edilizia n. 483 del 08/10/1981 relativa a costruzione di locale ad uso ufficio e spogliatoio

4.2.5) concessione edilizia n. 45 del 07/01/1982 variante della concessione 482/1981 per demolizione fabbricati ed ampliamento del capannone

4.2.6) Sanatoria abuso edilizio – concessione in sanatoria n.2325 del 29/09/1986 per ampliamento capannone artigianale

4.2.7) Sanatoria abuso edilizio – concessione in sanatoria n. 2324 del 25/10/1996 costruzione di portico

4.2.8) concessione edilizia n. 80 del 25/02/1997 trasformazione portico in locale di ricovero attrezzi e merci in generale

4.2.9) permesso di costruire n. 525 del 18/10/2005 nuova costruzione di tettoia e autorimessa a servizio dell'attività

4.3 Certificazione energetica

Non risultano attestati di certificazione energetica degli edifici.

4.4 Destinazione urbanistica

Il fabbricato è compreso in area catalogata dal Piano Regolatore Generale quale “Nuclei residenziali in aree agricole” art. 38 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'esame dei documenti rinvenuti si rilevano i seguenti atti:

5.1) Atto di compravendita R.G. 5003 R.P. 3392 del 04/08/1995 Notaio Giuseppe Pernigotti a favore del [REDACTED]

Immobile censito al N.C.E.U. al F°224 particella 687 via Gramsci Cascinagrossa (AL) piano T 1 1ps

5.2) Iscrizione Ipotecaria R.G. 5004 R.P. 797 del 04/08/1995 a favore [REDACTED]

5.3) Mutamento di denominazione sociale RG. 5109 R.P. 3689 del 03/07/1998 [REDACTED]

5.4) Ipoteca Volontaria R.G. 8329 R.P. 1541 del 29/10/2001 a favore INTESABCI SPA p.i. 00799960158 [REDACTED]

CANCELLAZIONE TOTALE 14/03/2008

5.5) Ipoteca Legale R.G. 1064 R.P. 152 del 04/03/2015 a favore EQUITALIA CENTRO S.P.A. p.i. 03078981200 contro [REDACTED]

CANCELLAZIONE del 13/11/2015

5.6) Sequestro preventivo R.G. 799 R.P. 538 del 07/02/2019 a favore Demanio dello Stato - revocato in data 01/09/2023 r.g. 6683 r.p. 801

5.7) Ipoteca amministrativa R.G. 845 R.P. 76 del 05/02/2020 a favore Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma c.f. 13756881002 capitale €124.579,14

5.8) Ipoteca amministrativa R.G. 844 R.P. 75 del 05/02/2020 a favore Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma c.f. 13756881002 capitale €255.830,82

5.9) Ipoteca amministrativa R.G. 843 R.P. 74 del 05/02/2020 a favore Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma c.f. 13756881002 capitale €5.482.851,67

5.10) Sentenza confisca beni R.G. 3528 R.P. 2656 dell'8/5/2023 a favore Demanio dello Stato sede di Roma c.f. 979053205882 con successivo provvedimento di revoca della confisca R.G. 802 R.P. 6684 del 01/09/2023

6) PROVENIENZE

La proprietà del bene deriva dall'atto di compravendita R.G. 5003 R.P. 3392 del 04/08/1995 Notaio Giuseppe Pernigotti a favore [REDACTED]

7) VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE

La superficie fondiaria dell'area del mappale 687 risulta pari a 1480 mq. sulla quale insistono 481,00 mq. di capannone, 48 mq. di tettoia/rimessa e 60 mq. di uffici/magazzino

Il complesso di beni immobiliari in esame costituiscono come accennato in precedenza un unicum produttivo in quanto non risulta conveniente o tecnicamente utile dividere il piccolo edificio uffici dal capannone.

Considerata la natura dei fabbricati, la loro disposizione interna, inadatta alle attuali tipologie di movimentazione ed industria, l'ubicazione in centro urbano ad indirizzo agricolo, con limitazione all'accesso ed ad alcune lavorazioni per impatto ambientale e sonoro, nonchè lo stato conservativo degli stessi, in relazione all'attuale situazione di ristagno commerciale dell'intera zona di Alessandria, l'appetibilità commerciale è da ritenere modesta-

Da ricerche eseguite non si sono rintracciate compravendite di aree e fabbricati comparabili per tipologia e dimensione nella zona limitrofa.

Indicativamente si sono esaminati fabbricati simili in vendita nei sobborghi di Litta Parodi, Mandrogne e Spinetta Marengo, precisando che per quest'ultima località i capannoni sono principalmente di tipo moderno prefabbricato riferiti alla zona industriale ivi esistente.

I prezzi richiesti oscillano fra i €100/mq. ed €300/mq. a seconda tipologia e superfici.

A titolo puramente indicativo, in quanto non probatori, il dato della Banca dati dell'Agenzia Entrate per capannoni tipici della zona indica valori fra 190 e 265 €/mq.

Quanto sopra premesso si ritiene di quantificare il valore dei beni immobili in esame come segue:

N	Identificativo F°224 mappale 687	Superfici	Valore unitario €/mq.	Valore totale €
1	Capannone (con cantinato)	480 mq	220,00	105.600,00
	Uffici /magazzino	48 mq	280,00	13.440,00
	Tettoia /rimessa	60 mq.	100,00	6.000,00
	Area cortilizia	892 mq.	5	4.460,00
	Totale			129.500,00

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE RG 25/2024

Occorre tenere in debita considerazione due aggravanti in deprezzamento e precisamente:

un onere per la rettifica della planimetria catastale con inserimento della tettoia/rimessa e modifica della indicazione "porticato" stimato in circa **€2.000,00=** In pratica non risultano abusi edilizi ma obbligo di accatastare in mappa la tettoia/rimessa (permesso di costruire n. 525 del 18/10/2005) e rettificare l'indicazione in mappa "porticato" come da concessione edilizia n. 80 del 25/02/1997 (trasformazione portico in locale di ricovero attrezzi e merci in generale) precisando che il predetto ambiente non può essere utilizzato come ufficio ma sono come ricovero merci/attrezzature.

La presenza di copertura del tetto del capannone in lastre di fibrocemento eternit con conseguenti prevedibili oneri di rimozione/copertura stimati prudenzialmente in **€35.000,00=**

Il valore al netto di tali considerazioni del lotto unico risulta indicato dallo scrivente in **€ 92.500,00=** diconsi €novantaduemilacinquecento/00

Lo scrivente, ritenuto concluso il mandato affidatogli, rimane a disposizione per ogni ulteriore necessità

Alessandria li 10/07/2025

Il C.T.

