

INDICE

1	– Oggetto di incarico	pag. 3
2	– Individuazione del bene	pag. 3
3	- Descrizione del bene	pag. 4
4	– Titolo di acquisto della proprietà	pag. 5
5	– Elenco formalità	pag. 6
6	– Inquadramento catastale	pag. 7
7	– Regolarità catastale	pag. 8
8	– Documentazione energetica e conformità	pag. 8
9	– Regolarità urbanistica ed edilizia	pag. 9
10	– Formazione del lotto	pag. 10
11	– Relazione di stima	pag. 10
12	– Elenco allegati	pag. 11

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO PERITO

Il sottoscritto Andrea Carbone, [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Alessandria al [REDACTED] con studio professionale in [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Perito incaricato dal Curatore in epigrafe, relaziona in merito al mandato ricevuto, come da sopralluogo eseguito in data 19/02/2025.

1 - OGGETTO DELL'INCARICO

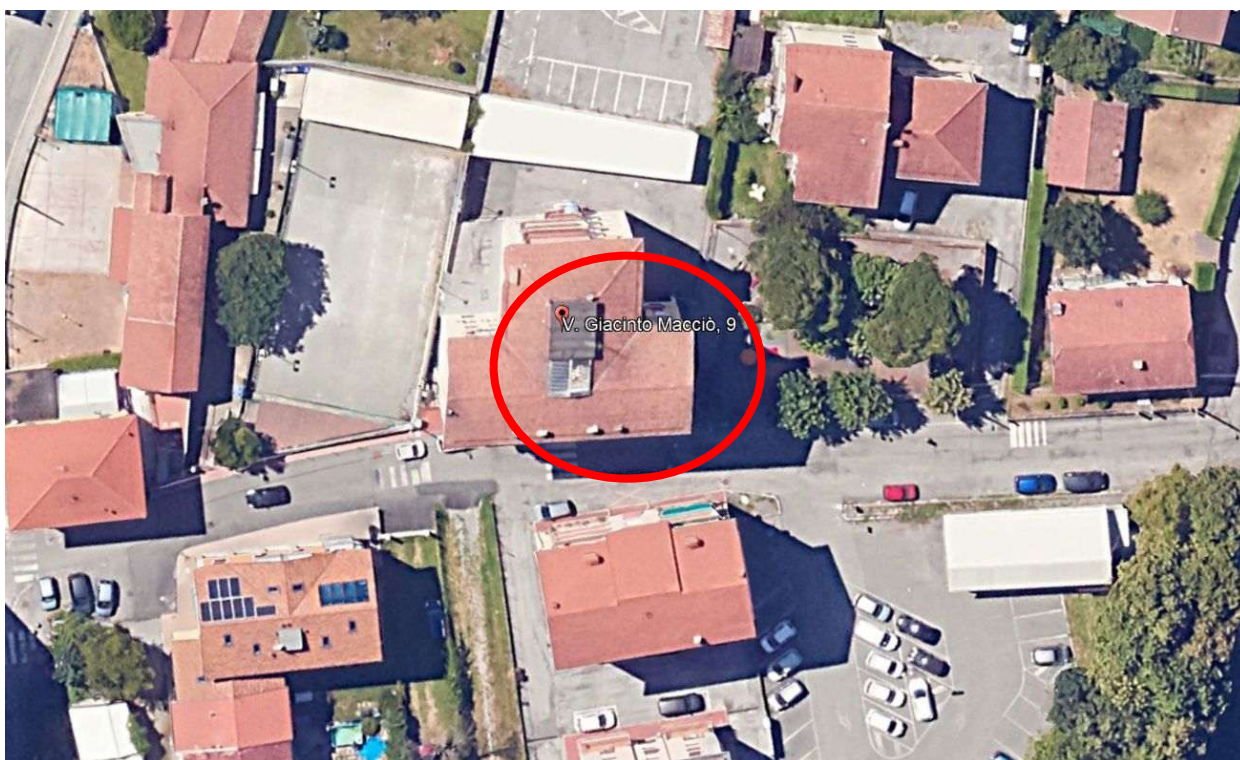
Valutazione del più probabile valore di mercato di un immobile di tipo commerciale situato in Via Giacinto Macciò n. 9 a Busalla (GE), in capo alla ditta P&P CARBURANTI S.R.L. (in seguito indicata come "la Società") - [REDACTED]
[REDACTED]

2 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto si trova nel Comune di Busalla al piano terra di un condominio con sei piani fuori terra costruito nel 1965 (ante 1967), in Via G. Macciò. Vi si accede pedonalmente dal marciapiedi pubblico al civico n. 9.



Vista aerea con individuazione dell'immobile



Vista aerea con individuazione dell'immobile

Catastalmente risulta censito al NCEU di Busalla al Foglio 24, particella 178, Subalterno 3. Rendita catastale € 1.221,42, Categoria C/1, Classe 3, superficie catastale mq 54.

3 - DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto utilizzato come ufficio dalla Società risulta così composto: entrata pedonale tramite una ampia vetrata prospiciente il marciapiedi di Via G. Macciò al civico 9, su un primo ambiente dotato di antibagno e bagno, dal quale si accede tramite una comoda porta e tre gradini ad un secondo locale rialzato dotato di ampia vetrata. L'unità immobiliare presenta una superficie complessiva commerciale di mq. 66,00. I soffitti sono piani e presentano per il primo locale, antibagno e bagno un'altezza di cm 300, per il secondo locale rialzato un'altezza interna di cm 245. Il bagno presenta un rivestimento ceramico smaltato a parete di altezza m. 2,00.

Gli impianti rilevati sono i seguenti:

- elettrico, sottotraccia con prese ed interruttori delle luci di bagno ed antibagno incassate, luce generale e salvavita nel quadro elettrico generale interno a lato della porta d'ingresso (220V);

- idrosanitario in bagno ed antibagno con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria;
- riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa dotati di termo-valvole condominiali;
- climatizzatore inverter con motore esterno ed unico split interno nel locale ingresso.

Nei locali sono posizionati arredi ed attrezzature varie al servizio dell'attività d'ufficio, quali armadiature, librerie a giorno, scrivanie, sedie ed un bancone ricevimento.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.

Stato conservativo: NORMALE.

4 - TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

La Società, che nel corso degli anni ha cambiato denominazione mantenendo invariati c.f. e P.iva, risulta proprietaria dell'immobile dal 03/05/2018 in forza dei seguenti titoli:

- Atto del 03/05/2018 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede NOVI LIGURE (AL) - Repertorio n. 4154 - COMPRAVENDITA - Nota presentata con Modello Unico n. 11560.1/2018 Reparto PI di GENOVA in atti dal 08/05/2018

Acquisto come [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

- MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE – VOLTURE SOCIETARIE del 05/11/2020 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 5570 Sede TSF Registrazione Volume 1T n. 10011 registrato in data 12/11/2020 - CAMBIO DENOMINAZIONE TRASFERIMENTO SEDE Nota presentata con Modello Unico n. 37.1/2020 - Pratica n. GE0098898 in atti dal 12/11/2020

Voltura a **P&P CARBURANTI S.R.L.** [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Rispetto al ventennio, l'immobile deriva alla Società dalle seguenti proprietà:

dal 22/01/2000 al 03/05/2018 intestato a:

[REDACTED]
[REDACTED]

dal 22/01/2000 al 03/05/2018

Diritto di: Nuda proprieta' per 333/1000

[REDACTED]

dal 22/01/2000 al 27/10/2003

Diritto di: Nuda proprieta' per 333/1000

[REDACTED]

dal 22/01/2000 al 27/10/2003

Diritto di: Nuda proprieta' per 334/1000

[REDACTED]

dal 22/01/2000 al 27/10/2018

Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

In forza di TESTAMENTO OLOGRAFO del 22/01/2000 - Pubblico ufficiale NOT [REDACTED]
Sede GENOVA (GE) - Repertorio n. 46702 - US Sede GENOVA (GE) - Registrazione Volume 5
n. 11 registrato in data 13/07/2000 - SUCC [REDACTED] Voltura n. 51471.1/2000 -
Pratica n. 395418 in atti dal 13/11/2002

Dal 03/05/2018 in poi si rimanda all'elenco sopra riportato riferito alla Società.

Si escludono le trascrizioni antecedenti al ventennio.

5 - ELENCO DELLE FORMALITA'

Il Perito, esaminata la documentazione prodotta e gli atti del procedimento nel ventennio antecedente il pignoramento, effettuate ulteriori verifiche telematiche presso l'Agenzia delle Entrate riporta, con esclusione di ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate, il seguente

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' E DEI GRAVAMI NEL VENTENNIO:

- 1 ISCRIZIONE del 30/08/2007 - Registro Particolare 10728 – Registro generale 38248 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 108623/52 del 22/08/2007 – IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE
Nota disponibile in formato elettronico
- 2 TRASCRIZIONE del 07/05/2018 – Registro Particolare 11560 – Registro Generale 15311 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 4154/2835 del 03/05/2018 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

- 3 ISCRIZIONE del 03/02/2023 - Registro Particolare 404 – Registro generale 3762 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ALESSANDRIA Repertorio 88 del 25/01/2023 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

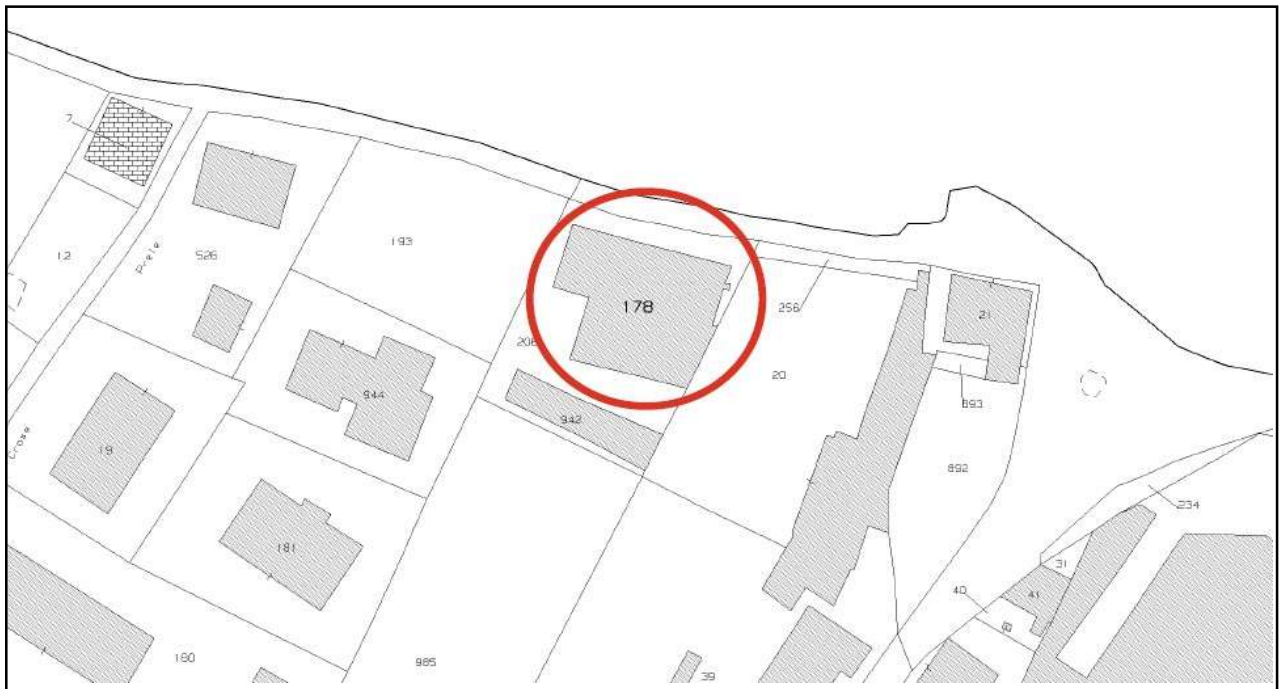
Nota disponibile in formato elettronico

6 – INQUADRAMENTO CATASTALE

L'immobile attualmente risulta così identificato al NCEU di Alessandria:

Foglio 24, particella n. 178, subalterno 3, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 43, in Via Giacinto Macciò n. 9, piano Terra, superficie catastale mq 54, Rendita € 1.221,42.

I dati sopra riportati derivano dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.



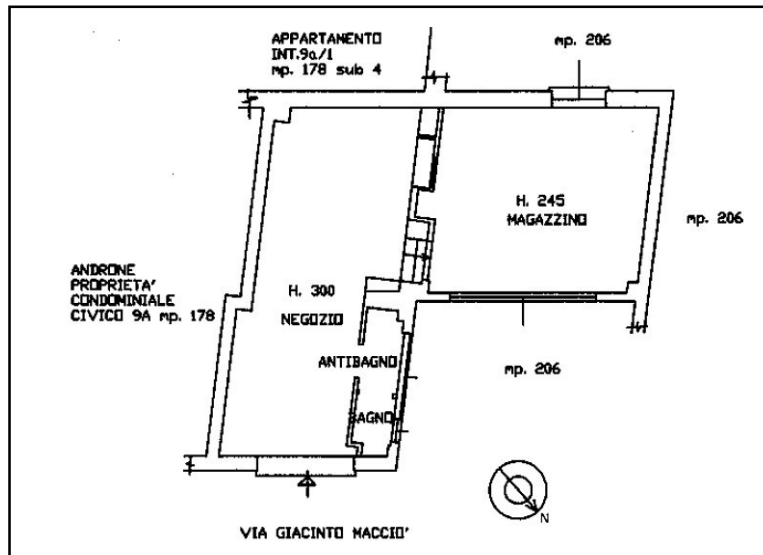
Estratto da mappa catastale

Coerenze procedendo da Nord in senso orario:

a nord-est Particella 206 prospiciente la pubblica via, a sud-est l'androne condominiale civico 9A stessa particella 178, a sud-ovest altra U.I.U. della Particella 178 Sub 4, a nord-ovest Particella 206.

7 – REGOLARITA' CATASTALE

Dall'estratto della planimetria catastale richiesto dal sottoscritto agli archivi catastali in data 01/08/2024 non risultano difformità.



Estratto da planimetria catastale

La scheda della planimetria risulta presentata in atti il 11/12/2009 con protocollo N. GE0426854 con causale DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 54235.1/2009).

Il sottoscritto dichiara che l'immobile risulta regolarmente accatastato.

8 – DOCUMENTAZIONE ENERGETICA E CONFORMITA' IMPIANTI

In base al sopralluogo effettuato in data 19/02/2025 si ritiene che gli impianti elettrico, termico ed idrico non debbano essere sottoposti a verifica da parte di impiantisti abilitati. Non sono disponibili le Dichiarazioni di Conformità impiantistiche né copia dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'Amministratore condominiale [REDACTED] ha affermato quanto segue:

- l'assenza del documento APE condominiale;
- l'adozione dell'impianto di teleriscaldamento per il condominio e di conseguenza dell'immobile oggetto di perizia dallo scorso 15 ottobre 2024, con dimissioni del precedente impianto con caldaie condominiali a gas metano.

9 - REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile in oggetto è inquadrato nel vigente Piano Regolatore Comunale in zona RQ-TU_6, Ambito di riqualificazione dei sistemi urbani saturi.



Estratto da Tavola STR01A - Suddivisione del territorio in ambiti

Dall'accesso agli atti presso gli archivi comunali avvenuto in data 19/02/2025 con contestuale presa visione dei documenti esaminati, lo scrivente riporta quanto segue:

- La costruzione del condominio è stata autorizzata con Pratica N. 53/63;
- L'inizio lavori di costruzione è avvenuta in data 25/02/1964;
- La fine lavori è in data 25/01/1966;
- L'Abitabilità è stata rilasciata del Sindaco di Busalla a partire dal giorno 04/02/1966;
- L'immobile oggetto di analisi è stato accatastato ad uso ufficio nell'aprile 1966;
- In data 11/11/2009 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria – DIA n. 46/2009 con Prot. 10646 in data 11/11/2009 con richiedente la [REDACTED] a firma dell'Arch. [REDACTED] – Fine Lavori della sanatoria del 28/11/2009 con Prot.

11857 del 15/12/2009 con Ricevuta di Avvenuta Variazione Catastale. L'immobile corrisponde alle tavole di progetto ed alla planimetria catastale attuale.

Per quanto sopra esposto il sottoscritto dichiara che sussiste la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in esame.

10 - FORMAZIONE DEL LOTTO

Lo scrivente identifica di seguito la costituzione del lotto.

Lotto unico: a piano terra, unica unità immobiliare con accesso dal marciapiedi della pubblica via, composto di due ambienti comunicanti, vicino all'ingresso antibagno e bagno di servizio. Coerenze: a nord-est Particella 206 prospiciente la pubblica via, a sud-est l'androne condominiale civico 9A stessa particella 178, a sud-ovest altra U.I.U. della Particella 178 Sub 4, a nord-ovest Particella 206. L'immobile risulta indipendente per gli impianti elettrico ed idro-sanitario; il riscaldamento è condominiale.

11 - RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto, data la condizione ed ubicazione del bene immobile in oggetto, per la presente valutazione di mercato opta per il metodo del confronto utilizzando come principali strumenti di riferimento i valori unitari OMI del primo semestre del 2024, che per i locali commerciali uso negozio e/o ufficio del centro urbano di Busalla risultano compresi tra i 710 €/mq ed i 1.400 €/mq (in stato conservativo normale), i prezzi medi di zona per immobili con simili caratteristiche presso le agenzie immobiliari, valutazioni tecnico-professionali fondate sull'esperienza dello scrivente, come di seguito meglio specificate.

In considerazione del contesto e dello stato conservativo normale in cui si trova l'immobile, specialmente per la posizione con affaccio diretto sulla pubblica Via G. Macciò, con più possibilità di parcheggio, con altresì la possibilità di avvicinamento all'ingresso con un mezzo per carico e scarico, infissi di media qualità, altresì la flessibilità di destinazione d'uso ed una superficie commerciale di taglio medio-piccolo, il sottoscritto indica come più probabile prezzo unitario dell'immobile la cifra di €/mq 900,00.

Di seguito il calcolo del valore dell'oggetto della stima:

Lotto Unico – Destinazione commerciale, superficie complessiva reale mq 66,00.

Per cui €/mq 900,00 x mq 66,00 = € 59.400,00

VALORE DI STIMA: € **59.000,00**

12 - ALLEGATI

- 1) Visura catastale storica Part 178 Sub 3 in data 18/02/2025;
- 2) Estratto di Mappa catastale scala 1:2000 in data 01/08/2024;
- 3) Planimetria catastale in data 01/08/2024;
- 4) Ispezione ipotecaria al 18/02/2025;
- 5) Documentazione fotografica;

Questo è quanto in fede il sottoscritto può riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.

Sarezzano, 19/02/2025

Il perito

Andrea Arch. Carbone



VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL PERITO ESTIMATORE

TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.RG. 109 - 1/2023

P&P CARBURANTI S.R.L. - [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa [REDACTED]

Curatore: Dott.ssa Daniela Maria ORTELLI

Il giorno 19/02/2025 alle ore 9:00, il sottoscritto Arch. Andrea CARBONE, C.F. [REDACTED] iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Alessandria al N. [REDACTED] in qualità di Perito Tecnico incaricato, come nominato dal Curatore in data 23/01/2025, e successive comunicazioni con invio a mezzo email della documentazione inerente l'espletamento dell'incarico, avente come oggetto la valutazione di stima di un immobile facente parte del compendio immobiliare della P&P CARBURANTI SRL, nonché quello identificato al N.C.E.U. del Comune di Busalla (AL) al Foglio 24, Particella 178 Sub 3, si recava presso detto immobile per eseguire il primo accesso ed effettuare le verifiche dello stato di fatto degli stessi con documentazione comunale e catastale alla mano.

La Sig.ra [REDACTED] ha accompagnato il sottoscritto nel sopralluogo anzidetto, terminato alle ore ...9:30... dopo aver eseguite le opportune verifiche metriche nonché di rispondenza alla planimetria catastale.

Il presente verbale si compone di 2 facciate e viene chiuso con sottoscrizione dei presenti.

Busalla, li 19 febbraio 2025

Firme:

[REDACTED]

[REDACTED]

NOTE

Sopralluogo:

Il Perito chiede alla [REDACTED] la visione di eventuali conformità impianti, dell'APE e dell'atto di provenienza dell'immobile.

NON REPERITI DURANTE IL SOPRALLUOGO

Osservazioni:

AMMINISTRATORE
CONDOMINIO

Busalla, li 19 febbraio 2025

Firme:

[REDACTED]

[REDACTED]