



# **TRIBUNALE DI BIELLA**

**Fallimento n° 1/2009 R.F.**



**- 0/25 -**

**PREMESSA**

**DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

**INDICE**

## PREMESSA

In data 10 luglio 2008, nell'ambito della precedente procedura di concordato preventivo, il sottoscritto Dott. Ing. Renato Bertone, libero professionista [REDACTED] è stato incaricato dal Giudice Delegato Dott. Franco Tetto in sostituzione del Dott. Andrea Carli per

***“la corretta individuazione, la stima degli immobili di proprietà della società debitrice e la stima dei costi necessari per l'ultimazione delle unità immobiliari non finite che formino oggetto di contratti preliminari di compravendita”.***

A seguito della successiva dichiarazione di fallimento, il Curatore Avv. Andrea Basso in data 10 febbraio 2009 confermava al sottoscritto l'incarico già affidatogli nell'ambito della procedura di concordato preventivo.

In data 21 aprile 2009 il sottoscritto depositava presso la Cancelleria del Tribunale di Biella una relazione preliminare datata 20 aprile 2009 che viene sostituita ed annullata dalla presente.

Si riportano gli estremi della sentenza di fallimento:

- Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Biella (c.f. 810196770025) in data 21/01/2009 rep. 1/2009 a favore di [REDACTED] ” contro [REDACTED] e trascritta
  - a Biella in data 04/02/2009 ai nn. 996/680;
  - a Casale Monferrato (Alessandria) in data 10/02/2009 ai nn. 644/448;
  - a Vercelli in data 04/02/2009 ai nn. 896/679.

Si riportano gli estremi degli atti di trasformazione, di mutamento di denominazione, di fusione che in tempi recenti hanno interessato la società fallita:

- Trascrizione in data 18/01/2002 ai nn. 470/347: trasformazione di società a favore di [REDACTED]

contro

(Atto Notaio Raffaello Lavioso di Biella del 19/12/2001 rep. 57496).

- Trascrizione in data 22/06/2001 ai nn. 5671/4132: mutamento di denominazione o ragione sociale a favore di  
contro  
(Atto Notaio Paolo Bilotti di Biella del 09/10/2000 rep. 125401).
- Trascrizione in data 31/12/2004 ai nn. 16782/9342: fusione di società per incorporazione a favore di  
contro  
(Atto Notaio Raffaello Lavioso di Biella del 21/12/2004 rep. 62416).

## **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In linea di massima le operazioni peritali possono essere così riassunte:

- Accesso presso le Agenzie del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare - di Biella, di Vercelli, di Alessandria (sezione di Casale Monferrato) con la richiesta delle note di trascrizione (circa 1.160) relative ad atti a favore e contro la società fallita o altre società ad essa collegate dall'anno 1957;
- Accesso presso la Agenzie del Territorio – servizi catastali – di Biella, di Vercelli, di Alessandria (sezione di Casale Monferrato) con la richiesta delle visure storiche di ogni cespite oggetto di atti notarili a favore della società fallita;
- Analisi di ogni cespite oggetto di atti notarili a favore della società fallita, sua evoluzione catastale nel tempo (frazionamenti, fusioni, soppressioni, ecc.);
- Analisi di ogni cespite oggetto di atti notarili contro la società fallita e determinazione della sua eventuale riconducibilità a quelli oggetto di atti a favore;
- Individuazione degli immobili attualmente di proprietà della società fallita;

- Accesso presso le Agenzie del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare - di Biella, di Vercelli, di Alessandria (sezione di Casale Monferrato) con la richiesta di tutte le note di iscrizione contro la società fallita relative agli immobili di proprietà;
- Accesso presso gli uffici tecnici dei Comuni sede di immobili di proprietà della società fallita (Biella, Borgosesia, Casale Monferrato, Gaglianico, Ponderano, Candelo, Verrone, Vigliano Biellese): richiesta dei certificati di destinazione urbanistica, esame della relativa documentazione amministrativa (progetti allegati a concessioni edilizie, convenzioni, agibilità, ecc.);
- Accesso presso la Agenzie del Territorio – servizi catastali – di Biella, di Vercelli, di Alessandria (sezione di Casale Monferrato) con la richiesta della documentazione relativa agli immobili di proprietà della società fallita (planimetrie, mappe, ecc.);
- Sopralluoghi presso gli immobili di proprietà della società fallita con rilievo delle eventuali difformità rispetto alla documentazione amministrativa comunale e redazione di planimetrie aggiornate; rilievo dello stato di avanzamento dei lavori di costruzione; rilievo finalizzato alla stima degli immobili;
- Redazione della relazione tecnica.

Per una più agevole consultazione la relazione tecnica è stata strutturata in fascicoli separati relativi ai vari cespiti o gruppi di cespiti secondo l'indice che segue

## **INDICE**

0	/25	Premessa, descrizione delle operazioni peritali, indice
1	/25	[REDAZIONE]
2	/25	[REDAZIONE]
3	/25	[REDAZIONE]

[REDACTED]

- 4 /25 [REDACTED]
- 5 /25 [REDACTED]
- 6 /25 [REDACTED]
- 7 /25 [REDACTED]
- 8 /25 Casale Monferrato – Palazzo della Misericordia
- 9 /25 [REDACTED]
- 10 /25 [REDACTED]
- 11 /25 [REDACTED]
- 12 /25 [REDACTED]
- 13 /25 [REDACTED]
- 14 /25 [REDACTED]
- 15 /25 [REDACTED]
- 16 /25 [REDACTED]
- 17 /25 [REDACTED]
- 18 /25 [REDACTED]
- 19 /25 [REDACTED]
- 20 /25 [REDACTED]
- 21 /25 [REDACTED]
- 22 /25 [REDACTED]
- 23 /25 [REDACTED]
- 24 /25 [REDACTED]
- 25 /25 [REDACTED]

Con osservanza

Il CTU

Biella, 25/09/2009

# **TRIBUNALE DI BIELLA**

**Fallimento n° 1/2009 R.F.**

**- 8/25 -**

**CASALE MONFERRATO (AL)  
PALAZZO DELLA MISERICORDIA**



**1. IDENTIFICAZIONE E PROVENIENZA DEI BENI DELLA SOCIETA' FALLITA**

- Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Biella (c.f. 810196770025) in data 21/01/2009 rep. 1/2009 trascritta a Casale Monferrato (Alessandria) ai nn. 644/448 in data 10/02/2009 a favore di "[REDACTED]." contro "[REDACTED]".  
[REDACTED].

- **Identificazione catastale**

1) Comune di CASALE MONFERRATO

Catasto Fabbricati                    Fgl. 36                    Part. 4123                    sub 71                    Zona Cens. 1  
cat. C/2                    classe 5                    consist. 9 mq.                    sup. catast. 10                    rendita: € 22,78

Indirizzo: Via Giovanni Lanza n. 91 piano: S2

La particella deriva da variazione del 16/12/2005 n. 26557.1/2005 in atti dal 16/12/2005 (protocollo n. AL0204405) delle particelle sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62.

2) Comune di CASALE MONFERRATO

Catasto Fabbricati                    Fgl. 36                    Part. 4123                    sub 75                    Zona Cens. 1  
cat. C/6                    classe 8                    consist. 16 mq.                    sup. catast. 18                    rendita: € 85,11

Indirizzo: Via Giovanni Lanza n. 91 piano: S2

La particella deriva da variazione del 16/12/2005 n. 26557.1/2005 in atti dal 16/12/2005 (protocollo n. AL0204405) delle particelle sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62.

3) Comune di CASALE MONFERRATO

Catasto Fabbricati                    Fgl. 36                    Part. 4123                    sub 78                    Zona Cens. 1  
cat. C/6                    classe 8                    consist. 18 mq.                    sup. catast. 20                    rendita: € 95,75

Indirizzo: Via Giovanni Lanza n. 91 piano: S2

La particella deriva da variazione del 16/12/2005 n. 26557.1/2005 in atti dal 16/12/2005 (protocollo n. AL0204405) delle particelle sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62.

4) Comune di CASALE MONFERRATO

Catasto Fabbricati                      Fgl. 36                      Part. 4123                      sub 79                      Zona Cens. 1  
cat. C/6                      classe 8                      consist. 52 mq.                      sup. catast. 57                      rendita: € 276,61

Indirizzo: Via Giovanni Lanza n. 91 piano: S2

La particella deriva da variazione del 16/12/2005 n. 26557.1/2005 in atti dal 16/12/2005 (protocollo n. AL0204405) delle particelle sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62.

5) Comune di CASALE MONFERRATO

Catasto Fabbricati                      Fgl. 36                      Part. 4123                      sub 80                      Zona Cens. 1  
cat. C/2                      classe 5                      consist. 13 mq.                      sup. catast. 16                      rendita: € 32,90

Indirizzo: Via Giovanni Lanza n. 91 piano: S2

La particella deriva da variazione del 16/12/2005 n. 26557.1/2005 in atti dal 16/12/2005 (protocollo n. AL0204405) delle particelle sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62.

6) Comune di CASALE MONFERRATO

Catasto Fabbricati                      Fgl. 36                      Part. 4123                      sub 97                      Zona Cens. 1  
cat. C/2                      classe 5                      consist. 38 mq.                      sup. catast. 47                      rendita: € 96,16

Indirizzo: Via Giovanni Lanza n. 91 piano: S1

La particella deriva da variazione del 16/12/2005 n. 26557.1/2005 in atti dal 16/12/2005 (protocollo n. AL0204405) delle particelle sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62.

7) Comune di CASALE MONFERRATO

Catasto Fabbricati                      Fgl. 36                      Part. 4123                      sub 98                      Zona Cens. 1  
cat. C/2                      classe 5                      consist. 43 mq.                      sup. catast. 54                      rendita: € 108,82

Indirizzo: Via Giovanni Lanza n. 91 piano: S1

La particella deriva da variazione del 16/12/2005 n. 26557.1/2005 in atti dal 16/12/2005 (protocollo n. AL0204405) delle particelle sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62.

8) Comune di CASALE MONFERRATO

Catasto Fabbricati                      Fgl. 36                      Part. 4123                      sub 99                      Zona Cens. 1



cat. C/2          classe 5          consist. 67 mq.          sup. catast. 81          rendita: € 169,55

Indirizzo: Via Giovanni Lanza n. 91 piano: S1

La particella deriva da variazione del 16/12/2005 n. 26557.1/2005 in atti dal 16/12/2005 (protocollo n. AL0204405) delle particelle sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62.

9) Comune di CASALE MONFERRATO

Catasto Fabbricati          Fgl. 36          Part. 4123          sub 103          Zona Cens. 1

cat. C/21          classe 8          consist. 79 mq.          sup. catast. 102          rendita: € 1905,36

Indirizzo: Via Giovanni Lanza n. 87 piano: T

La particella deriva da variazione del 16/12/2005 n. 26557.1/2005 in atti dal 16/12/2005 (protocollo n. AL0204405) delle particelle sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62.

10) Comune di CASALE MONFERRATO

Catasto Fabbricati          Fgl. 36          Part. 4123          sub 120          Zona Cens. 1

cat. A/2          classe 4          consist. 12 vani          sup. catast. 439          rendita: € 1642,33

Indirizzo: Via Giovanni Lanza n. 91 piano: S1 -3 -4

La particella deriva da variazione del 16/12/2005 n. 26557.1/2005 in atti dal 16/12/2005 (protocollo n. AL0204405) delle particelle sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62.

11) Comune di CASALE MONFERRATO

Catasto Fabbricati          Fgl. 36          Part. 4123          sub 129          Zona Cens. 1

cat. A/10          classe 5          consist. 3,5 vani          sup. catast. 109          rendita: € 894,76

Indirizzo: Via Giovanni Lanza n. 83 piano: T

La particella deriva da variazione del 16/12/2005 n. 26557.1/2005 in atti dal 16/12/2005 (protocollo n. AL0204405) delle particelle sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62 che ha originato la particella sub 104. La variazione della destinazione del 07/06/2006 n. 14251.1/2006 in atti dal 07/06/2006 (protocollo n. AL0100766) ha originato la attuale particella sub 129.

12) Comune di CASALE MONFERRATO

Catasto Fabbricati                      Fgl. 36                      Part. 4123                      sub 130                      Zona Cens. 1  
cat. C/1                      classe 8                      consist. 140 mq.                      sup. catast. 247                      rendita: € 3376,60

Indirizzo: Via Giovanni Lanza n. 91/99 piano: S1 –T

La particella deriva da variazione del 16/12/2005 n. 26557.1/2005 in atti dal 16/12/2005 (protocollo n. AL0204405) delle particelle sub 56, sub 57, sub 58, sub 59, sub 60, sub 61, sub 62 che ha originato le particelle sub 100 e sub 101. La fusione del 02/04/2007 n. 6922.1/2007 in atti dal 02/04/2007 (protocollo n. AL0178253) ha originato la attuale particella sub 130.

– **Coerenze**

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di complesso condominiale insistente sulla particella 4123 del foglio 36 del C.T. del Comune di Casale Monferrato (ente urbano con superficie di are 17 e ca 20) che è coerente con le particelle 4226, 401, 404, 4852, 408, 3976 dello stesso foglio e con la pubblica via.

- 1) L'immobile distinto dalla particella 4123 sub 71 al piano S2 è coerente con le particelle 4123 sub 128 (area di manovra – disimpegno comune), terrapieno del foglio 36 del C.F. del Comune di Casale Monferrato.
- 2) L'immobile distinto dalla particella 4123 sub 75 al piano S2 è coerente con le particelle 4123 sub 128 (area di manovra), sub 74, sub 76, terrapieno del foglio 36 del C.F. del Comune di Casale Monferrato.
- 3) L'immobile distinto dalla particella 4123 sub 78 al piano S2 è coerente con le particelle 4123 sub 128 (area di manovra), sub 77, sub 79, terrapieno del foglio 36 del C.F. del Comune di Casale Monferrato.
- 4) L'immobile distinto dalla particella 4123 sub 79 al piano S2 è coerente con le particelle 4123 sub 128 (area di manovra – vano scala comune), sub 78, sub 80, terrapieno del foglio 36 del C.F. del Comune di Casale Monferrato.
- 5) L'immobile distinto dalla particella 4123 sub 80 al piano S2 è coerente con le particelle 4123 sub 128 (area di manovra – vano scala comune - rampa), sub 79, terrapieno del foglio 36 del C.F. del

Comune di Casale Monferrato.

- 6) L'immobile distinto dalla particella 4123 sub 97 al piano S1 è coerente con le particelle 4123 sub 128 (disimpegno comune - intercapedine), sub 98, sub 118 del foglio 36 del C.F. del Comune di Casale Monferrato.
- 7) L'immobile distinto dalla particella 4123 sub 98 al piano S1 è coerente con le particelle 4123 sub 128 (disimpegno comune - intercapedine), sub 98, sub 120, sub 123 del foglio 36 del C.F. del Comune di Casale Monferrato.
- 8) L'immobile distinto dalla particella 4123 sub 99 al piano S1 è coerente con le particelle 4123 sub 128 (disimpegno comune), sub 63, sub 124, sub 130 del foglio 36 del C.F. del Comune di Casale Monferrato.
- 9) L'immobile distinto dalla particella 4123 sub 103 al piano T è coerente con le particelle 4123 sub 128 (androne pedonale – cortile comune), sub 104 e con la pubblica via del foglio 36 del C.F. del Comune di Casale Monferrato.
- 10) L'immobile distinto dalla particella 4123 sub 120 al piano S1 è coerente con le particelle 4123 sub 128 (disimpegno comune - intercapedine), sub 98, sub 121, sub 123; al piano 3 è coerente con le particelle 4123 sub 128 (vano scala comune), sub 119, sub 121; al piano 4 è coerente con la particelle 4123 sub 121, sub 124 del foglio 36 del C.F. del Comune di Casale Monferrato.
- 11) L'immobile distinto dalla particella 4123 sub 129 al piano T è coerente con le particelle 4123 sub 128 (atrio comune – cortile comune), sub 103, sub 105 e con la pubblica via del foglio 36 del C.F. del Comune di Casale Monferrato.
- 12) L'immobile distinto dalla particella 4123 sub 130 al piano S1 è coerente con le particelle 4123 sub 128 (vano scala comune – disimpegno comune), sub 98, sub 124; al piano T è coerente con le particelle 4123 sub 128 (atrio comune), sub 102, sub 107 e con la pubblica via del foglio 36 del C.F. del Comune di Casale Monferrato.

– **Provenienza**

La proprietà degli immobili di cui trattasi pervenne alla società fallita come segue.

- Trascrizione in data 17/01/2002 ai nn. 263/224: trasformazione di società a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] (Atto Notaio Raffaello Lavioso di Biella del 19/12/2001 rep. 57496).
- Trascrizione in data 16/11/2001 ai nn. 3884/5443: compravendita a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]. (Atto Notaio Lucia Ippolito di Vercelli del 14/01/2001 rep. 47811).
- La proprietà degli immobili sopra elencati pervenne [REDACTED] in data anteriore al 01/01/1982.

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI**

Il Palazzo della Misericordia è un edificio di antica costruzione distribuito su cinque piani fuori terra e due piani interrati già appartenuto al Comune di Casale Monferrato e che recentemente, con l'intervento della Soprintendenza per i Beni Architettonici, è stato oggetto di ristrutturazione da parte di [REDACTED] che ha portato a ricavare appartamenti di pregio.

L'immobile, che è stato oggetto di sopralluogo in data 05/08/2008 e 17/03/2009, presenta particolari caratteristiche architettoniche con elementi decorativi in facciata e prospetta su via Morelli e su via Lanza, una delle principali arterie del centro storico della città dotata di servizi commerciali e servita da mezzi pubblici, ma rumorosa, priva di aree verdi pubbliche e con scarse possibilità di parcheggio.

I piani fuori terra sono adibiti ad abitazione, negozi ed uffici; il primo piano interrato è adibito a cantine, ripostigli, locali tecnici e autorimesse; il secondo piano interrato è adibito a locali tecnici ed autorimesse.

Dall'ampio cortile interno, accessibile da vicolo Vaccaro e pavimentato in pietra si diparte la rampa carrabile elicoidale che porta ai piani interrati.

La struttura portante verticale del fabbricato è in muratura, quella orizzontale è in muratura e in c.a., quella del tetto è in legno con copertura in tegole; le scale sono in muratura. Il fabbricato è dotato di

ascensori, di impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatori di calore, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, tutto in ottimo stato di manutenzione.

1) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 71

Si tratta di un ripostiglio situato al 2° piano interrato di Palazzo della Misericordia con indirizzo catastale in via Lanza n. 91, con accesso dalla corsia di manovra dei box.

La superficie lorda misura circa 9 mq.

Il locale non è stato visionato direttamente.

2) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 75

Si tratta di un autorimessa situata al 2° piano interrato di Palazzo della Misericordia con indirizzo catastale in via Lanza n. 91 che si affaccia sulla corsia di manovra coperta. La pavimentazione è in battuto di cemento verniciato, le pareti ed il soffitto sono al rustico, i muri divisori sono in blocchi di cls., il portone basculante è in lamiera verniciata.

L'autorimessa è dotata di un punto luce.

La superficie lorda misura circa 17 mq.

3) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 78

Si tratta di un autorimessa situata al 2° piano interrato di Palazzo della Misericordia con indirizzo catastale in via Lanza n. 91 che si affaccia sulla corsia di manovra coperta. La pavimentazione è in battuto di cemento verniciato, le pareti ed il soffitto sono al rustico, i muri divisori sono in blocchi di cls., il portone basculante è in lamiera verniciata.

L'autorimessa è dotata di un punto luce.

La superficie lorda misura circa 19 mq.

Priva di una delle pareti divisorie laterali, costituisce un corpo unico con la adiacente autorimessa distinta dalla particella 4123 sub 79.

4) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 79

Si tratta di un autorimessa situata al 2° piano interrato di Palazzo della Misericordia con indirizzo

catastale in via Lanza n. 91 che si affaccia sulla corsia di manovra coperta. La pavimentazione è in battuto di cemento verniciato, le pareti ed il soffitto sono al rustico, i muri divisorii sono in blocchi di cls., il portone basculante è in lamiera verniciata.

L'autorimessa è dotata di un punto luce.

La superficie lorda misura circa 63 mq., per circa 45 mq con altezza utile ridotta a circa 2 m, rispetto ai 2,50 m. circa ordinari.

Priva delle pareti divisorie laterali, costituisce un corpo unico con la adiacente autorimessa distinta dalla particella 4123 sub 79 e con il locale cantina distinto dalla particella 4123 sub 80.

5) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 80

Si tratta di una cantina situato al 2° piano interrato di Palazzo della Misericordia con indirizzo catastale in via Lanza n. 91, con accesso dal vano scala comune.

La superficie lorda misura circa 13 mq.

Priva di una delle pareti divisorie laterali, costituisce un corpo unico con la adiacente autorimessa distinta dalla particella 4123 sub 79.

6) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 97

Si tratta di un magazzino situato al 1° piano interrato di Palazzo della Misericordia con indirizzo catastale in via Lanza n. 91 con accesso da disimpegno comune ed attestato su intercapedine aerata. E' pavimentato con piastrelle, con pareti e volte tinteggiate.

La superficie lorda misura circa 48 mq.

7) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 98

Si tratta di un magazzino situato al 1° piano interrato di Palazzo della Misericordia con indirizzo catastale in via Lanza n. 91 con accesso da disimpegno comune ed attestato su intercapedine aerata. E' pavimentato con piastrelle, con pareti e volte tinteggiate.

La superficie lorda misura circa 52 mq.

8) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 99

Si tratta di un magazzino situato al 1° piano interrato di Palazzo della Misericordia con indirizzo catastale in via Lanza n. 91 con accesso da disimpegno comune ed attestato su intercapedine aerata. Il pavimento è in battuto di cemento, con pareti e volte tinteggiate.

Una porta interna ne consente la comunicazione con la particella 4123 sub 130.

La superficie lorda misura circa 80 mq.

9) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 103

Si tratta di un negozio situato al piano terreno di Palazzo della Misericordia con indirizzo catastale in via Lanza n. 87, con accesso da via Lanza e da un androne interno. Ha tre lati esposti alla luce, uno dei quali prospetta su via Lanza, è dotato di due ampie vetrine, ed è distribuito tra uno spazioso locale, con un pilastro centrale, ed un bagno dotato di lavabo, doccia, bidet e wc.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, a parte le vetrine prospettanti su via Lanza, e quelli prospettanti sul cortile interno sono dotati di inferriate metalliche e di scuri in legno. Il serramento interno è in legno, cieco. Il portoncino d'ingresso è blindato.

I pavimenti sono piastrellati ovunque così come le pareti del bagno fino a circa 2 m. di altezza. Le altre pareti e le volte a padiglione sono tinteggiate in buono stato di manutenzione.

L'immobile è dotato anche di impianto di raffrescamento.

La superficie lorda misura circa 108 mq.

10) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 120

L'unità immobiliare è situata ai piani 3° e 4° di Palazzo della Misericordia con indirizzo catastale in via Lanza n. 91. Ha 3 lati esposti alla luce.

Il piano 3° si distribuisce tra un ampio ingresso, soggiorno, disimpegno, due sale pranzo, cucina, un bagno ed un vano di servizio (lavanderia) dal quale si accede ad un piccolo balcone prospettante sul cortile interno. Tutti i soffitti sono a volta, con l'eccezione di quello del soggiorno che è piano.

L'accesso è possibile dal portoncino di ingresso principale e da quello di servizio che immette nel disimpegno in prossimità della cucina.

Dall'ingresso si diparte una scala interna metallica con parapetto in vetro che porta al piano superiore, completamente mansardato, distribuito tra un ampio disimpegno, un ripostiglio, un bagno, quattro camere una delle quali dotata di bagno riservato e locale guardaroba ed un'altra dotata di bagno riservato. Tutte le camere sono dotate di abbaino.

I pavimenti sono in parte in legno ed in parte piastrellati; i bagni sono dotati di sanitari di pregio e hanno le pareti rivestite in piastrelle; le altre pareti sono intonacate.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri con persiane esterne e scuri interni, con davanzali in legno. I serramenti interni sono in legno, ciechi.

All'unità immobiliare compete una ampia cantina al 1° piano interrato, che non è stata visionata direttamente.

La superficie lorda dell'appartamento misura circa 295 mq., quella del balcone circa 8,5 mq., quella della cantina circa 16 mq.

11) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 129

Si tratta di un ufficio situato al piano terreno di Palazzo della Misericordia con indirizzo catastale in via Lanza n. 83, con accesso da via Lanza. Ha due lati esposti alla luce, uno dei quali prospetta su via Lanza, è dotato di tre ampie vetrine, ed è distribuito tra uno spazioso locale, con tre maschi murari che ne limitano la distribuzione funzionale interna, ed un bagno dotato di lavabo, doccia, bidet e wc.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, a parte le vetrine prospettanti su via Lanza, e quelli prospettanti sul cortile interno sono dotati di inferriate metalliche e di scuri in legno. Il serramento interno è in legno, cieco.

I pavimenti sono piastrellati ovunque così come le pareti del bagno fino a circa 2 m. di altezza. Le altre pareti e le volte a padiglione sono tinteggiate in buono stato di manutenzione.

L'immobile è dotato anche di impianto di raffrescamento.

La superficie lorda misura circa 107 mq.



12) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 130

Si tratta di un negozio con sottostante magazzino situato al piano terreno di Palazzo della Misericordia con indirizzo catastale in via Lanza n. 91/99, con accesso principale da via Lanza e accesso di servizio da un androne con ingresso da via Morelli. Ha due lati esposti alla luce, uno dei quali prospetta su via Lanza, è dotato di due ampie vetrine, ed è distribuito tra uno spazioso locale, con due maschi murari, ed un bagno dotato di lavabo, doccia, bidet e wc.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri, a parte le due vetrine prospettanti su via Lanza, e le otto finestre prospettanti su via Morelli sono dotate di inferriate esterne; il serramento interno è in legno, cieco. Il portoncino d'ingresso secondario è blindato.

I pavimenti sono rivestiti a mosaico con particolari lavorazioni nella parte di locale compresa tra l'ingresso da via Lanza ed il primo maschio murario; in questa zona anche le volte sono affrescate e pregevolmente decorate e su una delle pareti compare una scritta, presumibilmente autentica, risalente al 1860.

Il resto del locale ha pareti e volte intonacate, mentre sui pavimenti è steso un foglio di linoleom.

Pavimento e pareti del bagno sono rivestiti in piastrelle.

Il locale è dotato anche di impianto di raffrescamento.

In prossimità dell'ingresso secondario si diparte una scala interna che porta al magazzino sottostante: un ampio locale con pavimento in battuto di cemento, pareti e volte intonacate, accessibile anche dal disimpegno comune. Una porta interna ne consente inoltre la comunicazione diretta con la particella 4123 sub 99.

La superficie lorda del negozio al piano terreno misura circa 168 mq.; quella del magazzino interrato misura circa 184 mq.

### **3. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.**

Gli immobili sono liberi, con le seguenti eccezioni, secondo la documentazione fornita dal Curatore o le indicazioni della ditta debitrice:

- Immobili distinti dalle particelle 4123 sub 78, sub 79, sub 80, sub 120 risultano promessi in vendita a Chianale M.
- Immobile distinto dalla particella 4123 sub 97 risulta affittato fino al 2012.
- Immobile distinto dalla particella 4123 sub 129 risulta affittato fino al 2012.

#### **4. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARSI**

➤ Prima

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Casale Monferrato in data 04/02/2003 ai nn. 717/83 di formalità a garanzia di totali € 2.798.023,50 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà nascente da atto notarile pubblico a rogito notaio Raffaello Lavioso di Biella in data 31/01/2003 n. 59583 di repertorio.

L'ipoteca è annotata dalle seguenti formalità:

- n. 210 del 07/03/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 30/01/2006 n. 64108);
- n. 247 del 21/03/2006 (Frazionamento in quota – rogito notaio Lavioso di Biella in data 13/03/2006 n. 64368);
- n. 319 del 06/05/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 02/03/2006 n. 64341);
- n. 361 del 13/05/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 17/03/2006 n. 64392);
- n. 364 del 13/05/2006 (Frazionamento in quota – rogito notaio Lavioso di Biella in data 13/04/2006 n. 64496);
- n. 549 del 20/06/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 04/05/2006 n. 64546);
- n. 550 del 20/06/2006 (Frazionamento in quota – rogito notaio Lavioso di Biella in data 04/05/2006

n. 64546);

- n. 604 del 10/07/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 30/05/2006 n. 64639);
- n. 605 del 10/07/2006 (Frazionamento in quota – rogito notaio Lavioso di Biella in data 30/05/2006 n. 64639);
- n. 765 del 07/09/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 17/07/2006 n. 64867);
- n. 766 del 07/09/2006 (Frazionamento in quota – rogito notaio Lavioso di Biella in data 17/07/2006 n. 64867);
- n. 1041 del 16/12/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 06/11/2006 n. 65152);
- n. 33 del 22/01/2007 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 06/11/2006 n. 65152);
- n. 59 del 02/02/2007 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 05/12/2006 n. 65252)

➤ Seconda

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Casale Monferrato in data 20/11/2003 ai nn. 6463/1040 di formalità a garanzia di totali € 7.400.000,00 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà nascente da atto notarile pubblico a rogito notaio Raffaello Lavioso di Biella in data 18/11/2003 n. 60776/8163 di repertorio. L'ipoteca è annotata dalle seguenti formalità:

- n. 839 del 12/10/2005 (Atto di rinegoziazione con modifica del tasso e piani di ammortamento - rogito notaio Lavioso di Biella in data 21/09/2005 n. 63511);
- n. 211 del 07/03/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 30/01/2006 n.

64108);

- n. 246 del 21/03/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 13/03/2006 n. 64368);
- n. 320 del 06/05/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 02/03/2006 n. 64341);
- n. 362 del 13/05/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 17/03/2006 n. 64392);
- n. 363 del 13/05/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 13/04/2006 n. 64496);
- n. 548 del 20/06/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 04/05/2006 n. 64546);
- n. 603 del 10/07/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 30/05/2006 n. 64639);
- n. 764 del 07/09/2006 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 17/07/2006 n. 64867);
- n. 1042 del 16/12/2006 (Frazionamento in quota – rogito notaio Lavioso di Biella in data 06/11/2006 n. 65152);
- n. 57 del 02/02/2007 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 05/12/2006 n. 65252);
- n. 58 del 02/02/2007 (Frazionamento in quota – rogito notaio Lavioso di Biella in data 05/12/2006 n. 65252);
- n. 211 del 26/02/2007 (Frazionamento in quota – rogito notaio Lavioso di Biella in data 05/02/2007 n. 65470);
- n. 740 del 04/09/2007 (Restrizione di beni – rogito notaio Lavioso di Biella in data 06/07/2006 n. 65877/10373);

- n. 864 del 26/09/2007 (Frazionamento in quota – rogito notaio Lavioso di Biella in data 13/07/2007 n. 65902/10389).

## **5. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Vincolo ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 22/01/2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (già T.U. 490/99, già L. 1089/39) trascritto a favore del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali in data 05/03/2008 ai nn. 1479/1021.
- Dal regolamento condominiale risulta che:
  - all'immobile distinto dalla particella 4123 sub 71 compete una quota pari a millesimi 0,181 delle parti comuni dell'edificio;
  - all'immobile distinto dalla particella 4123 sub 75 compete una quota pari a millesimi 3,004 delle parti comuni dell'edificio;
  - all'immobile distinto dalla particella 4123 sub 78 compete una quota pari a millesimi 3,342 delle parti comuni dell'edificio;
  - all'immobile distinto dalla particella 4123 sub 79 compete una quota pari a millesimi 9,884 delle parti comuni dell'edificio;
  - all'immobile distinto dalla particella 4123 sub 80 compete una quota pari a millesimi 0,329 delle parti comuni dell'edificio;
  - all'immobile distinto dalla particella 4123 sub 97 compete una quota pari a millesimi 4,029 delle parti comuni dell'edificio;
  - all'immobile distinto dalla particella 4123 sub 98 compete una quota pari a millesimi 4,576 delle parti comuni dell'edificio;
  - all'immobile distinto dalla particella 4123 sub 99 compete una quota pari a millesimi 6,942 delle parti comuni dell'edificio;
  - all'immobile distinto dalla particella 4123 sub 103 compete una quota pari a millesimi 19,365 delle parti comuni dell'edificio;

- all'immobile distinto dalla particella 4123 sub 120 compete una quota pari a millesimi 76,001 delle parti comuni dell'edificio;
- all'immobile distinto dalla particella 4123 sub 129 compete una quota pari a millesimi 20,360 delle parti comuni dell'edificio;
- all'immobile distinto dalla particella 4123 sub 130 compete una quota pari a millesimi 51,813 delle parti comuni dell'edificio.

## **6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Come da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico di Casale Monferrato, la costruzione dell'immobile in oggetto iniziò anteriormente al 01/09/1967. Successivamente:

- Autorizzazione Edilizia n. 128/02 del 05/06/2002
- Concessione Edilizia n. 09/03 del 21/01/2003
- Autorizzazione Amministrativa n. 028-06P del 04/03/2005
- Variante del 20/03/2006
- Permesso di Costruire n. 12/07
- Agibilità n. 27 del 08/05/2006 prot. 14637/2006/int. 777
- Agibilità n. 51 del 17/07/2006 prot. 23799/2006/int. 1225
- Agibilità n. 38 del 02/05/2007 prot. 12961/2007/int. 556

In sede di sopralluogo si è rilevata conformità tra lo stato di fatto ed i disegni di cui alla documentazione precedentemente citata, con le seguenti eccezioni:

- I disegni riportano muri divisorii tra gli immobili distinti dalle particelle 4123 sub 78 e sub 79, mentre in realtà sono stati eliminati;
- I disegni riportano muri divisorii tra gli immobili distinti dalle particelle 4123 sub 79 e sub 80, mentre in realtà sono stati eliminati;
- L'immobile distinto dalla particella 4123 sub 120 al piano 4° presenta alcune modifiche alla distribuzione interna.

Ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 47/85 non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica della particella sulla quale insiste il fabbricato in oggetto in quanto ne costituisce pertinenza ed è di superficie inferiore a 5.000 m<sup>2</sup>.

## **7. QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

La stima viene eseguita per comparazione in funzione delle attuale situazione economica e di mercato, tenendo tenuto conto delle superfici commerciali dell'immobile, della sua tipologia e qualità, del suo stato di manutenzione generale e del grado di vetustà, della qualità delle finiture, dell'esposizione, delle particolarità impiantistiche e delle particolarità dell'area sulla quale insiste.

In considerazione della distribuzione interna e funzionale delle varie unità, si ritiene conveniente proporre i seguenti 10 lotti di vendita:

1) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 71 (ripostiglio)	a.c.	3.000 €
2) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 75 (box)	a.c.	18.000 €
3) Immobile distinto dalle particelle 4123 sub 78 – 79 – 80 (box triplo)	a.c.	50.000 €
4) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 97 (magazzino)	a.c.	57.500 €
5) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 98 (magazzino)	a.c.	62.500 €
6) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 99 (magazzino)	a.c.	80.000 €
7) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 103 (negoziò)	a.c.	238.000 €
8) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 120 (appartamento)	a.c.	726.000 €
9) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 129 (ufficio)	a.c.	235.000 €
10) Immobile distinto dalla particella 4123 sub 130 (negoziò)	a.c.	550.000 €

## **8. VARIAZIONI E AGGIORNAMENTI CATASTALI**

Si rende necessario procedere a variazioni o aggiornamenti catastali relativi agli immobili distinto dalle particelle 4123 sub 78, sub 89, sub 80 e sub 120.

IL C.T.U.

Biella, 25/09/2009

**ALLEGATI:**

- A) n. 48 fotografie
- B) mappa catastale
- C) planimetria generale con indicazione dei subalterni
- D) planimetrie catastali delle unità immobiliari
- E) visure catastali
- F) planimetria dello stato di fatto delle uu.ii. distinte dalle particelle 4123 sub 78, sub 79, sub 80
- G) planimetria dello stato di fatto dell'u.i. distinta dalla particelle 4123 sub 120 piano 4°