

## **TRIBUNALE DI ALESSANDRIA**

### **RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE**

Fallimento n.

Giudice Delegato: Dott.ssa Elisabetta BIANCO

Curatore: Avv. Luca CANEPA

\* \* \* \* \*

L'avvocato Luca CANEPA del Foro di Alessandria, con studio in ALESSANDRIA – Via XXIV Maggio nr. 2, in qualità di Curatore della Liquidazione giudiziale in oggetto - di cui al Fallimento nr. , in data 05.12.2023 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 dei beni in compendio alla Società fallita.

Successivamente il 07.12.2023 l'incarico veniva anche autorizzato dal Giudice Delegato Dott.ssa Elisabetta BIANCO del Tribunale di Alessandria.

### **MANDATO**

Redazione perizia di stima di tutti i beni immobili di pertinenza della procedura “Liquidazione giudiziale Partita IVA , situati in Comune di VALENZA (AL).

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene immobiliare oggetto della presente perizia estimativa, in compendio al fallimento nr. “Liquidazione giudiziale” è costituito da una vetusta unità commerciale ad uso Laboratorio orafo per arti e mestieri distribuita al piano seminterrato con magazzino attiguo e soprastante ufficio al piano terra di pertinenza – che fa parte di una palazzina condominiale ad uso residenziale ubicata nel concentrico abitativo del Comune di VALENZA (AL) , precisamente in Via Vercelli nr. 2/A angolo Via Don Luigi Sturzo, in un’area residenziale di espansione dotata di tutti i servizi comunali.

## **BENI IMMOBILI**

Trattasi di un Laboratorio per attività orafa – distribuito al piano seminterrato, con ufficio e magazzino di pertinenza, - sito in Via Vercelli nr. 2 angolo Via Don Luigi Sturzo - VALENZA (AL), parte di un fabbricato condominiale ad uso abitativo, situato in zona a destinazione prettamente residenziale, servita da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

## SVOLGIMENTO DEL MANDATO

Nel giorno 01.03.2024 alle ore 14,30 – accompagnato dall’Avv. Luca CANEPA – curatore fallimentare e dal signor – titolare della società fallita, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali in Comune di VALENZA – Via Don Luigi Sturzo nr. 10 – dove è ubicato il bene oggetto della presente perizia estimativa.

Nel primo incontro lo scrivente, dopo aver sentito i presenti sul pregresso dell'intera vicenda, proseguiva la propria attività ispettiva accertando scrupolosamente lo stato di fatto dell'unità immobiliare in oggetto, e producendo nel contempo la dovuta documentazione fotografica - che si allega all'elaborato peritale.

A questo primo sopralluogo sul posto, ne hanno fatto seguito altri presso gli uffici comunali di Valenza, l'Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio' e Conservatoria dei registri immobiliari di Alessandria, dove attraverso un'adeguata attività tecnico – professionale, lo scrivente reperiva tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Per una completa descrizione del bene compreso nel fallimento e per un'equa determinazione del più probabile valore di mercato – lo scrivente ha dovuto necessariamente considerare in primo luogo le verifiche della conformità urbanistica - edilizia e di quella catastale, ed inoltre di tutti gli altri fattori altrettanto imprescindibili per una stima corretta, quali la localizzazione e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, la superficie e la destinazione dei locali in cui svolgeva la propria attività la ditta

----- con le relative pertinenze.

La metodologia individuata dal sottoscritto serve essenzialmente a favorire la possibilità di una futura vendita del bene in unico lotto, considerando le esigue superfici dei locali e la destinazione d'uso in essere, ed inoltre tenendo conto delle attuali richieste del mercato immobiliare della zona di Valenza e del momento di crisi che sta attraversando l'intero paese per la trattazione di beni commerciali come quelli oggetto della presente procedura, che sono ubicati in un piccolo comune come Valenza in Provincia di Alessandria.

## DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene immobile oggetto della presente perizia estimativa è costituito di fatto da un laboratorio orafo distribuito al piano seminterrato con attiguo vano destinato a magazzino e soprastante locale ad uso ufficio – collegati da scala interna; l'immobile fa parte di una palazzina condominiale ad uso residenziale - distribuita su sei piani fuori terra ed un piano seminterrato, situata nella zona semicentrale del Comune di Valenza in Via Vercelli nr.2/A – angolo Via Don Luigi Sturzo.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il complesso viene così identificato nel P.R.G. Comunale:

\* B5 - “*Aree residenziali parzialmente sature*” – art. 13.1.6 delle NTdA

Aree la cui destinazione propria è residenziale; sono le parti di territorio quasi totalmente edificate e dotate delle opere di urbanizzazione, che -per il grado di compromissione esistente – permettono unicamente, con l’edificazione di alcuni lotti liberi, la definizione ed il completamento della zona residenziale.

L’unità immobiliare viene descritta all’Agenzia del Territorio di Alessandria con i seguenti identificativi catastali:

N.C.E.U. – Comune di VALENZA

\* Foglio 32 particella 534 sub. 17

*Categoria C/3 Classe 3 Consistenza. 80 mq. Rendita €. 206,58*

Confini:

Il laboratorio con attiguo magazzino al piano interrato confina con: Vano scala, corridoio comune, cortile comune e porticato

Il locale ad uso ufficio al piano terra confina con: Via Vercelli, vano scala, subalterno 1 e cortile comune.

In capo alla Ditta:

\*

nato a ..... il ..... - Codice Fiscale .....

*Proprietà per 1/1*

Provenienza:

In forza di atto di compravendita a rogito Notaio ..... del .....

Repertorio nr. ..... – nel quale il signor ..... dichiara di  
intervenire quale titolare della ditta individuale .....

corrente in ..... - P. IVA .....

Trattasi di una vetusta unità immobiliare con destinazione laboratorio orafo, distribuita al piano seminterrato con adiacente magazzino e soprastante locale di pertinenza al piano terra ad uso ufficio.

Il bene fa parte di un fabbricato condominiale – costruito negli anni 70/80 del secolo scorso, distribuito strutturalmente su sei piani fuori terra ed un piano seminterrato - che viene destinato in parte a magazzini - laboratori orafi e a cantine di pertinenza delle unità abitative soprastanti; caratteristiche tipiche anche dei fabbricati consimili circostanti della città di Valenza.

Il condominio denominato “Don Sturzo” è servito da esiguo sedime cortilizio comune a tutte le unità immobiliari delimitato da muretto di recinzione – che si distribuisce nel lato retrostante l’immobile, servito da accesso carraio che confina con Via Vercelli; la palazzina è dotata anche di ampio vano scala comune – finito in marmo, con entrostante servizio ascensore - citofonico, al quale si accede dal civico nr. 2/A di Via Vercelli.

Il fabbricato condominiale – realizzato alla fine del 1972, è costituito da 15 unità immobiliari (12 ad uso residenziale – *cat. A/2*, due ad uso autorimessa – *cat. C/6* e una ad uso laboratorio – *cat. C/3* , oltre al BCNC – Bene comune non censibile).

La palazzina si presenta ad oggi in *cattivo* stato di conservazione, finita esternamente con rivestimento in clinker, serramenti in legno dotati di vetrocamera - tapparelle in pvc tinta marrone; mentre per quanto riguarda le caratteristiche strutturali dell’immobile, dalle verifiche espletate dallo scrivente sul posto, risultano rispecchiare quelle tipiche dell’anno di costruzione del condominio – in sintonia con i fabbricati circostanti.

Nel dettaglio la struttura è costituita da pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizi, tetto con copertura a falde inclinate in struttura di latero-cemento, mentre la copertura è con tegole di cemento e lattoneria in acciaio preverniciato.

Ne deriva infine, che da quanto riscontrato scrupolosamente dallo scrivente sul posto, il condominio risulta senza particolari di pregio, caratterizzato da finiture tipiche del luogo in continuità con i fabbricati consimili circostanti e servito da tutte le urbanizzazioni e da tutti i servizi comunali.

Il bene oggetto di stima – attualmente inutilizzato, comprende:

- Locale al piano terra di superficie mq. 15,70 con destinazione ufficio con accesso dal vano scala comune e collegato al locale laboratorio sottostante attraverso scala interna ad una rampa in ferro.
- Locale al piano seminterrato ad uso laboratorio orafo di superficie mq. 34,60, con ingresso e bagno di pertinenza – per una superficie complessiva mq. 45,20;
- attiguo vano ad uso magazzino di superficie mq. 18,30 rifinito internamente con intonaco grezzo e pavimento in cemento, con accesso dal sedime cortilizio comune attraverso porta a due ante a battente in ferro.

Da quanto accertato nel corso dei sopralluoghi eseguiti sul posto dal sottoscritto, risulta inoltre che l'unità immobiliare ad uso commerciale si presenta anche internamente ad oggi in *scarse condizioni* di conservazione – dovute al disuso e alla mancanza di interventi di manutenzione non più eseguiti nel corso degli anni.

I locali sono finiti con pareti intonacate al civile e tinteggiate, pavimentazione interna e rivestimento bagno in ceramica, serramenti esterni in ferro e vetri semplici, porta d'ingresso in legno, impianto elettrico di tipo tradizionale parte sottotraccia e parte esterno con canaline in pvc, impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in alluminio.

Attualmente entrambi gli impianti sono praticamente rimossi e parzialmente danneggiati, e quindi non soddisfano le caratteristiche richieste dalle vigenti normative per quanto attiene la conformità.

## ESISTENZA DI FORMALITA'

Sul bene sopradescritto - oggetto d'esecuzione, a seguito visura presso l'Agenzia del Territorio - Sezione di Alessandria, si sono accertate le seguenti formalità:

▪ Trascrizione del 16.07.2002 – R.P. 3792 – R.G. 5696

Pubblico Ufficiale Notaio – Repertorio

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

▪ Iscrizione del 16.07.2002 – R.P. – R.G.

Pubblico Ufficiale Notaio – Repertorio

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

▪ Trascrizione del 16.07.2002 – R.P. – R.G.

Pubblico Ufficiale Notaio – Repertorio

ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

▪ Trascrizione del 04.07.2008 – R.P. – R.G.

Pubblico Ufficiale Notaio – Repertorio

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

A Favore:

Contro:

Immobile in VALENZA (AL) – Foglio 32 particella 534 sub. 17

SOGGETTO ACQUIRENTE

▪ Iscrizione del 04.07.2008 – R.P. – R.G.

Pubblico Ufficiale Notaio – Repertorio

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

A Favore: – *Creditore ipotecario*

Contro: – *Debitore ipotecario*

Immobile in VALENZA (AL) – Foglio 32 particella 534 sub. 17

## VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Nel corso degli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Valenza lo scrivente verificava che trattandosi di unità immobiliare parte del complesso edilizio denominato “Condominio Don Sturzo”, le relative licenze e agibilità risultano presenti per l’intero complesso rilasciate a Soc. BETA di Ing. NANO e C. s.n.c., precisamente:

- Licenza Edilizia nr. 37/70 – rilasciata dal Comune di Valenza in data 04.05.1970
- Licenza Edilizia nr. 100/70 – rilasciata dal Comune di Valenza in data 12.10.1970
- Dichiarazione di Abitabilità nr. 46/71 - rilasciata dal Comune di Valenza in data 16.05.1972

Mentre per l’unità immobiliare oggetto di stima è presente la pratica **S.U. n. 377/2012** “Istanza di procedimento unico ordinario ex art. 7 D.P.R. 160/10 e s.m.i. per Autorizzazione Esercizio Attività produttiva in Valenza , Via Vercelli n. 2/A – Attività: INCASTONATURA PIETRE PREZIOSE SU OGGETTI DI OREFICERIA”.

## VERIFICA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Con riferimento alla normativa di cui al D.L.vo n. 192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06, nonché alla Legge Regione Piemonte n. 13/07 e n. 22/2009, il CTU riferisce che l’unità immobiliare rientra tra quelle per cui è previsto l’attestato di prestazione energetica (APE).

L’unità immobiliare ad uso commerciale non risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica, che dovrà essere effettuato da tecnico abilitato anteriormente alla data di trasferimento del bene.

## VERIFICA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

In riferimento a quanto previsto dal D.M. 22.01.2008 nr. 37 Ministero dello Sviluppo Economico - pubblicato sulla G.U. nr. 61 del 12.03.2008, si precisa che gli impianti presenti nell'unità immobiliare ad uso laboratorio/ufficio (elettrico – riscaldamento – idrico sanitario) sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della sopracitata normativa, quindi le relative certificazioni non sono presenti nella documentazione reperita dallo scrivente e trasmessa al curatore Dott. Luca Canepa.

Comunque per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, trattandosi di impianto centralizzato, l'amministratore pro tempore risulta l'addetto alle verifiche periodiche.

## VERIFICHE CATASTALI

A seguito delle verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria risulta mancante la planimetria che rappresenta l'unità immobiliare in oggetto; ne deriva che ad oggi non è possibile accettare la conformità catastale del bene.

Pertanto si rende necessaria la presentazione all'Agenzia del Territorio di Alessandria di un'apposita pratica catastale "Docfa" che rappresenti la situazione di fatto del bene - per quanto concerne il laboratorio con attiguo magazzino al piano seminterrato e l'ufficio al piano terra.

Il costo della pratica catastale sopradescritta è di circa €. 800,00 (Euro Ottocento/00) oltre oneri di legge.

## VERIFICA SPESE CONDOMINIALI

A seguito di specifica richiesta all'Amministratore protempore del "Condominio Don Sturzo" signor Marco MIRONE, si evince che il debito residuo dell'unità immobiliare in capo alla Ditta .

– per una quota di millesimi di Proprietà pari a 51,08 , risulta essere il seguente:

- Fino alla data del 03.11.2023 (data in cui è stato dichiarato il Fallimento) il Condominio era creditore nei confronti di della somma di €. 5.471,28 – credito ammesso al chirografo.

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Dalla descrizione soparriportata, tutto quanto attentamente considerato, lo scrivente reputa che la classificazione dell'unità immobiliare in oggetto sia di “*scarso pregio*” e di difficile commercializzazione, a fronte delle esigue superfici dei locali, delle mutate condizioni del mercato immobiliare per la commercializzazione del suddetto bene e del momento di crisi attraversato dall'intero paese.

Pertanto, tenuto conto dell'individuazione e conformazione catastale, destinazione d'uso dell'unità immobiliare, caratteristiche e stato di conservazione, accessi, valore di mercato per immobili consimili, giudizio di valenti mediatori della zona e quant'altro influente nella stima, lo scrivente reputa che il valore venale dell'immobile oggetto della presente procedura di proprietà - per la quota intera, si possa stimare e determinare nel seguente modo:

Comune di VALENZA – Via Don Luigi Sturzo nr. 10  
Laboratorio orafo al piano seminterrato con attiguo magazzino e soprastante  
locale ad uso ufficio al piano terra

▪ Locale al piano Terra ad uso Ufficio	mq. 15,70 x €./mq. 1.000,00	€. 15.700,00
▪ Locale al piano seminterrato ad uso Laboratorio orafo	mq. 45,20 x €./mq. 300,00	€. 13.560,00
▪ Locale al piano seminterrato ad uso Magazzino	mq. 18,30 x €./mq. 300,00	€. 5.490,00
	Sommano	€. 34.750,00

In base ai suddetti calcoli, l'immobile risulta stimato con un valore complessivo arrotondato di €. 35.000,00 (Euro Trentacinquemila/00).

\* \* \* \* \*

Si allega alla presente, per farne parte integrante:

- \* Identificazione del Bene (Inquadramento Territoriale - Stralcio PRG - Stralcio Mappale - Planimetria immobile - Visura catastale - Documentazione fotografica);
- \* Visure Conservatoria,
- \* Spese Condominiali.

\* \* \* \* \*

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

Tortona, 24 Settembre 2025

IL PERITO ESTIMATORE  
(geom. Stefano MOGNI)