TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Fallimento n. 86/2019

Fallimento [redacted]

* * * * *

Giudice Delegato Dottor Corrado CROCI

* * * * *

In data 7 marzo 2020, l'avvocato Roberto Nosenzo curatore del fallimento in epigrafe. chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Corrado Croci l'autorizzazione alla nomina dello scrivente Geometra Antonio Francesco PENNA, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Alessandria con posizione n. 1853 al fine di procedere alla redazione della relazione di stima dei beni immobili oggetto del fallimento, evidenziando altresì le formalità pregiudizievoli sugli stessi gravanti e formando i lotti destinati alla vendita.

In data 9 marzo 2020 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Corrado Croci autorizzava la nomina e pertanto il sottoscritto procedeva con lo svolgimento dell'incarico affidatogli.

INDICE

Relazione

Identificazione immobili oggetto del fallimento: . . . . . pag. 3
Titolarità e provenienze: . . . . . pag. 3
Situazione Catastale: . . . . . pag. 4
Situazione Urbanistica: . . . . . pag. 4
Verifica comproprietà: . . . . . pag. 5
Stati ipotecari, pesi e gravami: . . . . . pag. 6
Occupazione degli immobili: . . . . . pag. 7
Formazione lotti: . . . . . pag. 7
Valutazione: . . . . . pag. 11
Schede Immobili: . . . . . pag. 17
Certificazione energetica e impianti: . . . . . pag. 22
Avvertenze. . . . . pag. 22

RELAZIONE

Lo scrivente, esaminati gli atti del procedimento, in data 25 settembre 2020 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile.

Successivamente lo scrivente ha effettuato le verifiche di rito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villaromagnano al fine di reperire la documentazione edilizia e presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Alessandria - Territorio, al fine di controllare le risultanze catastali.

Ultimate le operazioni sopra descritte ha provveduto alla redazione della presente relazione di stima; di seguito sono riportati, punto per punto, i quesiti dell'incarico:

1) Esatta individuazione dei beni immobili oggetto del fallimento

I beni immobili oggetto del fallimento sono costituiti da complesso immobiliare composto da locale commerciale già destinato a birreria, pizzeria, sala giochi, ecc., locali accessori a uso magazzino, un box auto e un'unità immobiliare a destinazione residenziale, il tutto appartenente al medesimo compendio immobiliare sito in Villaromagnano (AL) in Via Carbonara Scrivia e individuato al **Catasto Fabbricati** dell'Agenzia delle Entrate Ufficio territorio di Alessandria come segue:

Foglio **1** particella **87** Subalterno **3** categoria C/3 Classe U Consistenza 153 mq Rendita € 355,58

Foglio **1** particella **87** Subalterno **4** categoria D/2 Rendita € 3.168,46

Foglio **1** particella **87** Subalterno **6** categoria C/6 Classe U Consistenza 21 mq Rendita € 53,14

Foglio **1** particella **87** Subalterno **7** categoria C/2 Classe U Consistenza 63 mq Rendita € 87,85

Foglio **1** particella **87** Subalterno **8** categoria C/7 Classe U Consistenza 42 mq Rendita € 28,20

Foglio **1** particella **87** Subalterno **9** categoria A/2 Classe 2 Consistenza 11 vani Rendita € 823,75.

Fa parte del compendio un terreno individuato al **Catasto Terreni** dell'Agenzia delle Entrate Ufficio territorio di Alessandria come segue:

Foglio **1** particella **88** seminativo arbor. superficie mq 2680 RD 27,68€ RA € 17,99 (Visure catastali Allegato 1).

2) Titolarità e Provenienze

Gli immobili catastalmente identificati ai subalterni 3, 4, 6 e 9 della particella 87 del foglio 1 e il terreno identificato alla particella 88 dello stesso foglio sono attualmente intestati ai signori [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.

I suddetti immobili sono pervenuti agli attuali proprietari in forza di **atto di acquisto** del 30/06/1984 rep. n. 44583 fascicolo 10452 a rogito Notaio Giuseppe Pernigotti, registrato a Tortona il 19/07/1984 N. 2412 Vol. 311 trascritto a Tortona il 11/07/1984 Vol. 245 Articolo 1578.

Si precisa che nel suddetto atto gli immobili sopra riportati erano identificati al Catasto Terreni Comune di Villaromagnano al foglio 1 particelle 87, 88 e al Catasto Fabbricati foglio 1 particelle 158, 159, 160 subalterno 1, 160 subalterno 2, 160 subalterno 3, 161 subalterno 1 e 161 subalterno 2 e che successivamente a seguito di interventi edilizi e trasformazioni di vario genere hanno subito modifiche degli identificativi catastali e dei classamenti, come meglio descritto nel punto 3 che segue.

Gli immobili catastalmente identificati ai subalterni 7 e 8 della particella 87 del foglio 1 sono attualmente intestati

ai signori [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno. Si precisa che con atto a rogito Notaio Vincenzo Esposito in data 19/12/1989 rep. 103629 fascicolo 9930 registrato a Tortona il 04/01/1990 al n. 27 serie 1V i Sig. [redacted] (falliti) vendettero al Sig. [redacted] (non fallito) una porzione dell'immobile acquistato in data 30/06/1984 e per la precisione la porzione di edificio posta a Nord Ovest, attualmente identificata al Foglio 1 particella 87 subalterno 5. In tale atto venne specificato che la vendita comprendeva la comproprietà dell'area esterna. Successivamente furono realizzate con **nuovi interventi edilizi** le porzioni di portico e terrazzi attualmente identificate con i subb. 7 e 8, le quali, considerato che insistevano sulla corte comune, furono correttamente cointestate a tutti i comproprietari [redacted]

Alla luce di quanto sopra (atto di provenienza del 30/06/1984) **si conferma la continuità ventennale delle trascrizioni** (Titolo di provenienza Allegato 2).

3) Situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano così censiti:

Foglio 1 particella 87 Subalterno 3 categoria C/3 Classe U Consistenza 153 m² Rendita € 355,58

Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale, pertanto si conferma la conformità catastale.

Foglio 1 particella 87 Subalterno 4 categoria D/2 Rendita € 3.168,46

La planimetria non è presente negli archivi del catasto, pertanto NON si può confermare la conformità catastale.

Foglio 1 particella 87 Subalterno 6 categoria C/6 Classe U Consistenza 21 m² Rendita € 53,14

La planimetria è illeggibile perché alluvionata, pertanto NON si può confermare la conformità catastale.

Foglio 1 particella 87 Subalterno 7 categoria C/2 Classe U Consistenza 63 m² Rendita € 87,85

La planimetria non è presente negli archivi del catasto, pertanto NON si può confermare la conformità catastale.

Foglio 1 particella 87 Subalterno 8 categoria C/7 Classe U Consistenza 42 m² Rendita € 28,20

Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale, pertanto si conferma la conformità catastale.

Foglio 1 particella 87 Subalterno 9 categoria A/2 Classe 2 Consistenza 11 vani Rendita €823,75

Lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale, in quanto la planimetria catastale non è stata aggiornata a seguito della concessione edilizia 19/90 che ha autorizzato la costruzione del portico e del soprastante terrazzo (oggi censito al subalterno 7) il quale ha portato alla demolizione del balcone verso il cortile.

Inoltre, si segnala che sulla particella 88 del foglio 1 è stata realizzata una cabina ENEL, regolarmente autorizzata, ma che non risulta rappresentata nella mappa catastale e non risulta censita.

A quanto risulta dalle ispezioni ipotecarie il manufatto non è mai stato ceduto in proprietà all'ENEL **ma ne è stato di fatto ceduto l'utilizzo**.

4) Situazione urbanistica

Gli immobili sono stati edificati con i titoli autorizzativi sotto riportati:

Subalterno 3

C.E. del 18/02/1984 per ristrutturazione fabbricato e costruzione cabina ENEL richiesta da [redacted]

C.E. del 09/05/1990 per costruzione portico e terrazza richiesta da [redacted]

Subalterno 4

C.E. del 18/02/1984 per ristrutturazione e costruzione cabina ENEL richiesta da [redacted]

Agibilità del 21/05/1984 usabilità della birreria richiesta da [redacted]

C.E. del 09/05/1990 per costruzione portico e terrazza richiesta da [redacted]

Subalterno 6

C.E. del 09/05/1990 per costruzione portico e terrazza richiesta da [redacted]

Subalterno 7

C.E. 26/89 per recupero della mansarda richiesta da [redacted]

C.E. 19/90 per ristrutturazione richiesta da [redacted]

C.E. 1/91/VAR per recupero della mansarda richiesta da [redacted]

C.E. del 09/05/1990 per costruzione portico e terrazza richiesta da [redacted]

Agibilità del 21/02/1991 richiesta da [redacted]

Subalterno 8

C.E. 26/89 per recupero della mansarda richiesta da [redacted]

C.E. 19/90 per ristrutturazione richiesta da [redacted]

C.E. 1/91/VAR per recupero della mansarda richiesta da [redacted]

C.E. del 09/05/1990 per costruzione portico e terrazza richiesta da [redacted]

Agibilità del 21/02/1991 richiesta da [redacted]

Subalterno 9

Non sono presenti titoli edilizi ma il fabbricato è evidentemente stato realizzato in data antecedente al 1/9/1967.

Visti i titoli edilizi sopra indicati ed esaminata la relativa documentazione progettuale si dichiara la

- conformità edilizia e urbanistica per i subalterni 3, 6, 7, 8 e 9;
- la NON conformità per il subalterno 4 in quanto al piano primo è presente, sul lato Nord, un terrazzo coperto e verandato per il quale non risulta essere stato rilasciato alcun titolo autorizzativo (Documentazione Urbanistica Allegato 3).

5) Verifica Comproprietà

Gli immobili catastalmente identificati ai subalterni 3, 4, 6 e 9 della particella 87 foglio 1 e il terreno identificato alla particella 88 dello stesso foglio sono attualmente intestati ai Sig.ri [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.

Per gli immobili catastalmente identificati ai subalterni 7 e 8 della particella 87 del foglio 1, oltre ai falliti Sig.ri [redacted], risulta comproprietario il Sig. [redacted].

Pertanto per questi ultimi due subalterni potrà essere messa in vendita solamente la quota di 2/3 in capo ai falliti.

6) Stati ipotecari, pesi e gravami

Dall'esame dei certificati ipocatastali il complesso in questione risulta gravato da:

ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2008 - Registro Particolare 680 Registro Generale 3809

Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Repertorio 282902/32169 del 22/09/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Importo Ipoteca 220.000 € a garanzia di 110.000 € di capitale - favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SPA

Contro [redacted] quali terzi datori di ipoteca e la Società [redacted] debitore non datore di ipoteca

Immobili (fabbricati) gravati da ipoteca:

Comune di Villaromagnano – Foglio **1** Particella **87**

- Subalterni **3 – 4** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2016 - Registro Particolare 23 Registro Generale 221

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 917 del 16/10/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

SOGGETTO DEBITORE

Importo Ipoteca 20.000 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI

Contro [redacted]

Immobili (fabbricati)gravati da ipoteca:

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **2 - 3 – 4 – 6** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

  N.B. il sub. 2 è stato soppresso per frazionamento e ha dato origine al sub. 9

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2019 - Registro Particolare 2648 Registro Generale 3606

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 88 del 02/12/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Contro [redacted]

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

Immobili (fabbricati):

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **3 – 4 – 6 – 9** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Terreno: Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 88 per la **quota di 1/1** della piena proprietà (Certificati Ipocatastali Allegato 4).

7) **Occupazione immobili**

Gli immobili catastalmente identificati ai subalterni 3, 4 e 7 risultano liberi.

L'immobile catastalmente identificato al subalterno 6 risulta occupato dai comproprietari.

L'immobile catastalmente identificato al subalterno 8 risulta occupato da uno dei comproprietari.

L'immobile catastalmente identificato al subalterno 9 risulta occupato dai comproprietari.

Il terreno identificato alla particella 88 risulta libero.

Non risulta che gli immobili siano occupati con contratto di locazione.

8) Formazione dei lotti

Vista la tipologia degli immobili oggetto di perizia, si consiglia la separazione in cinque lotti distinti di seguito riportati.

Lotto 1

Descrizione:

Porzione di fabbricato costituita da birreria, pizzeria, sala giochi e portico.

Dati catastali:

Foglio **1** particella **87** Subalterno 3 categoria C/3 Classe U Consistenza 153 m² Rendita 355,58 €

Foglio **1** particella **87** Subalterno 4 categoria D/2 Rendita 3.168,46€

Foglio **1** particella **87** Subalterno 7 categoria C/2 Rendita € 87,85

Iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2008 - Registro Particolare 680 Registro Generale 3809

Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Repertorio 282902/32169 del 22/09/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Importo Ipoteca 220.000 € a garanzia di 110.000 € di capitale - favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SPA

Contro [redacted] quali terzi datori di ipoteca e la Società [redacted] debitore non datore di ipoteca

Immobili (fabbricati) gravati da ipoteca:

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni 3 – 4 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2016 - Registro Particolare 23 Registro Generale 221

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 917 del 16/10/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

SOGGETTO DEBITORE

Importo Ipoteca 20.000 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI

Contro [redacted]

Immobili (fabbricati)gravati da ipoteca:

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni 7 – 8 per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni 2 - 3 – 4 – 6 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

N.B. il sub. 2 è stato soppresso per frazionamento e ha dato origine al sub. 9

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2019 - Registro Particolare 2648 Registro Generale 3606

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 88 del 02/12/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Contro [redacted]

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

Immobili (fabbricati):

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **3 – 4 – 6 – 9** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Terreno: Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 88 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Lotto 2

Descrizione:

Box auto.

Dati catastali:

Foglio **1** particella **87** Subalterno **6** categoria C/6 Classe U Consistenza 21 m² Rendita 53,14 €

Iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2016 - Registro Particolare 23 Registro Generale 221

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 917 del 16/10/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

SOGGETTO DEBITORE

Importo Ipoteca 20.000 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI

Contro [redacted]

Immobili (fabbricati)gravati da ipoteca:

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **2** - **3 – 4 – 6** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

  N.B. il sub. 2 è stato soppresso per frazionamento e ha dato origine al sub. 9

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2019 - Registro Particolare 2648 Registro Generale 3606

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 88 del 02/12/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Contro [redacted]

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

Immobili (fabbricati):

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **3 – 4 – 6 – 9** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Terreno: Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 88 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Lotto 3

Descrizione:

Portico

Dati catastali:

Foglio **1** particella **87** Subalterno **8** categoria C/7 Classe U Consistenza 42 m² Rendita 28,20€

Iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2016 - Registro Particolare 23 Registro Generale 221

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 917 del 16/10/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

SOGGETTO DEBITORE

Importo Ipoteca 20.000 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI

Contro [redacted]

Immobili (fabbricati)gravati da ipoteca:

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **2 - 3 – 4 – 6** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

  N.B. il sub. 2 è stato soppresso per frazionamento e ha dato origine al sub. 9

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2019 - Registro Particolare 2648 Registro Generale 3606

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 88 del 02/12/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Contro [redacted]

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

Immobili (fabbricati):

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **3 – 4 – 6 – 9** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Terreno: Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 88 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Lotto 4

Descrizione:

Fabbricato ad uso residenziale

Dati catastali:

Foglio **1** particella **87** Subalterno **9** categoria A/2 Classe 2 Consistenza 11 vani Rendita 823,75€

Iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2016 - Registro Particolare 23 Registro Generale 221

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 917 del 16/10/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

SOGGETTO DEBITORE

Importo Ipoteca 20.000 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI

Contro [redacted]

Immobili (fabbricati)gravati da ipoteca:

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **2 - 3 – 4 – 6** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

  N.B. il sub. 2 è stato soppresso per frazionamento e ha dato origine al sub. 9

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2019 - Registro Particolare 2648 Registro Generale 3606

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 88 del 02/12/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Contro [redacted]

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

Immobili (fabbricati):

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **3 – 4 – 6 – 9** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Terreno: Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 88 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Lotto 5

Descrizione:

Terreno agricolo

Dati catastali:

Foglio **1** particella **88** seminativo arbor. superficie m² 2680 RD 27,68€ RA 17,99€

Nel lotto è compresa la cabina ENEL regolarmente autorizzata ma non censita.

Iscrizioni ipotecarie:

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2019 - Registro Particolare 2648 Registro Generale 3606

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 88 del 02/12/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Contro [redacted]

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

Immobili (fabbricati):

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **3 – 4 – 6 – 9** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Terreno: Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 88 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

9) Valutazione

Lotto 1

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Villaromagnano, Via Carbonara Scrivia 12, nella zona periferica

posta ad Ovest del comune.

Si tratta di una porzione di immobile disposta su 3 piani fuori terra e costituita da locale commerciale già a uso pizzeria e birreria con dispensa, spogliatoi, portico e accessori al piano terra, pizzeria, cucina, birreria e verande e terrazzi al primo piano e sala giochi al secondo piano.

I serramenti esterni sono in parte in legno con vetro semplice e in parte in alluminio con vetro semplice.

Le porte di accesso sono in parte in legno con vetro semplice e in parte in alluminio con vetro semplice, le porte interne sono in parte in legno tamburato e in parte in legno con vetro semplice.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle tipo cotto, in parte in ceramica (WC e cucina), i rivestimenti sono in ceramica.

L'accesso all'edificio avviene direttamente da Via Carbonara Scrivia e dal cortile comune.

Le consistenze sono le seguenti (le superfici sono espresse secondo il parametro della SEL: **Superficie Esterna Lorda** dell'immobile):

Piano terreno con ingresso: 214 mq

Magazzino, spogliatoio e CT: 56 mq

Piano primo e secondo: 395 mq

Terrazzo coperto: 60 mq.

Locale accessorio P1: 19 mq (in proprietà per 2/3)

Veranda: 45 mq (in proprietà per 2/3)

Terrazzo scoperto: 25 mq (in proprietà per 2/3)

Portico: 29+62 mq (in proprietà per 2/3)

Lotto 2

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Villaromagnano, Via Carbonara Scrivia 12, nella zona periferica posta ad Ovest del comune.

Si tratta di un box auto posto al piano terra.

Il portone di accesso è in legno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in battuto di cemento.

L'accesso all'edificio avviene direttamente dal cortile comune al quale si accede da Via Carbonara Scrivia.

La consistenza è la seguente (la superficie è espressa secondo il parametro della SEL: **Superficie Esterna Lorda** dell'immobile):

Box auto: 25 mq

Lotto 3

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Villaromagnano, Via Carbonara Scrivia 12, nella zona periferica posta ad Ovest del comune.

Si tratta di un portico disposto su 2 piani fuori terra.

Non sono presenti serramenti e porte di accesso e i pavimenti sono rivestiti con piastrelle tipo cotto.

L'accesso alla porzione posta al piano terra avviene dal cortile comune al quale si accede direttamente da Via Carbonara Scrivia, la porzione posta al primo piano è accessibile dal subalterno 5 non oggetto della presente perizia.

La consistenza è la seguente (la superficie è espressa secondo il parametro della SEL: **Superficie Esterna Lorda** dell'immobile):

Portico: 32 mq

Terrazzo coperto: 37 mq

Lotto 4

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Villaromagnano, Via Carbonara Scrivia 12, nella zona periferica posta ad Ovest del comune.

Si tratta di una porzione di immobile disposta su 2 piani fuori terra e 1 interrato e costituito da cucina, 2 camere, bagno e accessori al piano terra e 4 camere e bagno al primo oltre a un balcone.

Costituiscono pertinenza la cantina posta al piano interrato costituita da 2 vani e il locale accessorio posto al piano terra in corpo staccato e costituito da 3 vani, portico e wc.

I serramenti esterni sono in parte in legno con vetro semplice e in parte in alluminio con vetro semplice.

Le porte di accesso sono in legno con vetro semplice e le porte interne sono in legno.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono rivestiti con parte in marmo e in parte in ceramica e i rivestimenti sono in ceramica. La cantina è stata lasciata al grezzo.

L'accesso all'edificio avviene direttamente dal cortile comune al quale si accede da Via Carbonara Scrivia.

Le consistenze sono le seguenti (le superfici sono espresse secondo il parametro della SEL: **Superficie Esterna Lorda** dell'immobile):

Piano terra: 138 mq

Piano Primo: 115 mq.

Cantina e locali accessori: 75+56+2 mq

Balcone: 1 mq

Lotto 5

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Villaromagnano, Via Carbonara Scrivia 12, nella zona periferica posta ad Ovest del comune.

Si tratta di un terreno agricolo della consistenza di 2680 mq in parte inghiaiato e utilizzato come parcheggio a servizio della pizzeria e in parte gerbido.

L'accesso avviene direttamente da Via Carbonara Scrivia.

La consistenza è la seguente:

Terreno agricolo: 2680 mq.

* * * * *

Determinazione del valore degli immobili

La valutazione delle unità immobiliari sopra descritte è richiesta per acquisirne la conoscenza del valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo rappresenta "*il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni*".

Di seguito vengono esposti i calcoli per la stima di ciascun lotto.

Lotto 1

Si tratta del locale a destinazione commerciale, già utilizzato come birreria e pizzeria.

La valutazione viene redatta con metodo monoparametrico. I dati di riferimento sono stati reperiti da annunci immobiliari di immobili simili presenti in zona e dai dati reperibili sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La zona OMI di riferimento (Extraurbana/ZONA AGRICOLA) non ha quotazioni disponibili, pertanto si è fatto riferimento alle quotazioni della zona "Centrale/Centro Urbano" del comune di Villaromagnano.

Le quotazioni OMI riportano valori minimo e massimo di 475 e, rispettivamente, 950 €/mq per i negozi. Sono presenti pochi annunci di immobili simili posti nel comune stesso o nei comuni vicini. I principali annunci di vendite immobiliari si riferiscono a procedure esecutive con valori che si attestano su 100/150 €/mq.

Per tenere conto delle reali quotazioni di mercato ma al tempo stesso di tutti gli altri fattori e cioè che si sia in presenza di una procedura fallimentare (fatto che di per se stesso riduce il valore del bene), che siano state rilevate alcune difformità urbanistiche per le quali occorre procedere alla sanatoria o alla messa in pristino, che sia necessario tener conto dello stato manutentivo dell'edificio e delle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo, la stima viene redatta utilizzando il parametro di 350 €/mq .

Di seguito viene esposta la tabella di calcolo nella quale sono state suddivise le superfici immobiliari per tipologia, misurate nella consistenza della SEL (Superficie Esterna Lorda); per ciascuna superficie viene indicato il rapporto mercantile e calcolata la superficie commerciale complessiva.

	SEL mq	Rapp. Merc	Sup. Commerciale				
Piano Terra	214	1	214	mq			
Accessori	56	0,5	28	mq			
Piano 1 e 2	395	1	395	mq			
Piano 1	19	1	12,7	mq			
Veranda	45	1	30	mq			
Terrazzo	25	0,2	3,3	mq			
Portico	29	0,2	3,9	mq			
Terrazzo coperto	60	0,5	30	mq			
Portico	62	0,25	10,3	mq	Parametro utlizzato		Valore
		TOTALE	**727,20**	**mq**	**350**	**€/mq**	**254 520,00 €**

Valore arrotondato: 255.000,00 €

La stima tiene già conto dei costi che dovranno essere affrontati dall'eventuale aggiudicatario per la sanatoria o messa in pristino delle opere non conformi, costi che vengono quantificati in circa 7.000 €.

Si precisa che nella tabella sopra riportata, le superfici indicate in rosso, che si riferiscono all'unità immobiliare identificata con il Sub. 7 vengono cedute **per la sola quota di 2/3** in quanto 1/3 è di proprietà del Sig. Giuseppe Famiano estraneo alla procedura. A tal fine, per il calcolo del valore, la superficie commerciale (calcolata moltiplicando la superficie totale per il rapporto mercantile) è stata ulteriormente moltiplicata per 2/3 per tenere conto di quanto sopra.

Lotto 2

Si tratta del locale destinato a BOX AUTO sito nel basso fabbricato accessorio posto nel cortile in corpo staccato.

La valutazione viene redatta con metodo monoparametrico. I dati di riferimento sono stati reperiti sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La zona OMI di riferimento (Extraurbana/ZONA AGRICOLA) non ha quotazioni disponibili, pertanto si è fatto riferimento alle quotazioni della zona "Centrale/Centro Urbano" del comune di Villaromagnano.

Le quotazioni OMI riportano valori minimo e massimo di 350 e 520 €/mq per i BOX AUTO. Non sono stati reperiti annunci per immobili simili.

Per tenere conto del fatto che all'interno del compendio immobiliare oggetto di valutazione è l'unica unità immobiliare a uso box e che quindi potrebbe risultare appetibile per qualcuno dei proprietari delle varie unità immobiliari del compendio medesimo, ma per tenere anche conto del fatto che al di fuori dei proprietari sopra richiamati, l'unità immobiliare in questione non ha alcuna appetibilità per alcun altro ipotetico compratore, la stima viene redatta utilizzando il parametro di 350 €/mq

Di seguito viene esposta la tabella di calcolo nella quale è stata indicata la superficie immobiliare misurata nella consistenza della SEL (Superficie Esterna Lorda).

	SEL mq	Rapp. Merc	Sup. Commerciale				
Box Auto	25	1	25	mq			
					Parametro utlizzato		Valore
		TOTALE	**25**	**mq**	**150**	**€/mq**	**3 750,00 €**

Valore arrotondato: 4.000,00 €

Lotto 3

Si tratta del portico con soprastante terrazzo coperto, sito in adiacenza all'unità immobiliare di proprietà del Sig. [redacted] (identificata al sub. 5) che non è oggetto di valutazione in quanto non rientra nei beni ricompresi nel fallimento.

Si specifica che di fatto si tratta del portico e del terrazzo coperto di pertinenza della suddetta abitazione (sub. 5) che essendo stati costruiti sul sedime della corte comune risultano censiti in comproprietà, per 1/3 ciascuno ai Sigg. [redacted] (falliti) e [redacted].

Pertanto **può essere messa in vendita solo la quota di proprietà dei 2/3** dell'unità immobiliare.

Inoltre ci si trova nella situazione di MONOPOLIO BILATERALE ossia un bene che presenta una particolare unicità ma che risulta appetibile per un unico possibile acquirente.

Visti i valori medi di mercato reperibili sul sito dell'OMI, e viste tutte quante le considerazioni sopra esposte, l'unità immobiliare in questione viene stimata come segue:

	SEL mq	Rapp. Merc	Sup. Commerciale				
Piano terra	32	1	32,00	mq			
Piano Primo	37	1	37,00	mq			
					Parametro utlizzato		Valore
		TOTALE	**69,00**	**mq**	**150**	**€/mq**	**10 350,00 €**

Valore quota fallimento (2/3) = 6.900 €

Lotto 4

Si tratta della porzione ad uso abitativo che si trova in adiacenza alla porzione identificata nel Lotto 1.

La valutazione viene redatta con metodo monoparametrico. I dati di riferimento sono stati reperiti da annunci immobiliari di immobili simili presenti in zona e dai dati reperibili sul sito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La zona OMI di riferimento (Extraurbana/ZONA AGRICOLA) non ha quotazioni disponibili, pertanto si è fatto riferimento alle quotazioni della zona "Centrale/Centro Urbano" del comune di Villaromagnano.

Le quotazioni OMI riportano valori minimo e massimo di 600 e, rispettivamente, 900 €/mq per le abitazioni civili. Sono presenti pochi annunci di immobili simili posti nel comune stesso o nei comuni vicini..

Si precisa che l'unità immobiliare in questione possiede una **ridottissima appetibilità commerciale** poiché deriva dal frazionamento (orizzontale) dell'edificio originale.

In pratica l'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa al piano terreno e al piano primo, che sono collegati tra loro da una scala interna. Ai piani soprastanti è presente un'altra unità immobiliare, di proprietà di terzi, alla quale si accede dalla scala interna. In pratica è presente una servitù di passaggio, a favore dell'unità immobiliare soprastante, che viene esercitata sull'atrio di ingresso al piano terreno e sulla scala della presente unità immobiliare. Non essendoci una divisione funzionale tra parte abitativa e vano scala, accade che i terzi proprietari dei piani soprastanti, attraversano l'abitazione di cui al presente lotto. Ciò rappresenta un gravame di tale portata da inficiare totalmente il valore commerciale dell'unità in oggetto.

Per tenere conto delle reali quotazioni di mercato, del fatto che si sia in presenza di una procedura fallimentare (fatto che di per sé stesso riduce il valore del bene) e in particolare di quanto sopra evidenziato, la stima viene redatta utilizzando il parametro di 100 €/mq

Di seguito viene esposta la tabella di calcolo nella quale sono state suddivise le superfici immobiliari per tipologia, misurate nella consistenza della SEL (Superficie Esterna Lorda); per ciascuna superficie viene indicato il rapporto mercantile e calcolata la superficie commerciale complessiva.

	SEL mq	Rapp. Merc	Sup. Commerciale				
Piano Terra	138	1	138	mq			
Piano Primo	115	1	115	mq			
Cantina e accessori	133	0,3	39,9	mq			
Balcone	1	0,2	0,2	mq	Parametro utlizzato		Valore
		TOTALE	**293,1**	**mq**	**100**	**€/mq**	**29 310,00 €**

Valore arrotondato: 29.000 €

Lotto 5

Si tratta del terreno confinante a Ovest con la particella sulla quale sono edificati i fabbricati di cui ai precedenti lotti; si tratta di un terreno classificato come area agricola.

La valutazione viene redatta con metodo monoparametrico. I dati di riferimento sono stati reperiti dalla pubblicazione dei Valori Agricoli Medi (VAM) dell'Agenzia delle Entrate, Provincia di Alessandria, Regione Agraria n. 6.

Superficie terreno (superficie catastale): 2.600 mq. x 1 €/mq = 2.600 €

Valore arrotondato: 3.000 €

Si precisa che sul terreno insiste una cabina elettrica la cui edificazione fu autorizzata in occasione dei primi interventi di ristrutturazione degli edifici oggetto del fallimento.

L'eventuale acquirente dell'area, dovrà farsi carico delle spese di frazionamento del terreno e dell'accatastamento della cabina elettrica la cui proprietà verrà inevitabilmente trasferita all'acquirente del terreno medesimo.

Si riportano di seguito i costi indicativi comprensivi di spese tecniche, oneri e sanzioni, necessari per regolarizzare le non conformità catastali e urbanistiche rilevate. I costi sono riferiti per ciascun lotto in maniera che i possibili eventuali acquirenti ne abbiano piena contezza in fase di presentazione delle offerte economiche.

Lotto 1: redazione di pratica edilizia per sanare le difformità, redazione della planimetria mancante € 7.000,00

Lotto 2: nessun costo da sostenere

Lotto 3: nessun costo da sostenere

Lotto 4: nessun costo da sostenere

Lotto 5: frazionamento del terreno e accatastamento della cabina elettrica € 2.400,00

SI PRECISA CHE I VALORI DI STIMA INDICATI PER CIASCUN LOTTO, SONO DA CONSIDERARSI GIA' AL NETTO DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE.

In ultimo si evidenzia che i futuri acquirenti di ciascun lotto, ad eccezione del Lotto 5 che riguarda il terreno agricolo, acquisteranno il diritto di comproprietà sul cortile comune.

La **documentazione fotografica** richiesta è allegata alla presente relazione ed è composta da un allegato fotografico distinto per ogni lotto (Documentazione fotografica Allegati 5, 6, 7, 8 e 9).

10) Schede riepilogative

LOTTO 1
Ubicazione: Comune di Villaromagnano, Via Carbonara Scrivia 12
Natura: Fabbricato ad uso commerciale
Consistenza: Superficie Esterna Lorda e commerciale dell'immobile: Piano terreno con ingresso: 214 mq Magazzino, spogliatoio e CT: 56 mq Piano primo e secondo: 395 mq Terrazzo coperto: 60 mq. Locale accessorio P1: 19 mq (in proprietà per 2/3) Veranda: 45 mq (in proprietà per 2/3) Terrazzo scoperto: 25 mq (in proprietà per 2/3) Portico: 29+62 mq (in proprietà per 2/3)

Tipologia: Porzione di fabbricato costituita da birreria, pizzeria, sala giochi e portico.

Descrizione Catastale: Agenzia del Territorio di Alessandria, Comune di **Villaromagnano (AL)**

Foglio 1 – Particella 87 – Subalterno 3 – Categoria C/3 – Classe U – Consistenza 153 m² – Rendita 355,58€

Foglio 1 – Particella 87 – Subalterno 4 – Categoria D/2 – Rendita 3.168,46 €

Foglio 1 – Particella 87 – Subalterno 7 – Categoria C/2 – Classe U – Consistenza 63 m² – Rendita 87,85 €

Servitù attive e passive risultanti da atti pubblici: nulla da segnalare

Diritti reali gravanti sull'immobile e trascritti:

ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2008 - Registro Particolare 680 Registro Generale 3809

Pubblico ufficiale ESPOSITO VINCENZO Repertorio 282902/32169 del 22/09/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL) - SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Importo Ipoteca 220.000 € a garanzia di 110.000 € di capitale - favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SPA

Contro [redacted] quali terzi datori di ipoteca e la Società [redacted] debitore non datore di ipoteca

Immobili (fabbricati) gravati da ipoteca:

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni 3 – 4 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2016 - Registro Particolare 23 Registro Generale 221

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 917 del 16/10/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

SOGGETTO DEBITORE

Importo Ipoteca 20.000 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI

Contro [redacted]

Immobili (fabbricati)gravati da ipoteca:

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni 7 – 8 per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni 2 - 3 – 4 – 6 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

N.B. il sub. 2 è stato soppresso per frazionamento e ha dato origine al sub. 9

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2019 - Registro Particolare 2648 Registro Generale 3606

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 88 del 02/12/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Contro [redacted]

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

Immobili (fabbricati):

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **3 – 4 – 6 – 9** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Terreno: Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 88 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo:

L'unità immobiliare risulta libera.

Eventuale presenza di abusi edilizi: nel subalterno 4 è presente, sul lato Nord, un terrazzo coperto e verandato per il quale non risulta essere stato rilasciato alcun titolo autorizzativo

LOTTO 2

Ubicazione: Comune di Villaromagnano, Via Carbonara Scrivia 12

Natura: Box auto

Consistenza: Superficie Esterna Lorda e commerciale dell'immobile:

Box auto: 25 mq

Tipologia: Box auto

Descrizione Catastale: Agenzia del Territorio di Alessandria, Comune di **Villaromagnano (AL)**

Foglio 1 – Particella 87 – Subalterno 6 – Categoria C/6 – Classe U – Consistenza 21 m² – Rendita 53,14€

Servitù attive e passive risultanti da atti pubblici: nulla da segnalare

Diritti reali gravanti sull'immobile e trascritti:

ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2016 - Registro Particolare 23 Registro Generale 221

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 917 del 16/10/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

SOGGETTO DEBITORE

Importo Ipoteca 20.000 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI

Contro [redacted]

Immobili (fabbricati)gravati da ipoteca:

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **2** - **3 – 4 – 6** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

  N.B. il sub. 2 è stato soppresso per frazionamento e ha dato origine al sub. 9

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2019 - Registro Particolare 2648 Registro Generale 3606

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 88 del 02/12/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Contro [redacted]

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

Immobili (fabbricati):

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **3 – 4 – 6 – 9** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Terreno: Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 88 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo:

L'immobile risulta occupato dai comproprietari.

Eventuale presenza di abusi edilizi: nulla da segnalare

LOTTO 3

Ubicazione: Comune di Villaromagnano, Via Carbonara Scrivia 12

Natura: Portico

Consistenza: Superficie Esterna Lorda e commerciale dell'immobile:

Portico: 32 mq

Terrazzo coperto: 37 mq

Tipologia: Portico

Descrizione Catastale: Agenzia del Territorio di Alessandria, Comune di **Villaromagnano (AL)**

Foglio 1 - Particella 87 - Subalterno 8 - Categoria C/7 - Classe U - Consistenza 42 m² - Rendita 28,20€

Servitù attive e passive risultanti da atti pubblici: nulla da segnalare

Diritti reali gravanti sull'immobile e trascritti:

ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2016 - Registro Particolare 23 Registro Generale 221

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 917 del 16/10/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

SOGGETTO DEBITORE

Importo Ipoteca 20.000 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI

Contro [redacted]

Immobili (fabbricati)gravati da ipoteca:

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **2** - **3 – 4 – 6** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

  N.B. il sub. 2 è stato soppresso per frazionamento e ha dato origine al sub. 9

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2019 - Registro Particolare 2648 Registro Generale 3606

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 88 del 02/12/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Contro [redacted]

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

Immobili (fabbricati):

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **3 – 4 – 6 – 9** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Terreno: Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 88 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo:

L'immobile risulta occupato da uno dei comproprietari.

Eventuale presenza di abusi edilizi: nulla da segnalare

LOTTO 4

Ubicazione: Comune di Villaromagnano, Via Carbonara Scrivia 12

Natura: Fabbricato ad uso residenziale

Consistenza: Superficie Esterna Lorda e commerciale dell'immobile:

Piano terra: 138 mq

Piano Primo: 115 mq.

Cantina e locali accessori: 75+56+2 mq

Balcone: 1 mq

Tipologia: Fabbricato residenziale costituito da cucina, 6 camere, servizi e accessori

Descrizione Catastale: Agenzia del Territorio di Alessandria, Comune di **Villaromagnano (AL)**

Foglio 1 - Particella 87 - Subalterno 9 - Categoria A/2 – Cl. 2 - Consistenza 11 vani - Rendita 823,75€

Servitù attive e passive risultanti da atti pubblici: Non sono state rilevate servitù da titolo ma si evidenzia che è presente una servitù di fatto in quanto l'unico modo per accedere alle abitazioni dei piani soprastanti è quello di utilizzare l'ingresso, l'atrio e il vano scala della presente unità. Si tratta di un gravame particolarmente significativo.

Diritti reali gravanti sull'immobile e trascritti:

ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2016 - Registro Particolare 23 Registro Generale 221

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 917 del 16/10/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

SOGGETTO DEBITORE

Importo Ipoteca 20.000 € a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI

Contro [redacted]

Immobili (fabbricati)gravati da ipoteca:

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **2 - 3 – 4 – 6** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

  N.B. il sub. 2 è stato soppresso per frazionamento e ha dato origine al sub. 9

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2019 - Registro Particolare 2648 Registro Generale 3606

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 88 del 02/12/2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Contro [redacted]

Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL)

Immobili (fabbricati):

Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87

- Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà
- Subalterni **3 – 4 – 6 – 9** per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Terreno: Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 88 per la **quota di 1/1** della piena proprietà

Occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo:

L'immobile risulta occupato dai comproprietari.

Eventuale presenza di abusi edilizi: Nulla da segnalare

LOTTO 5

Ubicazione: Comune di Villaromagnano, Via Carbonara Scrivia
Natura: Terreno agricolo
Consistenza: Superficie catastale: Terreno agricolo: 2680 mq
Tipologia: Terreno agricolo
Descrizione Catastale: Agenzia del Territorio di Alessandria, Comune di **Villaromagnano (AL)** Foglio 1 - Particella 88 - Seminativo Arbor. - Superficie m² 2680 - RD 27,68 - RA 17,99
Servitù attive e passive risultanti da atti pubblici: non sono state rilevate servitù da titolo ma si evidenzia che sul terreno è stata edificata una cabina elettrica, ancora da accatastare e che è in uso all'ENEL
Diritti reali gravanti sull'immobile e trascritti: **TRASCRIZIONE CONTRO** del 05/12/2019 - Registro Particolare 2648 Registro Generale 3606 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 88 del 02/12/2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Contro [redacted] Immobili siti in VILLAROMAGNANO(AL) **Immobili (fabbricati)**: Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 87 • Subalterni **7 – 8** per la **quota di 2/3** della piena proprietà • Subalterni **3 – 4 – 6 – 9** per la **quota di 1/1** della piena proprietà **Terreno:** Comune di Villaromagnano – Foglio 1 Particella 88 per la **quota di 1/1** della piena proprietà
Occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo: Il terreno risulta libero.
Eventuale presenza di abusi edilizi: nulla da segnalare

11) Certificazione energetica e impianti

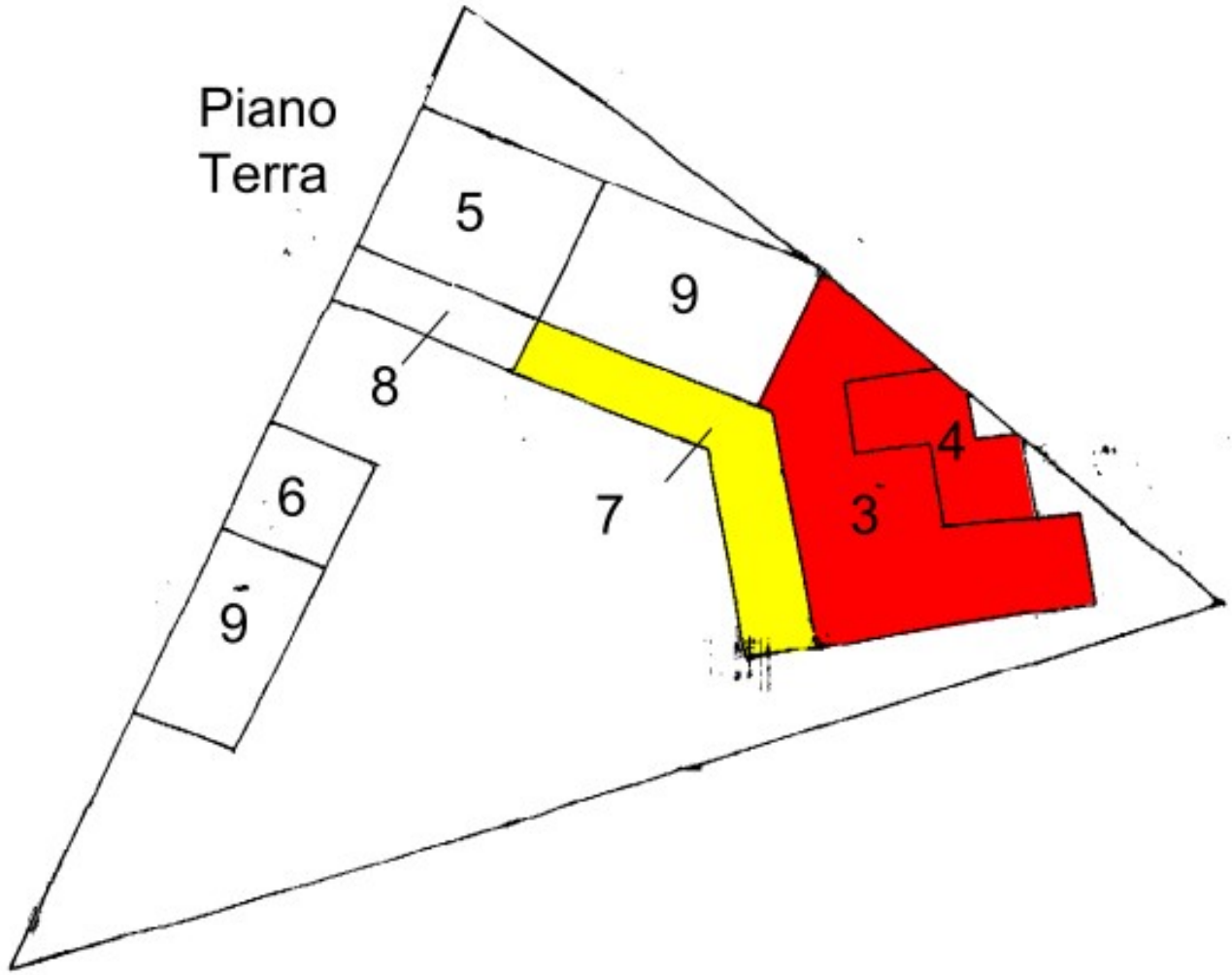
Gli immobili di cui al lotto 1 e al lotto 4 sono dotati di impianto termico quindi sarebbero soggetti alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (ex A.C.E.). Si precisa però che la Regione Piemonte esclude esplicitamente la redazione dell'A.P.E. in caso di immobili sottoposti a procedure esecutive e/o concorsuali come nel presente caso.

Il sottoscritto non ha reperito la documentazione relativa agli impianti tecnologici. Trattandosi di immobili di vecchia edificazione, in caso di mancanza delle certificazioni, può essere redatta ex post, la Di.Ri. (dichiarazione di rispondenza) rilasciata da tecnico specializzato abilitato. In alcune situazioni sarà probabilmente necessario provvedere ad eventuali adeguamenti impiantistici. Si precisa che le valutazioni tengono già conto dello stato manutentivo degli impianti e che quindi non sono previste ulteriori detrazioni per eventuali costi di adeguamento degli impianti alle normative.

12) Avvertenze

Nella planimetria di seguito riportata è stata evidenziata in colore rosso la porzione del Lotto 1 che risulta in piena proprietà ai falliti.

In giallo è stato evidenziato il Sub. 7 che, pur facendo parte del Lotto 1 è in proprietà dei falliti per **la sola quota di 2/3**, motivo per cui la vendita può avvenire assegnando solamente tale quota, mentre il restante 1/3 di proprietà rimarrà in capo al Sig. [redacted] (estraneo alla procedura).



In particolare si tratta di tutta la zona porticata al piano terrena, del terrazzo verandato al piano primo, di un locale accessorio alla cucina del piano prima e del terrazzo scoperto posto in aderenza all'abitazione Sub. 9.

Veranda chiusa e portico sottostante

Locale accessorio cucina 1° Piano, terrazzo scoperto e portico

Ringraziando per la fiducia accordata il sottoscritto rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico affidatogli.

Alessandria, 23 aprile 2021

L' ESPERTO

Geom. Antonio F. Penna