

Tribunale Ordinario di Milano

SEZIONE II FALLIMENTARE - N° Gen. Rep. 14/2019

Fallimento [REDACTED]

Giudice Delegato [REDACTED]

Curatore Fallimentare [REDACTED]



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Residence in corso di costruzione
Viale Carlo Alberto Dalla Chiesa – Comune di Valenza (AL)

Esperto alla stima: [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Studio in: [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Email: [REDACTED]
Pec: [REDACTED]

INDICE SINTETICO

Bene: Viale Carlo Alberto Dalla Chiesa – Comune di Valenza (AL)

Residence in corso di costruzione

1. Dati Catastali:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie			Rendita	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
24	1605	-	SEMINATIVO ARBOREO	2		27	40	Euro 33,96	Euro 24,06
24	1610	-	SEMINATIVO ARBOREO	2		17	00	Euro 21,07	Euro 14,93
24	1611	-	SEMINATIVO ARBOREO	2		02	84	Euro 3,52	Euro 2,49

2. Possesso: **LIBERO**

I lavori sono stati interrotti circa 10 anni fa.

L'intera area risulta perimetrata con recinzione di cantiere e gli ingressi principali sono stati serrati con pannelli di cantiere.

3. Creditori Iscritti: massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

4. Comproprietari: nessuno

5. Continuità delle trascrizioni: SI

6. Prezzo da libero: **€ 730.000,00**



**Immobile in Comune di Valenza (AL)
Viale Carlo Alberto Dalla Chiesa**

Residence in corso di costruzione – da completare

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

- Piena quota di proprietà pari a 100/100 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie			Rendita	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
24	1605	-	SEMINATIVO ARBOREO	2		27	40	Euro 33,96	Euro 24,06
24	1610	-	SEMINATIVO ARBOREO	2		17	00	Euro 21,07	Euro 14,93
24	1611	-	SEMINATIVO ARBOREO	2		02	84	Euro 3,52	Euro 2,49

Derivante da: frazionamento del 08/08/2003 protocollo n. 154005 in atti dal 08/08/2003 (n. 3074.1/2003)

Confini da nord ed in senso orario a corpo: mappali 1436-37; mappali 1394-1421-1607-1658; mappali 1433 (strada di lottizzazione); mappali 1433-1392-1395-1436

Regolarità Catastale: catastalmente trattasi ancora di terreni censiti al catasto terreni. Di fatto, è stato costruito un fabbricato, in corso di costruzione (rustico avanzato con parte degli impianti), i cui lavori si sono interrotti circa 10 anni fa. L'immobile non è presente in mappa.

Sarà onere del futuro acquirente la regolarizzazione catastale del bene.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: immobile sito nel Comune di Valenza, in provincia di Alessandria, situato sulla sponda del Po, a ridosso delle estreme propaggini collinari del Monferrato, a pochi chilometri dal confine con la Lomellina e la provincia di Pavia.

Area urbanistica: sorge in zona periferica, oggetto, alla fine degli anni '90, di espansione con realizzazione di complessi ricettivi attualmente non utilizzati.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ma l'immobile non è mai stato allacciato alla rete di fognatura ed a quella elettrica.

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Po

Principali collegamenti pubblici: Strada Provinciale SP494 (1,00 Km), Strada Provinciale SP31 (9,00 Km), Autostrada A7 (13,00 Km), Stazione Ferroviaria di Valenza (3,00 Km)

Servizi offerti dalla zona: Il comune di Valenza è noto quale bacino artigianale e industriale del comparto oreficeria, dove hanno sede importanti marchi del settore.

3. STATO DI POSSESSO: LIBERO, da completare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

➤ Convenzione

A favore di: **COMUNE DI VALENZA**

Contro: Società [REDACTED]

Derivante da: convenzione edilizia

Rogante: atto in data 15.11.1988 a rogito del dott. [REDACTED] n. rep. 14.581

Trascritto a: Alessandria il 02.12.1988 ai nn. 8290/5447

➤ Convenzione

A favore di: **COMUNE DI VALENZA**

Contro: Società [REDACTED]

Derivante da: convenzione edilizia

Rogante: atto in data 22.10.1998 a rogito del dott. [REDACTED] n. rep. 46431/5961, registrato il 06.11.1998 al n. 528 serie 1V

Trascritto a: ad Alessandria il 06/11/1998 ai nn. 8624/6065 – 8625/6066 – 8627-6068

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni: Nessuno.

4.2.2 Pignoramenti: Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

➤ Sentenza dichiarativa di fallimento:

A favore di: favore della massa dei creditori del fallimento [REDACTED]

Derivante da: Sentenza Dichiarativa di Fallimento

Rogante: Tribunale di Milano in data 28/12/2018 ai nn. 14/2019

Trascritto a: Alessandria in data 06/02/2020 ai nn. 860/652

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuno.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Millesimi di proprietà: trattasi di unica proprietà.

Particolari vincoli e/o dotazioni: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: all'interno della recinzione di cantiere sono presenti materiali di risulta abbandonati e cumuli di materiale terroso la cui natura non è stata verificata dallo scrivente. Non è stato altresì possibile verificare la presenza di materiale contenete amianto sia all'interno del cantiere sia come ma-



teriale di risulta.

Tutti i costi di smaltimento di possibili materiali inquinanti saranno a carico del futuro acquirente.

Dalle informazioni ottenute nel corso del sopralluogo dall'allora Direttore dei Lavori è emerso che la tubazione fognaria per lo scarico in fognatura comunale (non ancora realizzata) utilizza, in parte, nell'ultimo tratto, la tubazione dell'adiacente complesso alberghiero ora inutilizzato.

Si segnala altresì che dà informazioni avute dal Comune di Valenza la strada dove è stato realizzato il collegamento alla fognatura comunale (realizzata a scomputo oneri secondo la convenzione) risulta non collaudata ed attualmente inagibile in quanto parzialmente franata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Immobili identificati al foglio 24 mappale 1605 (ex mappale 36 – ex mappale 1167/a – ex mappale 1391)

Proprietario ante ventennio fino al 05/10/1990:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

In forza di atti antecedenti al ventennio

Proprietario dal 05/10/1990 al 11/06/1997:

- [REDACTED] con sede in VALENZA [REDACTED]

- [REDACTED] con sede in VALENZA [REDACTED]

In forza di Atto di compravendita a rogito del Dott. [REDACTED] in data 05/10/1990 ai nn. di rep. 21889, trascritto in Alessandria il 23/10/1990 ai nn. 6840/4344

Proprietario dal 11/06/1997 (ante ventennio) al 19/06/2003:

- [REDACTED] con sede in VALENZA [REDACTED]

In forza di Atto di permuta a rogito del Dott. [REDACTED] in data 11/06/1997 ai nn. di rep. 43370, trascritto in Alessandria il 17/06/1997 ai nn. 4168/3017

Si segnala che con atto in data 17/04/1997 a rogito del dott. [REDACTED] al n. di rep. 76399 la società [REDACTED] trasferiva la propria sede a Milano (atto trascritto ad Alessandria in data 22/05/1998 ai nn. 3826/2795).

Proprietario dal 19/06/2003 ad oggi (attuale proprietario):

- [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED]

In forza di Atto di modifica di denominazione a rogito del dott. [REDACTED] in data 19/06/2003 rep. n. 48945. Atto non trascritto in conservatoria.

Immobili identificati al foglio 24 mappale 1610 – 1611 (originati dal mappale 1396)

Proprietario ante ventennio fino al 11/06/1997:

- [REDACTED] con sede in VALENZA [REDACTED]

- [REDACTED] con sede in VALENZA [REDACTED]

In forza di atti antecedenti al ventennio

Proprietario dal 11/06/1997 (ante ventennio) al 20/01/2004:

- [REDACTED] con sede in VALENZA [REDACTED]

In forza di Atto di permuta a rogito del Dott. [REDACTED] in data 11/06/1997 ai nn. di rep. 43370, trascritto in Alessandria il 17/06/1997 ai nn. 4168/3017

Proprietario dal 20/01/2004 ad oggi (attuale proprietario):

- [REDACTED] con sede in MILANO [REDACTED]

In forza di Atto di permuta a rogito del Dott. [REDACTED] in data 20/01/2004 ai nn. di rep. 5366, trascritto ad Alessandria il 26/01/2004 ai nn. 722/547

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per il comparto in cui sono inserite le aree oggetto di valutazione, è stata trascritta Convenzione stipulata con il Comune di Valenza, in data 22.10.1998 con atto a rogito del dott. [REDACTED] n. rep. [REDACTED]

46431/5961

Nella convenzione si riporta:

Con delibera del Consiglio Comunale di Valenza in data 18.03.1988 n. 20, era stato approvato, ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale n. 56/77 il piano esecutivo convenzionato relativo al comparto "Fogliabella 05".

Il piano esecutivo prevedeva di edificare una volumetria complessiva di 63.000 mc. con destinazioni ad uso ricettivo, direzionale e commerciale.

In data 15.11.1988, fra i proprietari dei relativi appezzamenti ed il Comune, veniva stipulata la inerente convenzione edilizia con atto a rogito del dott. Zunino rep. 14.851, registrata a Valenza il 10.12.1988 al n. 446; successivamente alla stipula della convenzione emergevano ragioni di pubblico interesse che evidenziavano l'opportunità di perseguire un differente assetto planivolumetrico del comparto, il che convinceva i lottizzanti ad astenersi dal dare immediata attuazione alle previsioni del piano esecutivo approvato.

L'Amministrazione comunale, con delibera consiliare in data 10/01/1994 n. I, ha adottato il nuovo piano regolatore generale, successivamente approvato con delibera della Giunta Regionale del 19/02/1996 n. 174-6280; il nuovo piano regolatore ha radicalmente ridisegnato l'assetto planivolumetrico del comparto, confermandone peraltro la destinazione a zona "05 - per attività direzionali alberghiere o para-alberghiere".

Allo scopo di uniformarsi al più razionale ed adeguato assetto planivolumetrico deciso dal sopravvenuto piano regolatore, risultava impossibile dare attuazione alle previsioni del piano esecutivo approvato nel 1988, nonché a quelle della connessa convenzione edilizia. Sotto il profilo urbanistico, il piano regolatore conferma in 63.000 mc, il volume edificabile complessivo ed impone la cessione di aree a "standards" in misura equivalente a quella individuata dalla tavola di azionamento (in quantità superiore a quella che sarebbe dovuta in base alla legge), prescindendo dalla superficie complessiva del comparto, e stabilendo un rapporto di copertura pari ad un terzo della superficie territoriale che viene rispettato.

I terreni di cui al menzionato piano esecutivo convenzionato sono inseriti nel vigente P.P.A. programma pluriennale di attuazione del P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 51 -del 24/5/1985 e successivamente prorogato con delibera n. 43 del 29/4/1988. I progetti e la relazione integrativa, unitamente allo schema della convenzione, sono stati inoltrati al Comune e che i medesimi sono stati approvati con la delibera allegata al presente atto sub "D", ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale n. 56/77

La convenzione prevedeva:

art.1 (Contenuto del piano esecutivo)

- 1.1 - Il piano esecutivo convenzionato per il comparto "Fogliabella-D5" quale risulta modificato a seguito della citata variante, contempla gli interventi di edilizia privata che le Società [REDACTED] si impegnano a realizzare, qui di seguito indicati, in corrispondenza dei rispettivi lotti:

LOTT 1: Edificio per attività produttiva alberghiera, con annessi ristorante e negozi, per il volume di mc. 13.610,16;

LOTTO 2: Edificio per attività alberghiera e affini, per il volume di mc. 9.000,72;

LOTTO 3: Edificio per attività terziaria e/o commerciale terziaria (centro servizi per la categoria orafa e gioielliera), per il volume di mc. 6.413,95;

LOTTO 4: Edificio per attività bancaria per il volume di mc. 5.423,20

LOTTO 5: Edificio per attività terziaria e/o commerciale terziaria (uffici di contrattazione) per il volume di mc. 22.377,91;

LOTTO 6: Edificio per attività commerciale (struttura commerciale specialistica) per il volume di mc. 5.691,24;

LOTTO 7: Edificio di servizio per eliporto, per il volume di mc. 150;

il tutto per un volume complessivo di mc. 62.667,18.

- 1.2 - In sede esecutiva potranno essere modificati i contenuti di questo programma, seguendo gli stessi indirizzi progettuali del piano.

Serial#: 1067dd1

Firmato Da:



- 1.3 - In sede esecutiva il volume previsto per i singoli lotti (dall'uno al sette) potrà essere conguagliato fra i vari volumi, con un aumento complessivo di altri 332.82 mc., in modo di arrivare ad esaurire l'intera volumetria di 63.000 mc, prevista dal piano esecutivo.
- 1.4 - Lo stesso piano prevede altresì la realizzazione delle infrastrutture urbanizzative elencate nell'articolo 6, che le Società [redacted] si impegnano a realizzare su di una superficie di circa 64.086 mq. di cui mq. 9.079 per strade e verde primario e mq. 55.007 per "standards" (parcheggi pubblici, verde attrezzato), tali infrastrutture potranno variare in sede di realizzazione esecutiva, purché il valore complessivo non sia inferiore a quello indicato presuntivamente e di massima nel computo metrico estimativo infra citato.
- 1.5 - Il piano dovrà essere completato nelle parti pubbliche e private entro il termine fissato dalle relative concessioni edilizie, che andranno richieste nei tempi e con le modalità di cui al successivo articolo 10.

art.2 (Cessioni di nuove aree per urbanizzazioni)

Omissis. Si rimanda a convenzione allegata alla presente.

art.3 (Cessioni di aree per urbanizzazioni)

Omissis. Si rimanda a convenzione allegata alla presente.

art.4 (Trasferimento di ulteriori aree)

Omissis. Si rimanda a convenzione allegata alla presente.

art.5 (Impegno all'assoggettamento ad uso pubblico aree a verde attrezzato e a parcheggi)

- 5.1. - Per dotare il comparto "Fogliabella-05" di tutte le aree per parcheggi e verde attrezzato previsti dal piano attuativo, le società [redacted] si impegnano nei confronti del Comune di Valenza, per sé o propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assoggettare ad uso pubblico, con successivo atto gratuito per il Comune, le aree, destinate a verde attrezzato, contraddistinte con le sigle "Vh" e "Vi" sulla tavola 4 allegata sub "C4", così come anche individuate nella tav. n. 5 (allegata sub "C5").
- 5.2 - Le Società [redacted] si impegnano altresì, per quanto di rispettiva pertinenza, ad assoggettare ad uso pubblico le porzioni di proprietà privata dei lotti dal numero 1 al 7, che sono destinate a standards dalla stessa tavola n. 4, porzioni di cui oggi risulta problematica la relativa perimetrazione, essendo tale superficie interconnessa a quella fondiaria dei singoli lotti, o, per il lotto 7, alla piastra dell'eliporto e alla relativa attrezzatura di servizio.
- 5.3 - L'impegno di cui ai paragrafi 5.1 e 5.2, riguarda la superficie di complessivi mq. 33.470, così come da tavola 5 allegata sub "CS". Resta inteso tra le parti che l'individuazione delle aree da assoggettare a detto vincolo è indicativa, e che pertanto, in sede di attuazione del piano esecutivo, le medesime potranno subire variazioni, purché sia garantita la migliore funzionalità delle rispettive opere di urbanizzazione e fermo restando che, in ogni caso, l'estensione complessiva delle aree stesse dovrà essere conforme a quella sopra indicata e comunque nel rispetto preminente degli standards del P.R.G. "Fogliabella-05".
- 5.4 - In definitiva, si sono ottenute le seguenti superfici:
- aree di proprietà comunale ad uso pubblico, di mq. 30.616, suddivise in:
 - mq. 9.079 di aree per strade, marciapiedi e verde primario;
 - mq. 10.471 di aree pubbliche per parcheggi;
 - mq. 11.066 di aree pubbliche per verde attrezzato;
 - aree private ad uso pubblico, pari a mq. 33.470 così suddivise:
 - mq. 3.196 aree di Uso pubblico per parcheggi;
 - mq. 30.274 aree di uso pubblico per verde attrezzato;
 - aree private ad uso privato, pari a mq 13.086 per edifici e spazi privati.
- 5.5 - L'assoggettamento all'uso pubblico delle aree di cui al presente articolo potrà essere limitato in tutto o in parte alle sole ore diurne, anche "in considerazione" delle esigenze di sicurezza del centro integrato. Per le stesse esigenze, potrà essere assentita la recinzione e la chiusura notturna anche di altre aree di standards, così come previsto a titolo indicativo, allo stato, non impegnativo, nella tavola 7 allegata sub "C7".



5.6 - Le parti contraenti si danno reciprocamente atto che, con gli asservimenti di cui al presente articolo e con le cessioni di cui ai precedenti articoli 2 e 3, per complessivi mq. 55.007, viene abbondantemente soddisfatto il fabbisogno di aree a verde attrezzato e a parcheggi, previsto in mq. 53.612 dal nuovo piano regolatore cui comunque in sede esecutiva ci si dovrà riportare, senza inficiare il contenuto sostanziale della presente convenzione.

5.7 - Il Comune di Valenza autorizza sin d'ora le società [redacted] ad occupare permanentemente porzioni in sottosuolo dei terreni di cui sopra, per la realizzazione di indispensabili attrezzature di servizio privati e secondo le modalità che verranno contemplate nei rispettivi progetti.

art.6 (Opere di Urbanizzazione)

Omissis. Si rimanda a convenzione allegata alla presente.

6.1 - Le società [redacted] si impegnano solidalmente, per sé ed eventuali aventi causa, nei confronti del Comune di Valenza, ad eseguire a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione primaria, il cui schema di massima è raffigurato nei rispettivi elaborati allegati alla presente convenzione, ed il cui costo presuntivo è di lire 2.064.564.209 come da computo metrico estimativo

Omissis...

6.2 - Le società [redacted] si impegnano altresì, solidalmente, per sé ed eventuali aventi causa, nei confronti del Comune di Valenza, ad eseguire a proprie cure e spese le seguenti opere di urbanizzazione secondaria e comunque di urbanizzazione indotta, così come individuate nei rispettivi elaborati allegati alla presente convenzione, il cui costo presuntivo è pari a lire 1.756.268.986

Omissis...

6.3 - Tutte le opere di cui al presente articolo 6 verranno realizzate a scomputo del contributo concessorio dovuto per oneri di urbanizzazione afferenti le concessioni edilizie che saranno rilasciate per gli edifici privati. Lo scomputo verrà effettuato in base alle modalità di cui al seguente articolo 7.

6.4 - Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione saranno precisate in sede di progettazione esecutiva. In tale sede il Comune potrà richiedere gli accorgimenti e le modifiche che si rendessero necessari ed opportuni.

6.5 - Il Comune potrà, tramite il proprio ufficio tecnico o mediante tecnici designati, controllare periodicamente le modalità costruttive delle opere impartendo eventuali prescrizioni per la loro migliore esecuzione, anche per fare in modo che il materiale usato sia della migliore qualità.

6.6 - Le società [redacted] si impegnano sin d'ora per sé ed eventuali aventi causa, ad assumersi a propria cura e spese la manutenzione del verde nelle aree aventi tale destinazione in base alla tavola 4, allegata sub C4, che rimangono di proprietà delle stesse.

6.7 - Le società [redacted] si impegnano infine, per sé ed eventuali aventi causa, a realizzare gli scarichi fognari del nuovo insediamento in conformità alle norme vigenti.

art.7 (Modalità di scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione e di versamento contributo sul costo di costruzione)

7.1 - Per ciascuna opera di urbanizzazione eseguita dalle società [redacted] [redacted] scomputo, dovrà essere inoltrato al Comune l'inerente computo metrico estimativo aggiornato e redatto secondo i prezzi unitari risultanti dal Bollettino della Camera di Commercio della Provincia di Milano vigente alla data di rilascio della concessione edilizia relativa all'opera stessa, e l'inerente importo, previa verifica del Comune, verrà scomputato, fino al suo totale esaurimento, dagli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio delle concessioni edilizie afferenti gli edifici privati, con graduale imputazione a quelli inerenti alle concessioni via via rilasciate in ordine cronologico.

7.2 - In particolare, i costi delle opere di urbanizzazione primaria andranno detratti dagli oneri dovuti per urbanizzazione primaria, mentre quelli inerenti alle opere di urbanizzazione secondaria



e indotta andranno detratti dai rispettivi oneri.

- 7.3 - Resta pertanto inteso che, ai fini del rilascio delle singole concessioni edilizie relative agli interventi privati, le società [REDACTED] e loro eventuali aventi causa non saranno tenute a versare il corrispettivo degli oneri di urbanizzazione, bensì solo il contributo commisurato al costo di costruzione, e dovranno consegnare al Comune una fidejussione pari all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, a garanzia della corretta esecuzione delle opere a scomputo.
- 7.4 - Nel rilasciare la concessione edilizia per le opere di urbanizzazione a scomputo, il Comune di Valenza dovrà verificare la relazione di stima dei relativi costi e dovrà altresì individuare gli specifici oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria afferenti le concessioni edilizie in quel momento fossero state rilasciate, dai quali detti costi andranno rispettivamente scomputati, liberando così, per il corrispondente importo, le fidejussioni che fino a quel momento fossero state rilasciate a garanzia degli oneri di concessione.
- 7.5 - Qualora, espletata questa operazione residuino ancora costi da scomputare, in sede di rilascio delle successive concessioni edilizie per gli interventi privati, il Comune di Valenza dovrà individuare gli oneri, di urbanizzazione primaria e/o secondaria dai quali andranno rispettivamente dedotti i costi residui, fino al totale esaurimento di questi ultimi.
- 7.6 - Resta comunque inteso che qualora l'ammontare dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo, ad ultimazione degli interventi previsti dal piano esecutivo, eccedesse l'ammontare dei rispettivi oneri, le società [REDACTED] o loro aventi causa non avranno nulla da pretendere dal Comune di Valenza
- 7.7 - Qualora invece l'ammontare dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo risultasse inferiore rispettivamente all'ammontare dei relativi oneri di urbanizzazione, le società [REDACTED] o i loro aventi causa saranno tenuti a versare il relativo conguaglio entro sessanta giorni da quando il Comune ne avrà fatta richiesta scritta; effettuato tale eventuale conguaglio, le relative garanzie fidejussorie o le polizze assicurative si riterranno svincolate.
- 7.8 - Il corrispettivo del contributo commisurato al costo di costruzione previsto dagli articoli 3 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 sarà determinato al momento del rilascio di ciascuna concessione edilizia, con riferimento ai valori in essere in tale data.
- 7.9 - Il versamento sarà rateizzato e seguirà il normale regime previsto dal Comune di Valenza, per le somme da versarsi in corso di esecuzione dei lavori in ragione della rateizzazione prevista, si dovrà prestare garanzia fidejussoria all'atto del rilascio della concessione e il relativo importo si riterrà ridotto in ragione dei successivi versamenti.

art.8 (Garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione)

- 8.1 - All'atto del ritiro delle concessioni edilizie relative alle opere di urbanizzazione previste dal piano esecutivo, le società [REDACTED] o loro aventi causa dovranno prestare al Comune, a garanzia della corretta esecuzione delle opere stesse, una fidejussione di importo pari al costo delle opere assentite, così come risultante dai computi metrici estimativi redatti ai sensi del precedente articolo 7. Tale fidejussione sostituirà quella eventualmente già rilasciata, e per un corrispondente importo, ai sensi del precedente paragrafo 7.3.
- 8.2 - Dette fidejussioni saranno gradualmente ridotte, a richiesta degli operatori, non appena sarà stato effettuato il collaudo, ove occorra in corso d'opera, di ogni singola opera di urbanizzazione a scomputo secondo le modalità di cui al successivo articolo 9.
- 8.3 - Nel caso di mancata tempestiva realizzazione o di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, il Comune di Valenza sarà autorizzato ad eseguire o completare direttamente dette opere, previa diffida ad adempiere entro un congruo termine rivalendosi sulle fidejussioni di cui al primo comma, senza obbligo di preventiva escussione delle società [REDACTED]

art.9 (Collaudi delle opere di urbanizzazione, consegna delle stesse al Comune e asservimento)

- 9.1 - Le società [REDACTED] dovranno dare tempestiva notizia al

Comune dell'ultimazione di ciascuna delle singole opere di urbanizzazione eseguite da assoggettare a collaudo anche in corso d'opera; entro tre mesi dal ricevimento della comunicazione stessa, il Comune espletterà le necessarie operazioni di collaudo di ogni opera e rilascerà l'inerte certificato; detto certificato si intenderà comunque positivamente rilasciato, fatte salve le responsabilità di legge in ordine alla corretta esecuzione dei lavori, se il Comune entro il predetto termine di tre mesi non avrà evidenziato per iscritto l'esistenza di difetti dell'opera.

9.2 - Una volta conseguito il certificato di collaudo, il possesso di ciascuna delle opere di cui al precedente paragrafo si riterrà trasferito gratuitamente al Comune, provvedendosi così alla relativa consegna.

9.3 - Fino alla data della consegna, fanno carico alle società [redacted] o loro eventuali aventi causa, tutti gli oneri relativi alla conservazione e manutenzione delle aree e delle opere, nonché ogni inerente responsabilità.

art.10 (Modalità e tempi di attuazione del piano esecutivo)

10.1 - Entro 18 mesi sarà presentato per l'approvazione comunale il progetto generale esecutivo delle opere di urbanizzazione, che sarà redatto sulla base dei contenuti di questo piano. Nei successivi sei mesi dall'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà richiesta la concessione edilizia di uno o più lotti dei sette previsti dal piano; le rimanenti Concessioni Edilizie verranno richieste a seguire.

10.2 - I rispettivi lavori dovranno essere comunque ultimati entro il termine previsto dalle rispettive concessioni edilizie.

10.3 - In sede di attuazione degli edifici privati, potranno essere apportate le rettifiche alle delimitazione dei singoli lotti e le modifiche anche volumetriche degli edifici stessi, purché nei termini consentiti dal piano esecutivo.

10.4 - Una volta che sia stato dato avviso dell'inizio dei lavori, la vigilanza sulle costruzioni sarà esercitata ai sensi dell'articolo 15 della legge 10 gennaio 1977 n. 10.

10.5 - Nell'esecuzione degli interventi che formano oggetto della presente convenzione, le società [redacted] e loro eventuali aventi causò sono tenute ad osservare norme, prescrizioni di legge, regolamenti, contratti di lavoro, tutela, prevenzione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori.

Per i restanti articoli si rimanda alla convenzione allegata in calce alla presente

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 67/2004 (pratica edilizia n. 29/1999 prot.8807/1440)

Intestatario: [redacted]

Opere: realizzazione opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri dovuti, in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato della Zona D/5 – Regione Fogliabella

Presentato in data: 17/07/2004

Rilasciata in data: n. 67/2004

Note: Per le opere di urbanizzazione relative al Lotto 1 è stato rilasciato Permesso di Costruire n38/03 del 29.09.2003. Tali opere, completate, non sono state collaudate dal Comune di Valenza in quanto eseguiti non a regola d'arte e con cedimenti strutturali.

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 68/2004 (pratica edilizia n. 63/2003 prot.16173)

Intestatario: [redacted]

Opere: realizzazione di residence, in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato della Zona D/5 – Regione Fogliabella (lotto 2), realizzato sui mappali 1605/1610/1611 del foglio 24

Progettista: ing. [redacted]

Commissione edilizia: parere favorevole in data 10/05/2005

Oneri di urbanizzazione realizzate a scomputo (quota commisurata all'incidenza del costo di costruzione): € 156.560,69 garantiti mediante polizza fideiussoria sottoscritta il 07/09/2004 polizza n. 055769864

Presentato in data: 13/06/2003

Rilasciata in data: 15/09/2004 n. 68/2004

Note: si precisa che la Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 26.05.2005, esaminata la richiesta relativa allo slittamento del fabbricato per 180 cm, esprime parere favorevole e comunica che, valu-

tata la modesta entità della traslazione, lo spostamento potrà essere rappresentato e considerato nel progetto di variante finale.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A. del 18/06/2007)

Intestatario: [REDACTED]

Opere: costruzione di cabina Enel annessa al residence sita nel Comune di Valenza, PEC D5

Progettista: ing. [REDACTED]

Richiesta in data: 18/06/2007

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE - Pratica n. 59/2007

Intestatario [REDACTED]

Opere: opere di completamento di cui alla PdC 68/2004 per la realizzazione di residence, in attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato della Zona D/5 – Regione Fogliabella (lotto 2)

Progettista: ing. [REDACTED]

Richiesta in data: 27/06/2007 prot. n. 18384

Commissione edilizia: parere favorevole in data 19/09/2007

Costo di costruzione da integrare: € 7.731,33

Richiesta integrazione: in data 12/07/2007 (protocollo 20959 del 23/07/2007)

Il presente permesso di costruire in variante non è mai stato rilasciato.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

Come da certificato rilasciato in data 07/11/2019 prot. n. 20190018789, gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Valenza, al foglio n.24 mappali n.1605-1610-1611 sono assoggettati alle seguenti disposizioni:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

art. n. 13.4 - 14.3 - 15.1 delle N.T.A. del P.R.G. e Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del c.c. n. 35 del 26.06.2018.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:

Tipo di area in cui è compreso il terreno e destinazioni d'uso ammesse: i terreni di cui al **foglio 24 mappali n.1605-1610-1611** ricadono interamente all'interno dell'area **D5 SUE**, di cui all'art.13.4 delle N.T.A. del P.R.G; sono aree destinate all'insediamento di nuove attività direzionali, alberghiere e para-alberghiere, nonché commerciali nel rispetto dei criteri e della tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo contenuta nel piano di adeguamento ai disposti della L.R. 28/99 "Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20.12.2007.

Modalità di intervento consentite: Assoggettamento a Strumento Urbanistico Esecutivo

Si precisa che parte dei terreni di cui al foglio n.24 mappali n.1605-1610-1611 ha destinazione specifica quale **area per servizi e attrezzature sociali a livello comunale**, di cui all'**art.15.1** delle N.T.A. del P.R.G, facenti parte delle aree a standard ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m. i., in particolare **Verde attrezzato (V241 e parcheggio (P16))**.

3. Vincoli incidenti sugli immobili:

Comportanti limitazioni all'edificabilità: i terreni di cui al foglio n.24 mappali n.1605-1610-1611 sono interessati da una fascia di rispetto dei corsi d'acqua, di cui all'art. 14.3 delle N.T.A. del P.R.G;

Ai sensi dell'art. 18, comma 7 del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) e dell'all. A, art.2 ultimo comma della DGR 2-11830 del 27/07/2009, vengono di seguito riportate le individuazioni dei dissesti idrogeologici indicate nella cartografia de l PAI stesso, in quanto il Piano Regolatore Generale vigente non è ancora adeguato al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico;

Secondo l'individuazione del PAI i terreni di cui al foglio n.24 mappa li n.1605-1610-1611 non ricadono in area di dissesto idrogeologico.

Le capacità edificatorie indicate nel certificata non tengano conto di eventuali utilizzazioni parziali



a totali già assentite.

Copia del certificato rilasciato è in calce alla presente.

7.1 Conformità edilizia:

Come precedentemente esposto, il Permesso di Costruire in Variante - Pratica n. 59/2007 - protocollato nel 2007, non è stato mai rilasciato. Tale situazione comporta un'irregolarità dell'edificio attualmente realizzato al rustico avanzato.

Ai fini della regolarizzazione e dell'ultimazione dei lavori, sarà necessario interfacciarsi con il Comune di Valenza al fine di definire quale sia l'iter necessario presentando nuova pratica edilizia e corrispondendo, oltre gli oneri di costruzione anche una sanzione amministrativa.

Di seguito viene riportato schema realizzato dal Progettista delle opere e relativo alla differenza di costi di costruzione al 2007 (anno di deposito della variante). Sarà onere del futuro acquirente, o interessato alla vendita, verificare il reale ammontare del dovuto prima della partecipazione all'asta giudiziaria.

Cantiere di Valenza (AL) - Lotto 2 - Residence

INDICE CATEGORIE

(Listino prezzi riferimento L.L.P.P. Regione Piemonte dicembre 2003 e marzo 2007)

RIEPILOGO CATEGORIE		2003	2007	
c. 1	SCAVI	€ 44.836,71	€ 38.329,82	
c. 2	CALCESTRUZZI E SOLAI	€ 928.825,06	€ 994.321,97	
c. 3	MURATURE E TAVOLATI	€ 213.932,43	€ 234.159,54	
c. 4	INTONACI, CEMENTISTA E STUCCATORE	€ 182.744,97	€ 185.119,87	
c. 5	TUBI, CANNE E POZZETTI	€ 84.751,31	€ 67.724,14	
c. 6	ISOLANTI COIBENTI	€ 93.987,97	€ 103.819,22	
c. 7	IMPERMEABILIZZAZIONI, PENDENZE E PROTEZIONI	€ 125.165,74	€ 145.329,13	
c. 8	PAVIMENTAZIONI, RIVESTIMENTI ED OPERE IN PIETRA NATURALE	€ 279.396,36	€ 303.099,43	
c. 9	LATTONIERE	€ 20.703,46	€ 24.086,56	
c. 10	FALEGNAME	€ 127.806,80	€ 144.344,44	
c. 11	FABBRO E SERRAMENTISTA - VETRI	€ 385.806,57	€ 418.297,67	
c. 12	VERNICIATORE E TINTEGGIATORE	€ 54.736,46	€ 61.971,39	
c. 13	IMPIANTO IDRICO SANITARIO, ANTINCENDIO E GAS	€ 156.396,32	€ 173.353,17	
c. 14	IMP RISCALDAMENTO	€ 123.949,80	€ 123.949,80	
c. 15	IMP ELETTRICO	€ 197.329,67	€ 221.419,03	
c. 16	IMP ASCENSORE	€ 55.104,00	€ 60.213,63	
c. 17	OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA	€ 94.246,35	€ 91.631,01	
c. 18	OPERE DEL VERDE - ILLUMINAZIONE ESTERNA	€ 6.484,56	€ 6.840,57	
c. 19	IMPIANTO ANTINCENDIO	€ 13.401,50	€ 14.343,00	DIFFERENZA COSTO DI COSTRUZIONE
TOTALE		€ 3.131.213,87	€ 3.412.363,00	€ 281.139,13

RESIDENCE ESEGUITO AL 45 %

DIFFERENZA COSTO COSTRUZIONE SULLA RIMANENZA DEI LAVORI € 154.626,52

COSTO DI COSTRUZIONE DA INTEGRARE € 7.731,33

Dalla tabella sopra riportata emerge una differenza di costo di costruzione pari a circa € 8.000,00.

Da colloqui con i tecnici comunali, e ai soli fini valutativi, l'importo sopra indicato e la relativa sanzione amministrativa, ammontano indicativamente ad € 30.000,00 detratti dal valore di stima del bene. Non sono stati detratti i costi relativi alla progettazione, direzione dei lavori, sicurezza di cantiere che resteranno a carico del futuro acquirente.

Quanto all'accatastamento dell'immobile, tale onere è in capo al futuro acquirente dopo l'acquisto del bene.

Si precisa che il complesso, stando l'attuale piano regolatore, non potrà essere oggetto di cambio di destinazione d'uso. L'unico, attualmente consentito è il ricettivo.

Descrizione: residence in corso di costruzione

In Comune di Valenza (AL), Via Dalla Chiesa, edificio in corso di costruzione (rustico avanzato con lavori interrotti circa 10 anni fa) destinato a residence integrato all'albergo adiacente, anch'esso in stato di abbandono ed oggetto di ulteriore procedura fallimentare.

Il progetto depositato presso il Comune di Valenza prevede un edificio costituito da una struttura in cemento armato che si sviluppa su sette piani fuori terra e un piano interrato con copertura piana praticabile.



Il fabbricato prevede:

- a. **Autorimesse** per un totale di **n.62 posti auto** di cui due riservati a persone con diversa abilità accessibili da doppia rampa d'accesso esterna e strada di lottizzazione attualmente non asfaltata e priva di sotto-servizi. Posti su due piani dell'edificio sono così divisi:

- n.30 posti auto al piano interrato
- n.32 posti auto al piano terra

Sviluppano una superficie netta di **mq 1.99.74** con un'altezza interna di 2,50 mt

- b. **Accoglienza** e servizi posti al piano terra costituiti da atrio e reception, ufficio con servizio igienico, ripostiglio e lavanderia. L'altezza interna è di 2,5 mt e sviluppa una superficie totale di **95,63 mq**.

Sono presenti n.2 corpi scale freddi di cui uno, posto sul retro dell'immobile con forma a chiocciola, ha finalità di sicurezza (scala d'emergenza) ed uno con accesso d'atrio e in grado di collegare tutti i piani dell'edificio. Sono presenti n.2 vani ascensori.

- c. **Appartamenti in residence** per n. 6 piani e per un totale di 72 appartamenti (n.12 per piano). Gli appartamenti hanno tagli diversi (due, tre o quattro posti letto) dispongono di servizi e balconi pestilenziali. Quattro di questi appartamenti sono destinati a persone con diversa abilità motoria.

L'immobile prevede un riscaldamento di tipo centralizzato con caldaie poste in centrale termica e un raffreddamento tramite ventilconvettori collegati ad unità refrigerata porta in copertura.

E' presente impianto antincendio.

Buona parte degli impianti sono stati realizzati. Tenuto conto dell'interruzione dei lavori dal 2007, la funzionalità ed il rispetto alle norme vigenti dovranno essere verificati dal futuro acquirente prima dell'asta.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza ci si è avvalsi delle indicazioni riportate negli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Valenza, verificati di massima nel corso dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente ed allegati alla relazione.

La valutazione è stata effettuata tenuto conto della S.L.P. autorizzata.

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Autorimessa (piano terra ed interrato)				
n.62 posti	sup dichiarata in pratica edilizia	1.999,74	0,00	0,00
Accoglienza (piano terra)				
Reception e servizi	S.L.P. dichiarata in pratica edilizia	102,54	1,00	102,54
n.72 Appartamenti in residence per n.6 piani				
	S.L.P. dichiarata in pratica edilizia	4.374,54	1,00	4.374,54
				4.477.08 mq

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: ricettivo

Sottocategoria: Intero Edificio (in corso di costruzione)

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Alessandria e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2019, nonché da conoscenze personali nel settore:

- che trattasi complessivamente di proprietà che gode di **SCARSA appetibilità**, trattandosi di un edificio in corso di costruzione ed in stato di abbandono dal 2007.
- Che per la zona e per il contesto la domanda relativa ad immobili con destinazione ricettiva è

modesta. Il progetto, di più ampia scala, pensato per il comparto denominato "Fogliabella 05", alla fine degli anni '90, è risultato fallimentare, lasciando, sul territorio, un intero lotto in stato di abbandono.

- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito, ha proceduto alla **valutazione dell'immobile** considerato **LIBERO**;
- Che si è tenuto conto di tutte le problematiche indicate nella presente relazione compreso l'eventuale smaltimento di rifiuti speciali, il completamento dei lavori, la precarietà degli impianti realizzati, etc;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Alessandria,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Alessandria,
- Ufficio Comunale di Valenza (AL)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2019 Prezziario Imm.re di Alessandria e Provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2019
 - Immobiliare web e casa.it

8.3 Valutazione LOTTO UNICO:

Destinazione	Mq dichiarati nel PdC	Euro/mq	Valore Complessivo
Residence	4.477.08 mq	€ 200,00	€ 895.416,00

Valore complessivo intero compendio

€ 895.416,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi **€ 134.312,40**
- Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: **€ 0,00**
- Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita: **€ 0,00**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 30.000,00**
- Costi di cancellazione oneri e formalità: **€ 0,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 731.103,60**

Per arrotondamento: **€ 730.000,00**

Allegati

ALLEGATO "A" _ Sentenza di fallimento



ALLEGATO "B" _ Documentazione catastale
ALLEGATO "C" _ Ispezione conservatoria
ALLEGATO "D" _ Certificato di destinazione urbanistica
ALLEGATO "E" _ Verifica edilizia
ALLEGATO "F" _ Rilievo fotografico

Milano, 07/05/2020

L'Esperto alla stima
[REDACTED]

