

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

Fallimento n. 9/21 R.F. - Sentenza del 11/02/2021

Giudice Delegato: Dott. Corrado CROCI

Curatore: Dott. Riccardo BONIVENTO

* * * * *

In data 22 Marzo 2021 il Dott. Commercialista Riccardo BONIVENTO - con studio professionale in Padova, Via N. Tommaseo nr. 78/C - in qualità di Curatore fallimentare della società in oggetto, di cui al fallimento nr. 9/21 come da sentenza del 11/02/2021 - Tribunale di Alessandria - Giudice Delegato Dott. Carlo CROCI, disponeva la nomina dello scrivente geom. Stefano MOGNI - iscritto all'Albo Nazionale dei Geometri della Provincia di Alessandria al nr. 1475, con studio in Tortona - Via Fracchia n° 25, quale Perito estimatore.

Incarico approvato successivamente anche dal Giudice delegato del Tribunale di Alessandria Dott. Corrado CROCI in data 23 Marzo 2021.

MANDATO

Perizia di stima relativa al compendio immobiliare facente capo alla Società fallita

- con il seguente mandato:

1. identifichi i beni oggetto del patrimonio fallimentare, con precisazione dei confini e dei dati catastali, la quota di possesso, il nominativo dei comproprietari o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto).

Indichi, inoltre, quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

2. fornisca un'analitica descrizione dei beni;

3. riferisca sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupati da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore alla sentenza di fallimento ed, in particolare, se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale Egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato di causa eventualmente in corso per il rilascio;

4. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

** domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*

** atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*

** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*

** altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

5. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.

Indichi i costi a ciò necessari

** a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lgs 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967;*

** fornire indicazioni con riferimento agli immobili compresi nel fallimento circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui al D.Lgs 192 del 19/08/2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009, **predisponendola ove mancante**, della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro*

sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37 – acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.

6. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato;

7. nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

*8. **alleghi**, inoltre, alla relazione peritale:*

a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;

b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;

c) fotografie interne ed esterne dei beni nonché le relative planimetrie.

* * * * *

SVOLGIMENTO DEL MANDATO

Nel giorno concordato il 06/04/2021 alle ore 10,00 - previo accordo con il curatore fallimentare della società fallita - Dott. Riccardo BONIVENTO, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali in Comune di Acqui Terme dove sono situati i beni di compendio al fallimento oggetto della presente relazione.

Nel corso del primo incontro il sottoscritto dopo aver esaminato tutta la documentazione presente agli atti, prendeva visione di tutti i beni che sono descritti nelle visure catastali in capo alla Società fallita - ad eccezione

dell'alloggio con cantina sito in Via Mariscotti nr. 16 - Acqui Terme, in quanto mancavano le chiavi per accedere all'interno dell'appartamento.

Dopo una prima disamina finalizzata alla verifica della situazione di fatto, lo scrivente può riferire che gli immobili compresi nella presente procedura, sono di vetusta costruzione e abbisognevoli di interventi manutentivi atti alla salvaguardia degli organismi edilizi nel tempo, e per tale motivo sono chiaramente carenti sotto il profilo commerciale.

Per completare l'accertamento dei beni in capo al fallimento, nei giorni seguenti lo scrivente in accordo con il curatore fallimentare fissava la data per un secondo sopralluogo sempre in Comune di Acqui Terme - dove sono situati gli immobili di compendio al fallimento, al fine di accedere all'interno dell'appartamento ancora da esaminare.

Per tale motivo il sottoscritto coadiuvato da un fabbro di fiducia del posto che doveva farsi carico dell'apertura e del cambio della serratura della porta d'ingresso (in quanto non erano a disposizione le chiavi della porta d'accesso all'appartamento) nella data prefissata il 11/05/2021 alle ore 11.30 il CTU, in presenza anche dal curatore fallimentare Dott. BONIVENTO, faceva eseguire dal fabbro incaricato la sostituzione della serratura della porta nell'alloggio sito in Via Mariscotti nr. 16 al piano primo di Acqui Terme; alla fine dell'intervento lo scrivente si faceva consegnare dal tecnico incaricato le nuove chiavi della porta.

Nei giorni seguenti durante i successivi incontri in Acqui Terme il sottoscritto sentiva alcuni agenti immobiliari e tecnici professionisti della zona - che collaborano con lo scrivente da parecchio tempo per la valutazione di beni come quelli compresi nel presente fallimento, al fine di riscontrare le

possibili richieste ad oggi del mercato immobiliare della zona attraverso un'attenta e minuziosa indagine di mercato.

In più il sottoscritto riferiva al curatore fallimentare che per il corretto adempimento delle operazioni peritali, come viene richiesto nel presente mandato, nei giorni successivi avrebbe compiuto ulteriori approfondimenti sul posto necessari ad accertare la situazione di fatto dei beni, per quanto riguarda le spese correnti ascoltando gli Amministratori condominiali per verificare la regolarità dei pagamenti, ed in particolare prendere visione all'ufficio tecnico comunale di Acqui Terme di tutte le autorizzazioni - licenze rilasciate per gli immobili oggetto della presente - e di conseguenza verificarne la legittimità edilizia - urbanistica.

Dopo aver compiuto gli accertamenti del caso e aver considerato tutti gli elementi sopra richiamati, lo scrivente procedeva alla formazione di quattro lotti distinti, in base alle caratteristiche degli immobili - alla loro destinazione d'uso, ed in particolare all'attuale condizione del mercato immobiliare e delle possibili richieste della zona di Acqui Terme per queste categorie di immobili.

A questi primi sopralluoghi sul posto, ne hanno fatto seguito altri, per il completamento dei rilievi e successivamente presso l'ufficio tecnico del Comune di ACQUI TERME, l'Agenzia del Territorio di Alessandria, l'Agenzia delle Entrate e Conservatoria di Alessandria - per l'esame dei certificati e degli atti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni in capo alla società fallita vengono descritti all'Agenzia del Territorio di Alessandria con i seguenti dati catastali.

NCEU - Comune di ACOUI TERME

- * Foglio **28** mappale **455** sub. **34** (*uffici al piano primo e al piano secondo in Via della Bollente*)
Cat. B/4 Classe 2 Cons. mq. 1340 Sup. Cat. mq. 1001 Rendita €. 1.384,10
- * Foglio **28** mappale **455** sub. **13** (*cantina al piano primo sottostrada in Via della Bollente*)
Cat. C/2 Classe 1 Cons. mq. 63 Sup. Cat. mq. 65 Rendita €. 71,58
- * Foglio **28** mappale **455** sub. **14** (*cantina al piano primo sottostrada in Via della Bollente*)
Cat. C/2 Classe 1 Cons. mq. 11 Sup. Cat. mq. 9 Rendita €. 12,50
- * Foglio **28** mappale **455** sub. **15** (*cantina al piano primo sottostrada in Via della Bollente*)
Cat. C/2 Classe 1 Cons. mq. 16 Sup. Cat. mq. 19 Rendita €. 18,18
- * Foglio **28** mappale **455** sub. **17** (*posto auto al piano ammezzato in Via della Bollente*)
Cat. C/6 Classe 2 Cons. mq. 112 Sup. Cat. mq. 118 Rendita €. 283,43
- * Foglio **30** mappale **167** sub. **1** (*porzione di fabbricato che era adibita a uffici al piano rialzato e al piano primo in Via B. Salvadori nr. 64*)
Cat. D/7 Rendita €. 31.503,87
- * Foglio **30** mappale **167** sub. **2** (*porzione di fabbricato che era adibita a negozio al piano terra in Via B. Salvadori nr. 64*)
Cat. C/1 Classe 7 Cons. mq. 36 Sup. Cat. mq. 39 Rendita €. 570,79
- * Foglio **30** mappale **167** sub. **3** (*porzione di fabbricato che era adibita ad alloggio al piano primo con cantina al piano terra in Via B. Salvadori nr. 64*)
Cat. A/2 Classe 4 Cons. vani 5,5 Sup. Cat. mq. 90 Rendita €. 426,08
- * Foglio **29** mappale **1** sub. **38** (*uffici al piano primo in Via Emilia nr. 7*)
Cat. B/4 Classe 2 Cons. mq. 1130 Sup. Cat. mq. 414 Rendita €. 1.167,19
- * Foglio **28** mappale **243** sub. **54** (*alloggio al piano primo con cantina al piano terra in Via Umberto Mariscotti nr. 16*)
Cat. A/2 Classe 4 Cons. vani 4 Sup. Cat. mq. 80 Rendita €. 309,87

In capo alla Ditta:

- Proprietà per 1/1

Per un'adeguata e corretta descrizione di tutto il compendio immobiliare facente capo al fallimento e per facilitarne la successiva determinazione del relativo valore di mercato e di una possibile vendita, lo scrivente ha suddiviso i beni in quattro lotti distinti, in base alla loro collocazione, alla destinazione d'uso - alla consistenza delle singole unità immobiliari espresse in metri quadrati, ed in particolare alle richieste dell'attuale mercato immobiliare della zona di Acqui Terme.

La verifica di tutti i dati soprariportati elaborati dal CTU, risulta essenziale ed indispensabile al fine di proporre un corretto calcolo del più probabile valore di mercato dei beni, tenendo conto come già precedentemente riportato delle richieste attuali del mercato immobiliare, ed in particolare del momento di crisi che sta attraversando l'intero paese nel settore delle compravendite relativo ad immobili vetusti con destinazioni prettamente commerciali - produttive, e abbisognevole di lavori manutentivi importanti come quelli in capo al presente fallimento.

Ne consegue indubbiamente che i quattro lotti che sono stati individuati e formati dal sottoscritto nella presente perizia estimativa, hanno la precisa ambizione di non stravolgere quella che è la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, senza peraltro suddividere o frazionare la consistenza dei beni, al fine di non togliere funzionalità e appetibilità a ogni singolo lotto proposto, tenendo conto nel contempo dei prezzi di stima da utilizzare per il calcolo del valore reale degli immobili che sono localizzati

nella fascia collinare - periferica di Acqui Terme - Comune di circa 25.000 abitanti, posto a circa trenta chilometri dalla Città di Alessandria, con attività prevalentemente agricole - commerciali e artigianali.

Per questo motivo lo scrivente, una volta espletate tutte le indagini necessarie a conoscere la situazione del mercato immobiliare della zona di Acqui Terme, dopo aver preso visione attentamente di tutti gli immobili che sono compresi nel Fallimento e aver effettuato scrupolosi rilievi per riscontrare le superfici reali dei beni, ha individuato quattro lotti distinti, che vengono dettagliatamente riportati di seguito in base alla loro collocazione per ogni singolo lotto, alla destinazione d'uso in atto, e alle caratteristiche costruttive e tipologiche esistenti, senza chiaramente modificare quella che ad oggi è la situazione di fatto.

parcheggi, compresa la quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero fabbricato (vani scala, corridoi...).

I beni che sono compresi nella palazzina "ex Tribunale" di Acqui Terme, sono serviti da accesso principale attraverso il civico 12 e 14, con ingresso dalla via pubblica frontestante "Via Portici Saracco", che confina con l'interno fabbricato nella facciata principale; mentre l'ufficio distribuito al piano primo posto nel corpo laterale dell'edificio, è servito da accesso principale attraverso il civico nr. 19 di Via Bollente e secondario da Corso Italia.

La zona dove è collocato il Palazzo del Tribunale è servita da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali, rappresenta il concentrico residenziale - commerciale e storico di Acqui Terme, caratterizzata da fabbricati di vecchia costruzione che risalgono all'inizio del secolo scorso, con linee architettoniche semplici senza particolari costruttivi importanti.

Da quanto si è potuto accertare nei numerosi sopralluoghi eseguiti sul posto dallo scrivente, risulta che i locali interni situati nel palazzo dell'ex Tribunale sono stati oggetto negli anni passati di un importante intervento di ristrutturazione edilizia che è stato iniziato ma non concluso.

Ne deriva che lo stato di fatto degli immobili ad oggi non presenta una situazione favorevole sotto il profilo commerciale, in quanto sono ancora da ultimare quasi tutte le finiture interne, la sostituzione degli impianti, dei serramenti in legno, che comportano chiaramente un costo alquanto elevato per la realizzazione.

* * * * *

Lotto 2

Il secondo lotto è costituito da un vetusto complesso immobiliare denominato “EX CASEIFICIO MERLO” con ampia area cortilizia circostante di spettanza delimitata da recinzione, situato nella zona periferica del Comune di ACQUI TERME (AL) in Via B. Salvadori civico nr. 64 - servito da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

I beni vengono descritti nel P.R.G. Comunale in “Zona di completamento di tipo B/FF”.

Le aree di tipo B/FF sono quelle in cui sono stati realizzati interventi recenti con alto indice di utilizzazione fondiaria. Questo PRG intende migliorare le caratteristiche attuali, consentendo interventi di conservazione dello stato di fatto, di miglioramento delle condizioni abitative da realizzarsi con piccoli ampliamenti o sopralzi e nei lotti ancora liberi, interclusi tra gli edifici esistenti, interventi di nuova costruzione.

Identificati catastalmente - N.C.E.U. del Comune di ACQUI TERME

* Foglio **30** mappale **167** sub. **1** (*porzione di fabbricato che era adibita a uffici al piano rialzato e al piano primo*)
Cat. D/7 Rendita €. 31.503,87

* Foglio **30** mappale **167** sub. **2** (*porzione di fabbricato che era adibita a negozio al piano terra*)
Cat. C/1 Classe 7 Cons. mq. 36 Sup. Cat. mq. 39 Rendita €. 570,79

* Foglio **30** mappale **167** sub. **3** (*porzione di fabbricato che era adibita ad alloggio al piano primo con cantina al piano terra*)
Cat. A/2 Classe 4 Cons. vani 5,5 Sup. Cat. mq. 90 Rendita €. 426,08

Confini:

L'Ex Caseificio Merlo confina: con Via B. Salvadori, e con i mappali 1370, 959,962, 1063, 1476, 454, 1287, 512.

Provenienza:

Il bene di proprietà della società *AVIM SRL* è pervenuto dal *Comune di Acqui Terme*, in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Luca Lamanna di Acqui Terme in data 22/12/2008 rep. nr. 5062 racc. nr. 3093 - registrato ad Acqui Terme in data 30/12/2008 al nr. 3143 serie 1T.

Al Comune di Acqui Terme il bene è pervenuto dalla società “Caseificio Fratelli Merlo SPA”, in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme in data 09/09/1997 rep. nr. 59646/10666; registrato a Acqui Terme in data 19/09/1997 nr. 670 serie 1V – trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Acqui Terme in data 11/09/1997 ai nn. 3451/2836.

Il bene è costituito di fatto da un’ampia area commerciale di natura pianeggiante che si sviluppa su una superficie complessiva di circa mq. 10.000,00, completamente recintata con muro prefabbricato in cemento, finita parte in asfalto e ghiaia, con annessi vetusti corpi di fabbricato, tettoie aperte - con destinazione commerciale - produttiva - e in parte abitativa.

Ad oggi il complesso immobiliare utilizzato parzialmente si presenta in pessimo stato di conservazione e mantenimento, dovuto alla vetustà e alla mancanza di interventi atti alla salvaguardia dell’organismo edilizio nel tempo - come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

Attualmente una porzione esigua dei fabbricati viene usufruita dal Comune di Acqui Terme come ricovero attrezzature e macchinari di proprietà, mentre gran parte dell’immobile ad oggi è in disuso e inagibile - causa la mancanza di impianti e di opere importanti di consolidamenti strutturali, oltre a lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fine di renderli nuovamente praticabili.

Anche la vetusta copertura di parte dei fabbricati che si presenta ad oggi in eternit, dovrà essere oggetto di un urgente intervento di rimozione e sostituzione - poiché deteriorata e in parte decadente.

Per i motivi sopradescritti, lo scrivente può precisare che l'immobile che caratterizza il "CASEIFICIO MERLO" - situato nella zona periferica della Città di Acqui Terme, può avere una valenza commerciale sotto il profilo della superficie e dell'estensione dell'area, ma non chiaramente per quanto attiene i fabbricati entrostanti che al contrario dovranno esser oggetto per la maggior parte di un adeguato intervento di rimozione, in quanto ad oggi non presentano le caratteristiche di solidità strutturale e igienico sanitarie per un normale utilizzo.

VERIFICHE CATASTALI

Dopo aver preso visione delle planimetrie catastali reperite all'Agenzia del Territorio di Alessandria e da quanto riscontrato nelle misurazioni e nei rilievi che lo scrivente ha effettuato nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto, si sono accertate alcune difformità tra la situazione reale degli immobili e quanto riportato nelle relative planimetrie catastali.

Per questo motivo il futuro acquirente dovrà farsi carico della presentazione all'Agenzia del Territorio di Alessandria di un'apposita pratica di variazione catastale al fine di uniformare la situazione di fatto alle relative planimetrie catastali di riferimento.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme, e da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi sul posto, risulta

che il fabbricato dove sono situati i beni che costituiscono il secondo lotto, è stato costruito in data antecedente il 1° Settembre 1967 in virtù della Licenza Edilizia nr. 125 rilasciata dal Comune di Acqui Terme in data 16/07/1959.

Successivamente sono state rilasciate dal Comune di Acqui Terme le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia del 18/12/1967 prot. nr. 246;
- Concessione edilizia nr. 17 del 11/05/1977;
- Concessione edilizia nr. 43 del 08/06/1978;
- Concessione edilizia nr. 160 del 27/11/1978;
- Istanza di Permesso di Costruire nr. 378/2010 del 20/08/2010, relativa a 'nuovo complesso residenziale nell'area ex Caseificio Merlo' - mai rilasciata.

A fronte delle autorizzazioni accertate, lo scrivente può attestare la conformità dell'immobile alle normative edilizie - urbanistiche.

* * * * *

Lotto 3

Il terzo lotto è costituito da una porzione di fabbricato destinata a locali ad uso ufficio, distribuita al piano primo di una palazzina condominiale denominata "CONDOMINIO PIAZZA MATTEOTTI", situata nella zona centrale - residenziale del Comune di Acqui Terme - in Via Emilia nr. 7 - servita da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali, compresa la relativa quota proporzionale sulle parti comuni dell'intero corpo di fabbricato condominiale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

| |
|--|
| I beni vengono descritti nel P.R.G. Comunale in " <i>Centro Storico</i> ". |
|--|

Identificati catastalmente - N.C.E.U. del Comune di ACQUI TERME

* Foglio **29** mappale **1** sub. **38** (*porzione di fabbricato destinata a locali ad uso ufficio al piano primo in Via Emilia nr. 7*)

Cat. B/4 Classe 2 Cons. mq. 1130 Sup. Cat. mq. 414 Rendita €. 1.167,19

Confini:

Gli uffici situati al piano primo confinano: con Via Emilia, Via Aureliano Galeazzo, e con altre unità immobiliari attigue.

Provenienza:

Gli uffici di proprietà della società *AVIM SRL* sono pervenuti dal *Comune di Acqui Terme*, in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Luca Lamanna di Acqui Terme in data 22/12/2008 rep. nr. 5062 racc. nr. 3093 - registrato ad Acqui Terme in data 30/12/2008 al nr. 3143 serie 1T.

Mentre al *Comune di Acqui Terme* sono pervenuti in forza di Atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Santi in data 04/07/1970 ai nn. 30677/16852 - registrato ad Acqui Terme in data 24/07/1970 ai nn. 987/327 - trascritto ad Acqui Terme in data 01/08/1970 ai nn. 3102/2337.

Trattasi nel dettaglio di una porzione di fabbricato che viene destinata attualmente a ufficio; si sviluppa al piano primo del fabbricato condominiale denominato "CONDOMINIO PIAZZA MATTEOTTI" - situato nella zona centrale del Comune di Acqui Terme, prospiciente - Via Umberto Mariscotti - Via Emilia e Via Aureliano Galeazzo.

L'appartamento è servito da duplice accesso, il primo dal vano scala indipendente ed uso esclusivo dal civico nr. 7 di Via Emilia, il secondo dall'ingresso comune del condominio attraverso il civico nr. 13.

Dai sopralluoghi eseguiti sul posto dallo scrivente risulta che la palazzina condominiale si presenta ad oggi suddivisa in sette piani fuori terra e un piano seminterrato, caratterizzata da finiture tipiche dei luoghi in sintonia con i fabbricati circostanti consimili - destinati prettamente a residenziale e in parte a commerciale.

L'ampio ufficio che costituisce il terzo lotto è posto al piano primo della palazzina - distribuito su una superficie complessiva di circa mq. 414,00; si presenta ad oggi in cattivo stato di conservazione, dovuto alla vetustà e alla mancanza di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria non più eseguiti ormai da tempo.

Nel dettaglio i locali sono finiti internamente con pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazioni in graniglia, serramenti in legno, impianto elettrico di tipo esterno, e impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa.

Attualmente una parte dei locali che costituiscono il terzo lotto, vengono utilizzati dall'Associazione Dilettantistica Scacchistica La Viranda, con contratto di comodato gratuito stipulato dal Comune di Acqui Terme in data 01/08/2007 rep. nr. 9089 - registrato in data 09/08/2007 nr. 2089 serie 3. Mentre da quanto si evince nella documentazione contabile trasmessa dall'Amministratore condominiale risulta che per il bene oggetto del terzo lotto:

* Spese condominiali scadute:

gestione 2018/2019 - €. 7.089,83
gestione 2019/2020 - €. 5.557,00
straordinaria riscaldamento - €. 1.417,67
straordinaria Gabetti - €. 800,00
straordinaria citofoni - €. 152,25
preventivo 2020/2021 - €. 5.837,89

VERIFICHE CATASTALI

Dopo aver preso visione della planimetria catastale reperita all'Agenzia del Territorio di Alessandria e da quanto riscontrato nelle misurazioni che lo scrivente ha effettuato nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto, si sono accertate alcune lievi difformità tra la situazione reale dell'immobile e quanto riportato nella relativa planimetria catastale.

Ne deriva che il futuro acquirente del bene dovrà farsi carico della presentazione di un'apposita pratica di variazione catastale da presentare all'Agenzia del Territorio di Alessandria, al fine di rappresentare correttamente l'attuale suddivisione dei locali ad uso ufficio nelle relative planimetrie catastali.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla documentazione riscontrata presso l'ufficio tecnico del Comune di Acqui Terme e da quanto rilevato sul posto, risulta che l'immobile dove sono situati i locali ad uso ufficio che costituiscono il terzo lotto, è stato costruito in data anteriore al 01 Settembre 1967.

Successivamente sono state apportate alcune lievi modifiche interne dei locali senza la necessaria autorizzazione edilizia; ne deriva che il nuovo

acquirente dovrà farsi carico della presentazione al Comune di Acqui Terme, di un'apposita pratica edilizia denominata "SCIA in sanatoria" con il pagamento di una sanzione amministrativa - di €. 1.000,00, oltre alle conseguenti spese tecniche.

* * * * *

Lotto 4

Il quarto lotto è costituito da un alloggio ad uso civile abitazione posto al piano primo di una palazzina residenziale distribuita su due piani fuori terra, con annessa piccola cantina di pertinenza al piano terra, che fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale di recente costruzione denominato "PALAZZO MARISCOTTI", posto in una zona centrale del Comune di Acqui Terme, precisamente in Via Umberto Mariscotti nr. 16, servito da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali - compresa la quota proporzionale sulle parti comuni del complesso residenziale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il bene viene descritto nel P.R.G. Comunale in "*Centro Storico*".

Identificato catastalmente - N.C.E.U. del Comune di ACQUI TERME

* Foglio **28** mappale **243** sub. **54** (*alloggio al piano primo con cantina al piano terra in Via Umberto Mariscotti nr. 16*)

Cat. A/2 Classe 4 Cons. vani 4 Sup. Cat. mq. 80 Rendita €. 309,87

Confini:

L'alloggio confina con: alloggio sub. 55, corridoio comune (subalterno 56), cortile comune, e altro alloggio sub. 45

La cantina confina con: vano scala per due lati, locale autorimessa sub. 31.

Provenienza:

L'alloggio con cantina di proprietà della società *AVIM SRL* sono pervenuti dal *Comune di Acqui Terme*, in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Luca Lamanna di Acqui Terme in data 22/12/2008 rep. nr. 5062 racc. nr. 3093 - registrato ad Acqui Terme in data 30/12/2008 al nr. 3143 serie 1T.

Mentre al *Comune di Acqui Terme* i beni sono pervenuti dalla società *ATIM SRL*, in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Dott. Luca Lamanna di Acqui Terme in data 02/08/2005 rep. nr. 1409/725; registrato ad Acqui Terme in data 04/08/2005 nr. 1815 serie 1T - trascritto ad Acqui Terme in data 04/08/2005 ai nn. 4391/2829.

Nel dettaglio trattasi di un alloggio destinato a civile abitazione (distinto con l'interno nr. 2a) posto al piano primo di una palazzina residenziale distribuita su due piani fuori terra, che occupa una superficie complessiva di circa mq. 65,00, con piccola cantina di pertinenza distribuita al piano terra che ha una superficie di circa mq. 2,00.

Il bene fa parte di un complesso residenziale che confina da una parte con Via Mariscotti -dove è presente l'accesso principale al civico nr. 16, e dall'altra con Via Galeazzo -dove è situato l'accesso secondario al civico nr.52.

L'appartamento si presenta finito internamente con materiali tradizionali, caratterizzati da serramenti in acciaio, pavimenti in ceramica, pareti intonacate rifinite con tinteggiatura, bagni con sanitari in ceramica smaltata bianca, impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento

con termosifoni in alluminio - caldaia a gas situata nel corridoio comune d'ingresso alle due unità abitative poste al piano primo.

L'alloggio è servito da accesso comune con l'appartamento attiguo (sub. 55), che inizia dal cortile condominiale e si sviluppa attraverso una scaletta in muratura d'accesso fino al piano primo, per terminare nel corridoio comune dove sono collocati gli ingressi delle due unità abitative distribuite al primo piano.

Il bene anche se non utilizzato, si presenta ad oggi in sufficiente stato di conservazione, ad eccezione di una macchia di muffa presente nella camera da letto dovuta ad un'infiltrazione d'acqua piovana che è visibile in un angolo nella parete della camera - dei quanto verificato si è data comunicazione all'Amministratore condominiale.

Da quanto si evince dalla documentazione contabile trasmessa dall'Amministratore condominiale Dott. Riccardo Zariati di Acqui Terme, risulta:

* Spese condominiali scadute:

consuntivo gestione 2019 - €. 1.245,23

consuntivo gestione 2020 - €. 312,54

preventivo gestione 2021 - €. 274,65

VERIFICHE CATASTALI

Dopo aver preso visione della planimetria catastale reperita all'Agenzia del Territorio di Alessandria e da quanto riscontrato nelle misurazioni che lo scrivente ha effettuato nel corso dei sopralluoghi eseguiti

sul posto, non si sono accertate difformità tra la situazione reale degli immobili e quanto riportato nella relativa planimetria catastale, per tale motivo il sottoscritto può attestare la conformità catastale del bene.

Si precisa che in planimetria l'alloggio è erroneamente identificato al piano secondo e non al piano primo.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Acqui terme, e da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi sul posto, risulta che il fabbricato dove sono situati i beni che costituiscono il quarto lotto, è stato costruito in data antecedente il 1° Settembre 1967.

Successivamente sono state rilasciate dal Comune di Acqui Terme le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia del 02/01/2001 prot. nr. 3/01;
- Concessione Edilizia in variante del 08/05/2003 prot. nr. 50/03;
- Permesso di Costruire del 15/03/2004 prot. nr. 19/04;
- Certificati di Agibilità del 20/06/2005 e del 06/06/2005.

Ne consegue che lo scrivente può attestare la dichiarazione di conformità dell'immobile alle normative edilizie - urbanistiche vigenti.

* * * * *

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili oggetto del presente fallimento risultano di proprietà della società

per la quota intera.

ESISTENZA DI FORMALITA'

Sui beni sopradescritti - oggetto d'esecuzione, a seguito visura presso

l'Agenzia del Territorio di Alessandria, si sono accertate le seguenti formalità:

1. **Trascrizione a favore** del 30/12/2008 - R.P. 4692 R.G. 6587
Pubblico ufficiale Repertorio 5062/3093 del 22/12/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
A Favore: A.V.IM. SRL
Contro: COMUNE DI ACQUI TERME
Immobili siti in ACQUI TERME (AL)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. **Trascrizione contro** del 29/06/2009 - R.P. 2345 R.G. 3230
Pubblico ufficiale Repertorio 80179/20344 del
22/06/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ACQUI TERME (AL)
SOGGETTO VENDITORE
3. **Trascrizione a favore** del 22/12/2009 - R.P. 4459 R.G. 6138
Pubblico ufficiale Repertorio 5906/3748 del 16/12/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
A Favore: A.V.IM. SRL
Contro: COMUNE DI ACQUI TERME
Immobili siti in ACQUI TERME (AL)
SOGGETTO ACQUIRENTE
4. **Iscrizione contro** del 22/12/2009 - R.P. 951 R.G. 6139
Pubblico ufficiale Repertorio 5907/3749 del 16/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Immobili siti in ACQUI TERME (AL)
SOGGETTO DEBITORE
5. **Iscrizione contro** del 14/06/2011 - R.P. 440 R.G. 2808
Pubblico ufficiale Repertorio 164501/19147 del 10/06/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Immobili siti in ACQUI TERME (AL)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
6. **Trascrizione contro** del 28/06/2011 - R.P. 2215 R.G. 3023
Pubblico ufficiale Repertorio 164503/19149 del 10/06/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ACQUI TERME (AL)
SOGGETTO VENDITORE
7. **Trascrizione contro** del 12/08/2011 - R.P. 3036 R.G. 4058
Pubblico ufficiale Repertorio 116070/17570 del 02/08/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ACQUI TERME (AL)

17. **Trascrizione contro** del 25/01/2021 - R.P. 218 R.G. 254
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 35/2021 del 13/01/2021
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ACQUI TERME (AL)
18. **Trascrizione contro** del 19/02/2021 - R.P. 560 R.G. 659
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 129/21 del 15/02/2021
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ACQUI TERME (AL)

FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

Come già precisato in premessa, lo scrivente ha suddiviso i beni in quattro lotti distinti - che sono stati precedentemente descritti dettagliatamente in base alle conformazioni costruttive e catastali degli immobili, alla destinazione d'uso delle singole unità immobiliare, tenendo conto chiaramente delle attuali richieste del mercato immobiliare della zona, che in questo momento hanno avuto una notevole riduzione delle contrattazioni e un conseguente ribasso dei valori di mercato, in particolare per questa categoria di immobili vetusti e abbisognevole di urgenti e importanti interventi edilizi.

Di seguito si riporta la descrizione dei dati catastali relativi ai quattro lotti.

LOTTO 1 - ACQUI TERME (AL) - Via della Bollente

Quota intera

Porzione del fabbricato ex "Palazzo del Tribunale" destinata a locali ad uso ufficio al piano primo e secondo, con tre cantine e sedime cortilizio di pertinenza

N.C.E.U. Comune di ACQUI TERME

* Foglio **28** mappale **455** sub. **34**

Cat. B/4 Classe 2 Cons. mq. 1340 Sup. Cat. mq. 1001 Rendita € 1.384,10

* Foglio **28** mappale **455** sub. **13**

Cat. C/2 Classe 1 Cons. mq. 63 Sup. Cat. mq. 65 Rendita €. 71,58

*** Foglio 28 mappale 455 sub. 14**

Cat. C/2 Classe 1 Cons. mq. 11 Sup. Cat. mq. 9 Rendita €. 12,50

*** Foglio 28 mappale 455 sub. 15**

Cat. C/2 Classe 1 Cons. mq. 16 Sup. Cat. mq. 19 Rendita €. 18,18

*** Foglio 28 mappale 455 sub. 17**

Cat. C/6 Classe 2 Cons. mq. 112 Sup. Cat. mq. 118 Rendita €. 283,43

- Proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'intero fabbricato.

LOTTO 2 - ACQUI TERME (AL) - Via B. Salvadori nr. 64

Quota intera

Ex Caseificio Merlo costituito da vetusti fabbricati e ampia area di pertinenza circostante

N.C.E.U. Comune di ACQUI TERME

*** Foglio 30 mappale 167 sub. 1**

Cat. D/7 Rendita €. 31.503,87

*** Foglio 30 mappale 167 sub. 2**

Cat. C/1 Classe 7 Cons. mq. 36 Sup. Cat. mq. 39 Rendita €. 570,79

*** Foglio 30 mappale 167 sub. 3**

Cat. A/2 Classe 4 Cons. vani 5,5 Sup. Cat. mq. 90 Rendita €. 426,08

LOTTO 3 - ACQUI TERME (AL) - Via Emilia n. 7

Quota intera

Porzione di fabbricato destinata a locali ad uso ufficio, situati al piano primo di una palazzina condominiale denominata "CONDOMINIO PIAZZA MATTEOTTI"

N.C.E.U. Comune di ACQUI TERME

* Foglio **29** mappale **1** sub. **38**

Cat. B/4 Classe 2 Cons. mq. 1130 Sup. Cat. mq. 414 Rendita €. 1.167,19

- Proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'intero fabbricato.

LOTTO 4 - ACQUI TERME (AL) - Via Umberto Mariscotti n. 16

Quota intera

Alloggio al piano primo con cantina al piano terra situati in un complesso immobiliare ad uso residenziale denominato "PALAZZO MARISCOTTI"

N.C.E.U. Comune di ACQUI TERME

* Foglio **28** mappale **243** sub. **54**

Cat. A/2 Classe 4 Cons. vani 4 Sup. Cat. mq. 80 Rendita €. 309,87

- Proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'intero fabbricato.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dalla descrizione di cui sopra, tutto quanto considerato, lo scrivente reputa che la classificazione degli immobili in oggetto sia di "*scarso pregio*" e di difficile commercializzazione, a fronte delle destinazioni d'uso attuali prettamente commerciali e produttive, e in particolare delle mutate condizioni del mercato immobiliare della zona e del momento di crisi che sta attraversando l'intero paese.

Tenuto conto dell'individuazione e conformazione catastale, caratteristiche e stato di conservazione, accessi, valore di mercato per immobili consimili, giudizio di valenti mediatori della zona e quant'altro influente nella stima, il sottoscritto in base alla conoscenza personale del

mercato immobiliare di Acqui Terme - dove lo scrivente opera da più di quarant'anni, reputa che il valore venale degli immobili compresi nel Fallimento , stabilito attraverso un preciso e semplice calcolo matematico che considera principalmente la superficie reale delle unità immobiliari espressi al metro quadrato con le relative destinazioni d'uso in atto, e i prezzi di riferimento del mercato immobiliare della zona, viene di seguito riportato per ogni singolo lotto:

LOTTO 1 - Comune di ACQUI TERME - Via della Bollente

€. 200.000,00 (Euro Duecentomila/00)

LOTTO 2 - Comune di ACQUI TERME - Via B. Salvadori nr. 64

€. 70.000,00 (Euro Settantamila/00)

LOTTO 3 - Comune di ACQUI TERME - Via Emilia nr. 7

€. 90.000,00 (Euro Novantamila/00)

LOTTO 4 - Comune di ACQUI TERME - Via Umberto Mariscotti nr. 16

€. 20.000,00 (Euro Ventimila/00)

* * * * *

Si allega alla presente, per farne parte integrante:

* Identificazione lotti (Stralcio Mappale - Planimetria immobile - Elaborato planimetrico - Visura Catastale - Documentazione fotografica);

* Visura Conservatoria.

* * * * *

Ritenuto di aver compiutamente svolto l'incarico conferitogli, deposita la presente ed ossequia.

Tortona, 13 Maggio 2021

IL PERITO ESTIMATORE
(geom. Stefano MOGNI)