

**TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE FALLIMENTI**

**FALLIMENTO
n° 419/2016**

“.....”
P.I. e C.F.

Giudice Delegato : dott.sa AMINA SIMONETTI
Curatore : dottor SALVATORE BUSCEMI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DELL'UFFICIO

VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

1) PREMESSE - QUESITI

Il sottoscritto Eri....., C.F., geometra, libero professionista con studio tecnico in a, via A r i n° - 5, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della provincia di Alessandria al n., veniva nominato Stimatore, nell'ambito della procedura fallimentare in epigrafe, ricevendo i seguenti quesiti:

- *descrivere gli immobili acquisiti all'attivo fallimentare, precisando la natura e l'entità dei diritti reali vantati dalla società fallita, nonché l'esistenza di diritti e/o di oneri reali a carico degli immobili verificando altresì l'esattezza della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento;*
- *controllare le provenienze della proprietà in relazione ai documenti catastali ed ipotecari, curando se del caso, l'acquisizione dei relativi certificati;*
- *indicare i coerenti degli immobili;*
- *determinare il valore degli immobili e formare eventualmente lotti per la vendita;*
- *accertare se gli immobili sono detenuti da terzi ed a che titolo;*
- *verificare il regolare accatastamento degli immobili e provvedere alla loro regolarizzazione;*
- *verificare la conformità delle costruzioni alle licenze o concessioni edilizie degli immobili accertando altresì se i beni acquisiti all'attivo fallimentare debbono essere oggetto di sanatoria ex L. n. 47/85;*
- *verificare se esistono comproprietari verificandone i nomi ed i domicili;*

Pertanto lo scrivente, procedeva ai necessari accertamenti-sopralluogo presso i competenti uffici immobiliari, alle ispezioni dei beni risultati intestati alla società fallita e assumeva le necessarie informazioni in merito alla situazione degli stessi, a riferire in merito quanto segue:

2) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Premessa

Nella presente relazione vengono identificate e stimate le proprietà immobiliari della società, al momento del fallimento, per effetto degli atti di seguito riportati.

2.1) Dati catastali

Sono identificate al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni come segue:
In Comune di Alessandria

Catasto Fabbricati

Proprietà per 1/1

con sede in ROMA, c.f.: [REDACTED]

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Rendita Euro	Ubicazione
203	527	-	2	D/2 Alberghi e pensioni (con fini di lucro)	67.139,40	via Genova di Spinetta Marengo snc

Censito al catasto terreni alla ditta:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISQUI

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Qualità classe	Superficie	Reddito
203	527	-	2	ENTE URBANO	are 65 ca 04	privo di redditi

Catasto Fabbricati

Proprietà per l'area 1/1

[REDACTED]

Proprietà superficciaria per 1/1

[REDACTED]

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Rendita Euro	Ubicazione
203	1173	-	2	D/1 Opifici	30,99	via Genova di Spinetta Marengo snc

Censito al catasto terreni alla ditta:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISQUI

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Qualità classe	Superficie	Reddito
203	1173	-	2	ENTE URBANO	are 00 ca 20	privo di redditi

2.2) Provenienze:

ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Registro generale n. 1541 Registro particolare n. 1014 Presentazione n. 20 del 24/02/2010
ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 18/02/2010 Numero di repertorio 14918/5112 Notaio
PULVIRENTI GIUSEPPE MARIA

A FAVORE

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1

CONTRO

.....L. Sede ALESSANDRIA (AL)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1

Vedi premesse punto 3) "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI"

2.3) Accertamento diritti reali

Si desume dagli atti presi in esame e dalle verifiche eseguite in loco, che le unità immobiliari sopraindicate risultano di proprietà della società fallita per le quote di spettanza indicate in relazione.

2.4) Disponibilità immobili

L'area ed i fabbricati risultano nella disponibilità del curatore fallimentare.

3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Premesse

In data 11/10/2017 si eseguiva ispezione ipotecaria telematica a fronte della quale la denominazione " " produceva alla voce elenco omonimi "nessun soggetto a fronte dei dati della richiesta", utilizzando il codice fiscale della suddetta società " ", alla voce elenco omonimi risultava

Dalla consultazione delle visure storiche catastali per immobili (per entrambi gli immobili) emerge in data 13/11/2014 voltura per (a favore s.p.a. con sede in Roma c.f.: " " contro " " s.p.a. con sede in Milano) "mutamento denominazione" prot. n. " " nota presentata con modello unico in atti dal 11/12/2014 rep. n. " " rogante " " nio, sede " ", registrazione : " " Vol: IT n: " " 014 TRAFERIMENTO SEDE LEGALE (n. 2181.1/2014).

Di detta voltura non si è avuto riscontro delle pertinente Trascrizione.

Si indicano le iscrizioni e trascrizioni estratte dagli archivi dell'Agenzia delle Entrate relative alla provenienza e gravami dei beni immobili sopraindicati.

3.1) Atto tra vivi – costituzione di vincolo di destinazione

Registro generale n. 4948 Registro particolare n. 3235 Presentazione n. 13 del 24/05/2004 ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 21/05/2004 Numero di repertorio 67576 Notaio (") 31, COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

A FAVORE

" " NTE, Sede TORINO (TO) Codice fiscale " " 6
Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per quota 1/1

CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per quota 1/1
UNITA' NEGOZIALE N. 1 Immobile n.1 Comune " " (AL) Catasto FABBRICATI Foglio 203 Particella 527 Subalterno - Consistenza / are / centiare / - Natura D2 ALBERGHI E PENSIONI

SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI

CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE E' STATO PREMESSO: - CHE LA SOCIETA' " " E' PROPRIETARIA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUENTE L'HOTEL MARENGO, SITO IN COMUNE DI ALESSANDRIA, SOBBORGO SPINETTA MARENGO, REGIONE MARENGO, VIA GENOVA O CIRCONVALLAZIONE NUOVA, CENSITO IN CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 203, MAPPALE 527, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA D/2, RENDITA CATASTALE EURO 67.139,40, CONFINANTE CON VIA GENOVA, STRADA STATALE E STRADA SALE; - CHE LA SOCIETA' " " IN QUALITA' DI AFFITTUARIA DELL'IMMOBILE PREDETTO, HA RICHiesto ALLA REGIONE PIEMONTE IL CONTRIBUTO PREVISTO DALLA LEGGE 8 LUGLIO 1999 NUMERO 18 "INTERVENTI REGIONALI A SOSTEGNO DELL'OFFERTA TURISTICA", PROGRAMMA ANNUALE DEGLI INTERVENTI 2000, CON ISTANZA NUMERO AL/18.00/65, PER LA REALIZZAZIONE DELL'ARREDAMENTO DELL'HOTEL SUDDETTO; - CHE LA REGIONE AL FINE DELL'EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO HA RICHiesto LA STIPULAZIONE DI UN ATTO DI VINCOLO DEL SUDDETTO IMMOBILE A DESTINAZIONE TURISTICOALBERGHIERA PER LA DURATA DI DIECI ANNI. TUTTO CIO' PREMESSO LE SOCIETA' " "

LA PRIMA NELLA SUA QUALITA' DI PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI DESCRITTI IN PREMessa E LA SECONDA IN QUALITA' DI BENEFICIARIA DEL CONTRIBUTO HANNO VINCOLATO AI SENSI DELLA CITATA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 1999 NUMERO 18, ALLA SPECIFICA DESTINAZIONE TURISTICO-ALBERGHIERA, PER LA DURATA DI ANNIDIECI, IL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN COMUNE DI ALESSANDRIA, SOBBORGO SPINETTA MARENGO, MEGLIO DESCRITTO NELLE PREMESSE, NONCHE' I BENI OGGETTO DEL CONTRIBUTO, SECONDO LE MODALITA' PREVISTE AL PARAGRAFO 2.5.1. DEL SUDDETTO PROGRAMMA ANNUALE DEGLI INTERVENTI 2000. IL VINCOLO E' STATO ASSUNTO DALLE SOCIETA' PER SE' ED AVENTI CAUSA NEI CONFRONTI DELLA REGIONE PIEMONTE, SENZA IL CUI CONSENSO NON POTRA' ESSERE NE' MODIFICATO, NE' ANNULLATO.

3.2) Ipoteca volontaria

Registro generale n. 1856 Registro particolare n. 516 Presentazione n. 10 del 24/02/2005 ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/02/2005 Numero di repertorio 70002/24876 Notaio C CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Capitale € 1 Tasso interesse annuo 3,25% - Totale € 2.800.000,00= A FAVORE

I

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per quota 1/1

CONTRO

, Sede ALESSANDRIA (AL), Codice Fiscale

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per quota 1/1

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Immobilie n.1

Comune ALESSANDRIA ... foglio 205 ... sistenza / are / centiare / - Natura D2 ALBERGHI E PENSIONI

SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI

LA BANCA MUTUANTE HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA UN MUTUO IPOTECARIO DELL'IMPORTO DI EURO (UNMILIONEQUATTROCENTOMILA), CON DURATA SINO AL 23 FEBBRAIO 2020. SULLA SOMMA DI DENARO MUTUATA, LA PARTE MUTUATARIA IN ATTO SI E' OBBLIGATA A CORRISPONDERE ALLA BANCA MUTUANTE UN TASSO ANNUO INDICIZZATO AL SEGUENTE PARAMETRO: EURIBOR 6 MESI/360 GIORNI RELATIVO ALLA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE, ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI UN PUNTO PERCENTUALE – ATTUALMENTE DEL 2,25%. PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SI FA RIFERIMENTO ALL'ANNO COMMERCIALE. LE VARIAZIONI DEL TASSO APPLICATO AL MUTUO, VERRANNO EFFETTUATE MENSILMENTE CON DECORRENZA DALL'INIZIO DEL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI MODIFICA DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO EURIBOR E FARANNO DI CONSEGUENZA VARIARE AUTOMATICAMENTE L'AMMONTARE DELLE RESIDUE RATE DI AMMORTAMENTO ED I RELATIVI CONGUAGLI SARANNO CONTEGGIATI ALLE RISPETTIVE SCADENZE. NEL CASO IN CUI, PER QUALSIASI MOTIVO, NEL CORSO DELL'AMMORTAMENTO VENISSE A MANCARE IN VIA TEMPORANEA O DEFINITIVA LA DISPONIBILITA' DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO DI CUI SOPRA, L'EVENTUALE INDICIZZAZIONE DEL TASSO, SARA' REGOLATA, PER IL RESIDUO PERIODO DI AMMORTAMENTO, FACENDO RIFERIMENTO AL "PRIME RATE" ABI TEMPO PER TEMPO VIGENTE, EVENTUALI VARIAZIONI DI TASSO COMPORTERANNO ANALOGHE VARIAZIONI SULL'AMMONTARE DELLE RESIDUE RATE ED I RELATIVI CONGUAGLI SARANNO CONTEGGIATI ALLE RISPETTIVE SCADENZE. LA PARTE MUTUATARIA IN ATTO SI E' OBBLIGATA INOLTRE A CORRISPONDERE ALLA BANCA, SU TUTTE LE SOMME NON PAGATE ALLE RISPETTIVE SCADENZE, A DECORRERE DAL GIORNO DELLA SCADENZA FINO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, L'INTERESSE DI MORA DELLA RAGIONE ANNUA DI 3 (TRE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO CONTRATTUALE IN VIGORE AL MOMENTO DELLA MORA. IN ADEMPIMENTO DELLA DELIBERA DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO ED IL RISPARMIO DEL 9 FEBBRAIO 2000, SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA IN ATTO SI E' RICONOSCIUTA IN DEBITO A TITOLO DI MUTUO VERSO LA BANCA MUTUANTE DELLA SOMMA DI EURO

1.400.000,00 (UNMILIONEQUATTROCENTOMILA) E SI E' OBBLIGATA PER SE', SUCCESSORI E AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE, A RESTITUIRLA NEL TERMINE DI ANNI 15, MEDIANTE IL PAGAMENTO, PRESSO GLI SPORTELLI DELLA BANCA MUTUANTE, DI NUMERO 60 RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE, A PARTIRE DALLA PRIMA SCADENZA DEL 23 MAGGIO 2005 ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO 29.573,95 (EURO VENTINOVEMILACINQUECENTOSETTANTATRE E CENTESIMI NOVANTACINQUE) TUTTE COMPRESIVE DI QUOTA CAPITALE E QUOTA INTERESSI, CALCOLATI QUESTI ULTIMI AL TASSO COME SOPRA FISSATO. IN CONSEGUENZA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE IL VALORE DELL'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC) DEL CONTRATTO IN OGGETTO E' PARI AL 3,36%. L'ISC POTRA' SUBIRE MODIFICAZIONI A SEGUITO DELLE VARIAZIONI DEL TASSO DI INTERESSE, DELLE SPESE DI RISCOSSIONE BANCARIA E DELLE SPESE PER AVVISO SCADENZA RATA. NON RISULTANO COMPRESI NELL'ISC L'IMPOSTA DI BOLLO OVE DOVUTA, COSI' COME LE SPESE CONSEGUENTI ALLA COMUNICAZIONI DOVUTE PER LE VARIAZIONI DELLE CONDIZIONI APPLICATE AI SENSI DELL'ARTICOLO 118 DEL DECRETO LEGISLATIVO 385/93, PER LE QUALI LA CLIENTE RIMBORSERA' LE SPESE POSTALI SOSTENUTE COME DA TARIFFA. A GARANZIA DEL TOTALE PAGAMENTO DI TUTTO QUANTO DOVUTO ALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL MUTUO CONCESSO, ED ANCHE QUANDO FOSSERO ACCORDATE DALLA BANCA STESSA IN QUALSIASI TEMPO E FORMA DILAZIONI DI PAGAMENTO, LA PARTE MUTUATARIA HA CONCESSO IPOTECA SULLA PROPRIETA' DESCRITTA AL QUADRO B, NONCHE' SU TUTTE LE SUE ADIACENZE, PERTIENENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI E SU TUTTO QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO GRAVABILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIA IN SEGUITO INTRODOTTO, NULLA ESCLUSO O ECCETTUATO. L'EVENTUALE ERRONEA ED INCOMPLETA DESCRIZIONE DEI BENI PREDETTI NON COSTITUISCE PER LA PARTE MUTUATARIA MOTIVO DI ECCEZIONE PER LA VALIDITA' DELL'IPOTECA STESSA. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 2.800.000,00 (DUEMILIONIOTTOCENTOMILA), DI CUI: EURO 1.400.000,00 PER CAPITALE; EURO 1.400.000,00 PER INTERESSI CALCOLATI ATTUALMENTE AL TASSO DEL 3,25% E PER INTERESSI MORATORI ANCHE SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO ED ACCESSORI OLTRE LE SPESE GIUDIZIARIE ED EXTRAGIUDIZIARIE DI QUALSIASI GENERE, ALLE QUALI LA BANCA DOVESSE ANDARE INCONTRO PER LA CONSERVAZIONE ED IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA. L'ISCRIZIONE PER L'AMMONTARE SUDDETTO VIENE PRESA SENZA PREGIUDIZIO AI MAGGIORI DIRITTI SPETTANTI AL CREDITORE A NORMA DELL'ARTICOLO 2855 DEL CODICE CIVILE. LA CONCEDENTE L'IPOTECA CONSENTE CHE LA STESSA VENGA ISCRITTA A RICHIESTA DELLA BANCA ESONERANDO ESPRESSAMENTE IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALUNQUE PERSONALE RESPONSABILITA' IN ORDINE ALLE RELATIVE FORMALITA' DA ESPLETARSI. LA PARTE GARANTE DICHIARA DI COSTITUIRSI COME IN EFFETTI SI COSTITUISCE FIDEIUSSORE SOLIDALE DELLA PARTE MUTUATARIA PER L'ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI VERSO LA BANCA MUTUANTE ALL'ATTO IN OGGETTO. LA FIDEIUSSIONE E' DA INTENDERSI PRESTATATA PER L'IMPORTO DI EURO 1.820.000,00 (UNMILIONEOTTOCENTOVENTIMILA) ED E' REGOLATA DALLE CONDIZIONI ALLEGATE ALL'ATTO IN OGGETTO, E CHE LE PARTI MUTUATARIA E GARANTE IN ATTI HANNO DICHIARATO DI BEN CONOSCERE PER AVERNE RICEVUTA COPIA IN PRECEDENZA. A TUTTI GLI EFFETTI DEL CONTRATTO, LA BANCA MUTUANTE HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE.

3.3) atto tra vivi – conferimento in società

Registro generale n. 1541 Registro particolare n. 1014 Presentazione n. 20 del 24/02/2010 ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 24/02/2010 Numero di repertorio 14918/5112 Notaio P

A FAVORE

UNIONE / Sede: ... ANNO (MI)

Codice fiscale 0 ...

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1

CONTRO

... SA

... SA

Relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Immobile n.1

Comune ALESSANDRIA (AL) Catasto FABBRICATI Foglio 203 Particella 527 Subalterno - Consistenza / are / centiare / - Natura D2 ALBERGHI E PENSIONI

Immobile n.2

Comune ALESSANDRIA (AL) Catasto TERRENI Foglio 203 Particella 527 Subalterno - Consistenza / are 65 centiare 4 - Natura EU ENTE URBANO

UNITA' NEGOZIALE N. 2

Immobile n.1

Comune ALESSANDRIA (AL) Catasto FABBRICATI Foglio 203 Particella 1173 Subalterno - Consistenza / are / centiare / - Natura D1 OPIFICI

Immobile n.2

Comune ALESSANDRIA (AL) Catasto TERRENI Foglio 203 Particella 1173 Subalterno - Consistenza / are / centiare 20 - Natura EU ENTE URBANO

SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI

LA STESSA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA "L.", COME SOPRA RAPPRESENTATA, CONFERISCE CON OGNI PIU' AMPIA GARANZIA DI LEGGE, ALLA SOCIETA' PER AZIONI "UNIONE ALBERGHI ITALIANI S.P.A." CHE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, ACCETTA ED ACQUISISCE, IL RAMO D'AZIENDA QUALE COMPLESSO DI BENI MATERIALI ED IMMATERIALI ORGANIZZATI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' ALBERGHIERA, QUALE RISULTA DESCRITTO NELLA "VALUTAZIONE EQUA" SOPRA ALLEGATA ED AI PATTI E CONDIZIONI TUTTI QUALI SOPRAESPposti DAL PRESIDENTE, CHE DEVONO INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPOrtATI FRA I QUALI IN PARTICOLARE SONO COMPRESI: A) TUTTI GLI ARREDI SIA FISSI CHE MOBILI; B) GLI IMPIANTI, I MACCHINARI E LE ATTREZZATURE; C) LE SUPPELLETTILI, I CORREDI ED ISERVIZI PER LA PREPARAZIONE E LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE E PER LA DOTAZIONE DI OGNI CAMERA; D) L'AVVIAMENTO; E) L'IMMOBILE A DESTINAZIONE ALBERGHIERA DOTATO DI NUMERO 72 (SETTANTADUE) CAMERE ED APPARTENENTE ALLA CATEGORIA 4 (QUATTRO) STELLE SITOP IN COMUNE DI ALESSANDRIA, FRAZIONE SPINETTA MARENGO, VIA GENOVA N. 30 (CATASTALMENTE CIVICO 54), COSTITUENTE LA SEDE DI ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' ALBERGHIERA, E PRECISAMENTE: *LA PIENA PROPRIETA' DEL FABBRICATO DA TERRA A TETTO IDONEO ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITA' ALBERGHIERA, DISTRIBUITO SU QUATTRO PIANI FUORI TERRA OLTRE A PIANO INTERRATO PER UN TOTALE DI CIRCA MQ. 4.890 (QUATTROMILAOTTOCENTONOVANTA) CON UN'AMPIA AREA ESTERNE DESTINATA A PARCHEGGIO (MAPPAL 527). A PIANO TERRA SONO PRESENTI LE RECEPTION, IL RISTORANTE, LA ZONA BAR OLTRE A LOCALI TECNICI E ACCESSORI PER UN TOTALE DI CIRCA MQ 985 (NOVECENTOTTACINQUE). AI PIANI PRIMO SECONDO E TERZO SONO REALIZZATE LE CAMERE PER UN TOTALE DI CIRCA MQ. 2.150 (DUEMILACENTOCINQUANTA) MENTRE A PIANO INTERRATO SI TORVANO LE SALE CONFERENZE, DEPOSITI E LOCALI DI SERVIZIO PER UN TOTALE DI CIRCA MQ. 1.630 (MILLESEICENTOTRENTA). IDENTIFICAZIONE CATASTALE QUANTO SOPRA DESCRITTO FIGURA INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ALESSANDRIA AL FOGLIO 203: MAPPAL 527, VIA GENOVA N. 54, PIANO T-1-2-3-S1, CATEGORIA D2, RENDITA CATASTALE EURO 67.139,40 (SESSANTASETTMILACENTOTRENTANOVE VIRGOLA QUARANTA) IN ESITO A VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI DEL DI' 12 GENNAIO 2001 PROTOCOLLO N. 10301 E SUCCESSIVA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL DI' 21 GENNAIO 2002 N.144.1/2002 PROTOCOLLO N. 16403). L'AREA DI SEDIME E CORTILIZIA CIRCOSTANTE DELL'INTERO FABBRICATO RISULTA INDIVIDUATA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALESSANDRIA AL FOGLIO 203, MAPPAL 527 ESTESO ARE 65 (SESSANTACINQUE) CENTIARE 04 (QUATTRO) QUALE ENTE URBANO SENZA REDDITI; * LA PROPRIETA' DELL'AREA DEL MAPPAL SEPARATO (MAPPAL 1173) SUALLA QUALE INSISTE UNA CABINA ENEL, REALIZZATA DA ENEL DISTRIBUZIONE SPA QUALE TITOLARE DI DIRITTO DI SUPERFICIE NONCHE' DI SERVITU' ATTIVA E SULLA QUALE AMPLIUS INFRA; QUANTO SOPRA DESCRITTO FIGURA INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ALESSANDRIA AL FOGLIO 203: MAPPAL 1173, VIA GENOVA, PIANO T, CATEGORIA D1,

RENDITA CATASTALE EURO 30,99 (TRENTA VIRGOLA NOVANTANOVE). SI PRECISA CHE LA CABINA ELETTRICA INSISTE SU AREA INDIVIDUATA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ALESSANDRIA AL FOGLIO 203 IL MAPPALE 1173 ESTESO ARE 0 (ZERO) E CENTIARE 20 (VENTI) ENTE URBANO SENZA REDDITI. E SI CONFERISCE QUANTO IN OGGETTO: = GARANTITO DALLA PARTE CONFERENTE IDONEO AD ESSERE DESTINATO ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' ALBERGHIERA E DELLE ATTIVITA' A QUEST'ULTIMA COMPLEMENTARI; = NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA; CON TUTTI I RELATIVI ACCESSORI, LE ACCESSIONI E LE PERTINENZE, CON FISSI ED INFISSI A NORMA DI LEGGE E CON GLI IMPIANTI ESISTENTI. CON RIFERIMENTO AGLI IMPIANTI ESISTENTI, LA PARTE CONFERENTE, DICHIARA E GARANTISCE CHE, CON LA SOLA ECCEZIONE DELL'IMPIANTO DI DOMOTICA SU CUI INFRA, DETTI IMPIANTI SONO EFFICIENTI E FUNZIONANTI A NORMA, PROVVISI DELLE RELATIVE CERTIFICAZIONI, DANDOSI ATTO CHE LA DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA ED I LIBRETTI DI USO E MANTENZIONE DI TUTTI GLI IMPIANTI ESISTENTI SONO STATI CONSEGNATI E SONO TUTTORA NELLA DISPONIBILITA' DELLA SOCIETA' "

A" PRECEDENTE AFFITTUARIA; = CON TUTTI I DIRITTI, FACOLTA' OBBLIGHI ED ONERI PREVISTI E/O RICHIAMATI NEI SOPRA CITATI TITOLI DI PROVENIENZA ATTI AI QUALI LE PARTI FANNO PIENO RIFERIMENTO PER TUTTE LE PATTUZIONI AVENTI TUTT'ORA EFFICACIA REALE OD OBBLIGATORIA IN ESSI CONTENUTE E/O RICHIAMATE, = CON LE SERVITU', ATTIVE E PASSIVE INERENTI, ED ANCHE SE QUI NON ESPRESSAMENTE RIPORTATE E/O RICHIAMATE, TRA CUI LA PARTE CONFERENTE RICHIAMA: *L'ESISTENZA A CARICO DEL MAPPALE 527 DEL VINCOLO ASSUNTO CON ATTO DEL NOTAIO LUIGI ONETO DEL DI' 21 MAGGIO 2004 REPERTORIO N. 67576, REGISTRATO AD ALESSANDRIA IL 24 MAGGIO 2004 N. 1173 SERIE 1 ED IVI TRASCRITTO IL DI' 24 MAGGIO 2004 AL N. 3235 R.P., VINCOLO A DESTINAZIONE TURISTICO-ALBERGHIERA DELLA DURATA DI ANNI DIECI TRASCRITTO A FAVORE DELLA REGIONE PIEMONTE AI FINI DELL'OTTENIMENTO DEL CONTRIBUTO PREVISTO DALLA LEGGE 8 LUGLIO 1999 NUMERO 18 "INTERVENTI REGIONALI A SOSTEGNO DELL'OFFERTA TURISTICA", PROGRAMMA ANNUALE DEGLI INTERVENTI 2000, CON ISTANZA NUMERO AL/18.00/65, PER LA REALIZZAZIONE DELL'ARREDAMENTO DELL'HOTEL. AL RIGUARDO LA ODIERNA PARTE CONFERENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA, DICHIARA E GARANTISCE CHE DALLA DATA DI COSTITUZIONE DEL PREDETTO VINCOLO AD OGGI NON È STATO POSTO IN ESSERE ALCUN ATTO E/O FATTO IN VIOLAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DI LEGGE RELATIVE CHE POSSA COMPORTARE UN ADEMPIMENTO AL VINCOLO PREDETTO E MANLEVA E TIENE INDENNE LA SOCIETA' CONFERITARIA DA OGNI CONSEGUENZA PREGIUDIZIEVOLE DERIVANTE ALLA MEDESIMA SOCIETA' CONFERITARIA DA EVENTUALE INADEMPIMENTO; * L'ESISTENZA DEL VINCOLO A COLTURA DI BASSA VEGETAZIONE SU PARTE DEL TERRENO SOPRA DESCRITTO COSTITUITO CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] IN DATA 10 GIUGNO [REDACTED] N. 15371, REGISTRATO AD ALESSANDRIA IL 27 GIUGNO 1958 AL [REDACTED] VOL. 300 ED IVI TRASCRITTO IL 26 GIUGNO [REDACTED] VOL. 1284 ART. 2440; * SERVITU' ATTIVA DI PASSAGGIO A PIEDI E CON QUALUNQUE MEZZO A FAVORE DI QUANTO IN OGGETTO ED A CARICO DEL SEDIME IDENTIFICATO AL FOGLIO 203 CON PARTE DEL MAPPALE 847, COSTITUITA CON ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO [REDACTED] DEL 3 APRILE 1979, REPERTORIO N. [REDACTED], REGISTRATO AD ALESSANDRIA IL DI' 11 APRILE 1979 AL N. 1295 VOLUME 380 MOD 1 E TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DELLE IPOTECHE DI ALESSANDRIA IL 19 APRILE 1979 [REDACTED] I, LA PARTE DI DETTO SEDIME ASSOGETTATA A SERVITU' E' GRAFICAMENTE RAPPRESENTATA E RACCHIUSA TRA LE LETTERE U - G - P - V - U E COLORATA IN AZZURRO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" ALL'ATTO STESSO; * SERVITU' PASSIVA DI ELETTRODOTTO PER CABINA ELETTRICA SU TERRENO DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "AUTOMARENGO S.R.L." OGGI IDENTIFICATO AL FOGLIO 203 MAPPALE 1173 (GIA' MAPPALE 529), COSTITUITA CON ATTO STIPULATO DAL NOTAIO [REDACTED] SO IN DATA [REDACTED] 1787, REGISTRATO AD ALESSANDRIA IL 6 [REDACTED] 0 N.1132 VOL 2 ED IVI TRASCRITTO IN DATA 17 NOVEMBRE 2000 AL [REDACTED] A FAVORE DELLA SOCIETA' " [REDACTED] S.P.A." CON SEDE IN ROMA, CODICE FISCALE [REDACTED] NELL'ATTO MEDESIMO SI PRECISA CHE: - SULL'AREA DESCRITTA LA SOCIETA' [REDACTED] A." POTRA' IMPIANTARE E MANTENERE UNA CABINA ELETTRICA IN MURATURA CON FONDAZIONI AFFIORANTI DI CALCESTRUZZO. [REDACTED] DELL'ESERCIZIO DI TALE SERVITU' SONO STATI ACCORDATI ALLA SOCIETA' " [REDACTED] A." ED AVENTI CAUSA, L'ACCESSO ED IL PASSAGGIO NEL FONDO SERVENTE ANCHE CON I MEZZI D'OPERA E DI TRASPORTO

NECESSARI SIA PER PROGETTARE E COSTRUIRE CHE PER ESERCITARE, SORVEGLIARE E MANTENERE LA CABINA ELETTRICA IN MURATURA E LE LINEE ELETTRICHE. - LA SERVITU' DI CUI SI TRATTA AVRA' DURATA FINO A QUANDO RIMARRANNO IN STATO DI ESERCIZIO LE LINEE ELETTRICHE SU CUI E' ISTITUITA LA CABINA ELETTRICA IN MURATURA;- RESTA IN ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLA DITTA CONCEDENTE IL TERRENO ACCUPATO DAL BASAMENTO DELLA CABINA ELETTRICA IN MURATURA. LA DITTA CONCEDENTE HA RINUNCIATO ESPRESSAMENTE A FARE COSA ALCUNA CHE COMPORTI LA RIMOZIONE O IL DIVERSO COLLOCAMENTO DELLA CABINA STESSA. *SERVITU' DI PASSAGGIO COSTITUITO CON ATTO A ROGITO NOTAIO

F
E TRASCRITTO AD ALESSANDRIA IL 1 MARZO 1957 A CARICO DEL MAPPAL 1038 ED A FAVORE DELLE UNITA' IN OGGETTO ALLORA DI PROPRIETA' DEI FRATELLI DANTI CAUSA DEL I) CHE E' STATA OGGETTO DI RINUNCIA CON SUCCESSIVO ATTO AI ROGITI NOTAIO DI ALESSANDRIA IN DATA REP. N., REGISTRATO AD ALESSANDRIA IL DI' 19 GIUGNO 1996 AL N. SERIE TRASCRITTO AD ALESSANDRIA IN DATA AL NUMERO R.P. SOPRA CITATO; = CON GARANZIA DELLA PARTE CONFERENTE DI NON AVERE PENDENZE PER TRIBUTI, CONTRIBUTI, IMPOSTE E TASSE E SPESE, E CHE NON ESISTONO LITI PENDENTI RELATIVE A QUANTO IN OGGETTO E CON MANLEVA DELLA SOCIETA' CONFERITARIA DA OGNI CONSEGUENZA PREGIUDIZIEVOLE CHE DERIVI ALLA MEDESIMA SOCIETA' CONFERITARIA DALLA VIOLAZIONE DI DETTA GARANZIA; RIMANENDO A CARICO DELLA PARTE CONFERENTE OGNI SPESA DI QUALUNQUE GENERE FINO ALLA DATA ODIERNA, ANCHE SE POSTA IN RISCOSSIONE IN EPOCA SUCCESSIVA; = ANCORA OCCUPATO DALLA SOCIETA' , CON SEDE IN F , VIA O N. : NUMERO R.E.A. CAPITALE SOCIALE DI EURO VERSATO PER EURO (UNMILIONE CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO), CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI PARMA: (8, SOCIETA' DI NAZIONALITA' ITALIANA COSTITUITA IN ITALIA IN DATA IN FORZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE D'IMMOBILE STIPULATO IN DATA E REGISTRATO AD ALESSANDRIA IL 16 NOVEMBRE CESSATO ALLA DATA DEL DI' PER ANTICIPATA CONSENSUALE RISOLUZIONE; LA SOCIETA' CONFERENTE GARANTISCE L'INESISTENZA IN CAPO ALLA PREDETTA SOCIETA' ' A" DI DIRITTI DI PRELAZIONI E/O RISCATTO RELATIVI A QUANTO IN OGGETTO DEL PRESENTE CONFERIMENTO, A TAL ULTIMO PROPOSITO, E CONSEGUENTEMENTE AL CONFERIMENTO, TESTE' EFFETTUATO, LA SOCIETA' ' CONCLUDERA' UN AUTONOMO CONTRATTO CON LA SOCIETA' SOPRAGENERALIZZATA CHE RISULTA TITOLARE PRO TEMPORE IN RAGIONE DEL PREDETTO RAPPORTO DI AFFITTO DELLE SEGUENTI AUTORIZZAZIONI ORIGINARIAMENTE RILASCIATE ALLA SOCIETA' CONFERENTE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA': - DALLA LICENZA N. RILASCIATA DAL COMUNE DI ALESSANDRIA IN DATA 13 (TREDICI) NOVEMBRE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' ALBERGHIERA.; - DALL'AUTORIZZAZIONE SANITARIA PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' ALBERGHIERA N. DEL DI' 9 (NOVE) NOVEMBRE); - DALLA DIA AMMINISTRATIVA PER SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE BAR RISTORAZIONE PROTOCOLLO N. DEL DI' 5 (CINQUE) NOVEMBRE - DALLA DIA SANITARIA PER RISTORAZIONE E BAR PROTOCOLLO N. DEL DI' = GARANTITO LIBERO DA DIRITTI DI PRELAZIONE O RISCATTO AVENITI NATURA LEGALE O CONVENZIONALE, = LIBERO DA PESI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, GRAVAMI ED ONERI SIA FISCALI SIA DI URBANIZZAZIONE SIA DI COSTRUZIONE, LIBERO ALTRESI' DA RAPPORTI DI CONDUZIONE IN CORSO, DA LIMITI E VINCOLI DI DISPONIBILITA', FATTI SALVI QUELLI NELL'ATTO PRECISATI, DICHIARATI E/O RICHIAMATI; =CON LE SEGUENTI IPOTECHE: - IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ALESSANDRIA IN DATA 23 LUGLIO AL N. R.P. CONTRO LA SOCIETA' " A FAVORE DELL'ISTITUTO BANCARIO S. DI TO DELLA DURATA DI 15 (QUINDICI) ANNI, AI ROGITI DEL NOTAIO DR. I DI ALESSANDRIA IN DATA 15 LUGLIO 1997 REP. N. : REGISTRATO AD ALESSANDRIA IL 25 LUGLIO AL N. PER L'IMPORTO DI LIKE .

(UNMILIONEOTTO [REDACTED] NOVE VIRGOLA
 ISCRITTA PER COMPLESSIVE LIRE (NOVE VIRGOLA
 VIRGOLA ZERO ZERO) PARI AD EURO 5
 (CINQUEMILIONIQUATTROCENTOVENTIDUEMILASETTECENTONOVANTASETTEVIRGOLAQU
 ARANTAQUATTRO). SI PRECISA CHE E' STATO STIPULATO ATTO DI "EROGAZIONE E
 QUIETANZA DI MUTUO N. [REDACTED] IN DATA 22 DICEMBRE [REDACTED] AGLI ATTI DEL NOTAIO DR.
 LUIGI ONETO DI ALESSANDRIA REP. N. [REDACTED], REGISTRATO AD ALESSANDRIA IL DI' 8
 GENNAIO 2001 AL N. 58 SERIE 1 ED IVI ANNOTATO IL 23 DICEMBRE 2001 AL N. 229 R.P., IN CUI
 E' CONFERMATA LA DURATA DEL MUTUO IN ANNI 15 (QUINDICI) OLTRE A PERIODO
 DECORRENTE DALLA DATA DELL'ATTO ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE DEL'ATTO STESSO,
 E CHE SUCCESSIVAMENTE E' STATO STIPULATO ATTO DI "CONSENSO A RIDUZIONE DELLA
 SOMMA IPOTECARIAMENTE ISCRITTA" IN DATA 5 MARZO [REDACTED] AGLI ATTI DEL
 NOTAIO I [REDACTED] O DI ALESSANDRIA, REGISTRATO AD ALESSANDRIA IL DI'
 [REDACTED] 2 ANNOTATO IL 17 APRILE 2001 AL N. 450 R.P., ED IN CUI LA BANCA
 MUTUANTE HA ACCONSENTO ALLA RIDUZIONE DELL'IMPORTO DELL'IPOTECA DA LIRE
 [REDACTED] 00 (DICEIMILIARDICINQUECENTOMILIONI) PARI AD EURO 5.422.797,44
 (CINQUEMILIONIQUATTROCENTOVENTIDUEMILASETTECENTONOVANTASETTE VIRGOLA
 QUARANTAQUATTRO CENTESIMI) A LIRE 7.000.000.000 (SETTEMILIARDI) PARI AD EURO
 3.615.198,29 (TREMILIONISEICENTOQUINDICIMILACENTONOVANTOTTO VIRGOLA
 VENTINOVE). A TAL PROPOSITO LA SOCIETA' CONFERITARIA DICHIARA DI ACCOLLARSI
 COME SI ACCOLLA, CON IL CONSENSO DELLA PARTE CONFERENTE IL RESIDUO AMMONTARE
 DEL MUTUO MEDESIMO, ALLA DATA DEL 30 (TRENTA) DICEMBRE 2009 (DUEMILANOVE) PARI
 AD EURO 1.027.971,38 (UNMILIONEVENTISETTEMILANOVECENTOSETTANTUNO VIRGOLA
 TRENTOTTO) CON I RISPETTIVI INTERESSI SCALARI, IMPOSTE E SPESE, E COMUNQUE CON
 TUTTI GLI ONERI IMPOSTI ALLA PARTE MUTUATARIA CON IL SUCCITATO ATTO DI MUTUO,
 CHE PARTE CONFERITARIA DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE IMPEGNANDOSI A
 PAGARE IL MUTUO PREDETTO SIN DALLA PROSSIMA SCADENZA 1 LUGLIO 2010 (PRIMO
 LUGLIO DUEMILADIECI). LE PARTI, A TAL PROPOSITO SI IMPEGNANO A NOTIFICARE
 ALL'ISTITUTO CREDITORE IL PRESENTE ATTO, A PROPRIE CURA E SPESE. LE PARTI
 ELEGGONO DOMICILIO, AI FINI DELL'ACCOLLO AI SENSI DELL'ART. 39 T.U.B. COME IN
 COMPARIZIONE. LE PARTI, COME SOPRA RISPETTIVAMENTE RAPPRESENTATE, PRECISANO A
 TAL PROPOSITO CHE IL RATEO INTERESSI PASSIVI MATURATO FINO AL DICHIOTTO FEBBRAIO
 DUEMILADIECI RIMANE A CARICO DELLA SOCIETA' CONFERENTE E SARA' COMPENSATO
 CON PARTE DEL DEBITO VERSO I SOCI DI CUI INFRA AL PASSIVO DEL RAMO D'AZIENDA
 CONFERITA; L'IMPORTO DI TALE RATEO E' PARI AD EURO 3.781,04
 (TREMILASETTECENTOTTANTUNO VIRGOLA ZERO QUATTRO CENTESIMI) - IPOTECA
 ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ALESSANDRIA IN
 DATA [REDACTED] AL N. 516 R.P. CONTRO LA SOCIETA' "AUTOMOBILI [REDACTED] I." A
 FAVORE DELLA BANCA DI CREDITO [REDACTED] S.p.A., LA [REDACTED] R. [REDACTED]
 RESPONSABILITA' LIMITATA CON SEDE IN [REDACTED] (CN) C.F. [REDACTED] PER
 COMPLESSIVI EURO [REDACTED] (CINQUANTOTTOCENTOMILIONI), A GARANZIA DI MUTUO
 STIPULATO DAL NOTAIO DR. [REDACTED] AIO [REDACTED] IN DATA [REDACTED]
 2005 REPERTORIO N. [REDACTED], PER UNA LINEA DI CAPITALE PARI AD EURO 1.400.000,00
 (UNMILIONEQUATTROCENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), DELLA DURATA DI 15 (QUINDICI)
 ANNI, A FAVORE D [REDACTED].

[REDACTED] RESPONSABILITA' LIMITATA CON SEDE IN [REDACTED] (CN) C.F. [REDACTED]
 [REDACTED]; A TAL PROPOSITO LA SOCIETA' CONFERITARIA DICHIARA DI ACCOLLARSI
 COME SI ACCOLLA, CON IL CONSENSO DELLA PARTE CONFERENTE IL RESIDUO AMMONTARE
 DEL MUTUO MEDESIMO, ALLA DATA DEL 30 (TRENTA) DICEMBRE 2009 (DUEMILANOVE) PARI
 AD EURO 1.051.010,19 (UNMILIONE CINQUANTUNOMILADIECI VIRGOLA DICIANNOVE) CON I
 RISPETTIVI INTERESSI SCALARI, IMPOSTE E SPESE, E COMUNQUE CON TUTTI GLI ONERI
 IMPOSTI ALLA PARTE MUTUATARIAN CON IL SUCCITATO ATTO DI MUTUO, CHE PARTE
 CONFERITARIA DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE IMPEGNANDOSI A PAGARE IL
 MUTUO PREDETTO SIN DALLA PROSSIMA SCADENZA DEL DI' 23 FEBBRAIO 2010 (VENTITRE
 FEBBRAIO DUEMILADIECI). LE PARTI A TAL PROPOSITO, SI IMPEGNANO A NOTIFICARE
 ALL'ISTITUTO CREDITORE IL PRESENTE ATTO, A PROPRIE CURA E SPESE. LE PARTI
 ELEGGONO DOMICILIO, AI FINI DELL'ACCOLLO AI SENSI DELL'ART. 39 T.U.B. COME IN

3.5) esatta trascrizione fallimento

4) DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE

4.1) Visuale aerea area oggetto di perizia



4.2) Estratto di mappa catasto terreni foglio 203 particelle 527 e 1173



4.3) estratto piano regolatore generale comunale (PRGC) e stralcio N.T.A.

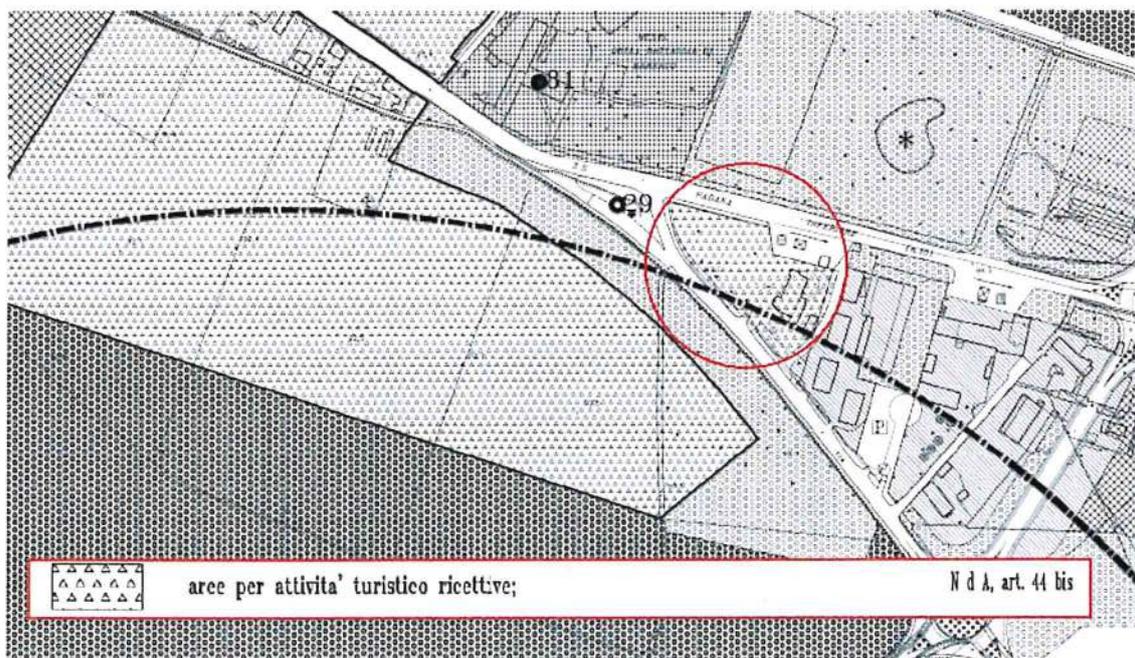
Si riportano di seguito estratto del piano regolatore e art. 44bis, relativo alla destinazione d'uso dell'area, a stralcio delle N.T.A. vigenti (vedi nota seguente) :

Regione Piemonte Provincia di Alessandria, *PRGC 1990

Adeguamento e contro deduzioni alle osservazioni del Comitato Urbanistico Regionale in conformità ai disposti di cui al 15° comma dell'articolo 15 della Legge Regionale 5.12.1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Riformulazione resa necessaria a seguito dell'alluvione del novembre 1994 – Deliberazione Giunta Regionale 18 marzo 1996, n. 47/7002

NORME DI ATTUAZIONE

Testo coordinato adeguato ai contenuti delle variazioni relative alle DDCC nn.: 29 del 18/03/2009 Variante Parziale 3 del 25/01/2011, Terza Variante Strutturale 141 del 22/12/2011, Modificazioni 13 del 31/01/2012, Variante Parziale 34 del 13/03/2012, Variante Parziale 71 del 21/05/2014, Variante Parziale 15 del 11/03/2016, Modificazioni 116 del 21/12/2016 Modificazioni



Articolo 44 bis Aree per attività turistico ricettive

1 Le aree per attività turistico ricettive comprendono tutte quelle parti del territorio ove sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attrezzature ricettive quali: alberghi, motels, ostelli, campeggi, eccetera;
 - attrezzature di servizio quali: bar, ristoranti, teatri, social housing (per una percentuale non superiore al 30% della potenzialità edificatoria dell'area), sale da ballo, ritrovi, eccetera;
 - attrezzature residenziali quali: social housing, residenze per anziani, eccetera, in misura non superiore al 30 % della potenzialità dell'area
 - attrezzature per lo svago quali: piscine, campi sportivi, attrezzature per il tempo libero eccetera;
 - attrezzature per attività culturali quali: centri di incontro, locali per conferenze, riunioni, esposizioni temporanee, eccetera;
- esercizi commerciali per la vendita al dettaglio anche organizzati in medie o grandi strutture o centri commerciali, nel rispetto degli Indirizzi e criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio

al dettaglio in sede fissa adottati in attuazione del D.Lgs. 114/1998 e della L.R. 28/1999 ed ulteriori indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 e s.m.i.

2 Queste aree per interventi di nuovo impianto sono soggette a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo", che dovrà rispettare i seguenti indici e parametri :

- indice di utilizzazione territoriali, Ut: 0,6 mq./mq.
- indice di utilizzazione fondiaria, Uf: 0,8 mq./mq.
- rapporto di copertura, Rc: 45%
- h massima 24 ml.
- ml.10 distanza dai confini ovvero a confine con parete cieca
- ml.5 dalle strade salvo diversa disposizione dello "Strumento Urbanistico Esecutivo".

3 Nel caso l'area disciplinata dal presente articolo sia collocata all'interno dell'area centrale gli interventi ammessi sono indicati, per ogni singolo fabbricato, nello specifico elaborato "Tipi e modalità d'intervento nell'area centrale" e sono disciplinati dai punti 6A e 6B di cui al precedente art. 34.

4.4) fotogrammi di corredo

PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD/OVEST



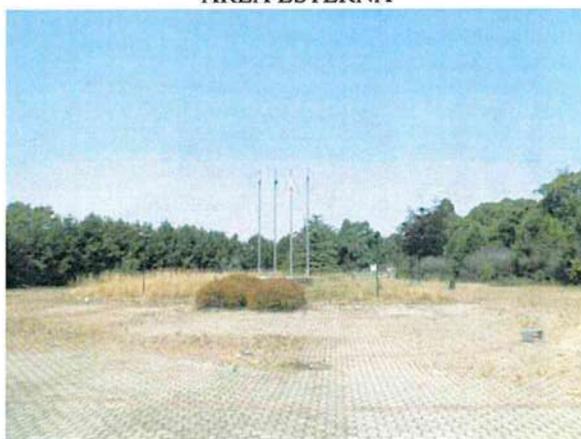
PROSPETTO SUD/EST



PARTICOLARE ESTERNO – PROSPETTO NORD



AREA ESTERNA



PIANO TERRENO – SALA COLAZIONE E RISTORANTE



PIANO TERRENO – HALL



PIANO TERRENO – SALA BAR



PIANO TERRENO – BANCO BAR



PIANO TERRENO – AREA LAVAGGIO PENTOLE



PIANO PRIMO – CORRIDOIO



PIANO SECONDO – CORRIDOIO



PIANO SECONDO – CORRIDOIO



PIANO SECONDO – CORRIDOIO



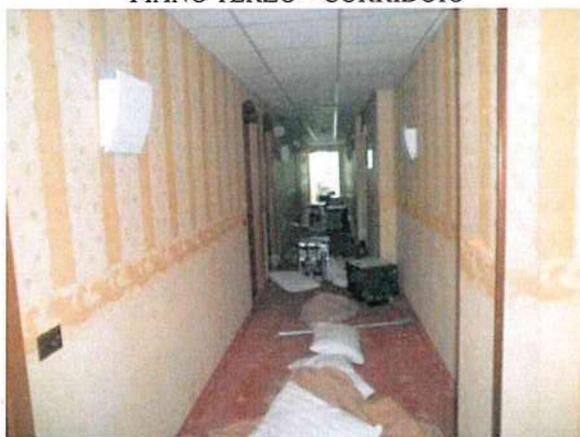
PIANO SECONDO – VANO SCALA



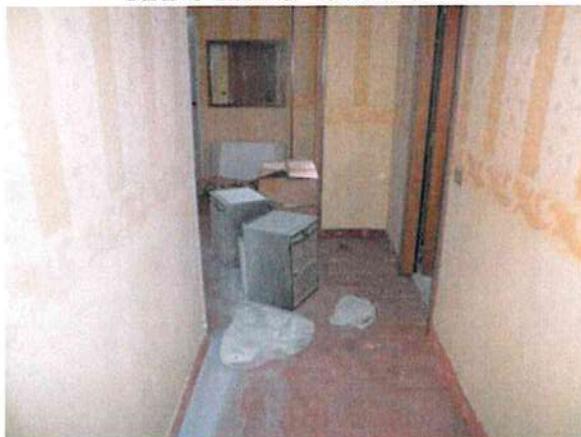
PIANO SECONDO – MAGAZZINO



PIANO TERZO – CORRIDOIO



PIANO TERZO – CORRIDOIO



PIANO TERZO – MAGAZZINO



PIANO TERZO – BAGNO



PIANO COPERTURE



PIANO COPERTURE



VANO SCALA PIANO COPERTURE



PIANO PRIMO INTERRATO – PIANO BAR



PIANO PRIMO INTERRATO – RIMESSA AUTO



PIANO PRIMO INTERRATO – LOCALE DI SGOMBERO



PIANO PRIMO INTERRATO – LOCALE TECNICO



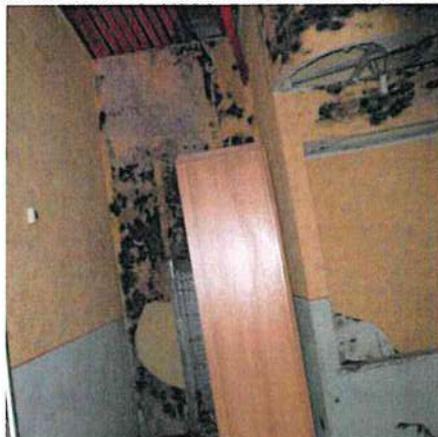
PIANO PRIMO INTERRATO



PIANO PRIMO INTERRATO - DISIMPEGNO



PIANO PRIMO INTERRATO - DISIMPEGNO



PRIMO INTERRATO – SALA RIUNIONI



PIANO PRIMO INTERRATO – SALA RIUNIONI



4.5) Caratteristiche dell'immobile

Caratteristiche Generali

Immobile a destinazione alberghiera sito in Spinetta Marengo, frazione di Alessandria, identificato al Foglio 203 Particella 527 (fabbricato ed area di pertinenza), ed al Foglio 203 Particella 1173 (su cui insiste cabina elettrica), entrambe del Catasto Terreni. Il fabbricato principale si eleva per quattro piani fuori terra, con copertura piana praticabile, e per un piano entro terra, ed ha accesso carraio e pedonale dalla Via Genova n. 54, strada principale di connessione con la città di Alessandria, e tramite la quale è possibile raggiungere comodamente i vicini accessi autostradali Alessandria Ovest, Est e Sud.

Coerenze – servitù

Gli immobili (Foglio 203, Particella 527 e 1173) in un unico corpo, confinano a Nord con la SR10 e con l'area di servizio distinta dalla particella 1038 del foglio 203, ad Est con il mappale 847, a Sud ed Ovest con la Via Genova.

Non si sono rilevate ulteriori servitù a carico o vantaggio di terzi oltre a quelle contenute nel punto 3) "ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI".

Composizione immobile

A piano terra (1° F.T.), con accesso carraio e pedonale dalla Via Genova al n. 54, area di pertinenza, di circa 5600 mq, destinata a verde e parcheggio scoperto, per la maggior consistenza compresa all'interno di recinzione attraverso la quale si accede al fabbricato tramite l'ingresso principale, con hall, bar, sala colazione, bagni e ripostiglio, area destinata a pasticceria, preparazione colazioni e verdure, disimpegno, dispensa, cucina, zona lavaggio pentole, sala colazione e ristorante con bagni e magazzino/dispensa ed archivio. Sono presenti numero tre vani scala interni, di cui uno centrale con vano ascensore, ed uno esterno alla porzione di corpo di fabbrica fuori terra. I tre interni consentono l'accesso a tutti i piani dell'albergo (interrato, primo, secondo e terzo), mentre l'unico situato esternamente all'porzione di fabbricato fuori terra consente l'accesso al solo piano interrato, ed ha prevalente funzione di uscita di emergenza. Il vano scala centrale con vano ascensore, consente anche l'accesso al piano copertura.

A piano primo (2° F.T.), con accesso dai tre vani scala interni di cui uno con ascensore, corridoio, numero 24 camere ognuna dotata di servizio igienico, cavedio, locale tecnico, vano destinato a magazzino ed ampia terrazza scoperta (di fatto lastrico solare in quanto accessibile solo dal suddetto magazzino al piano primo).

A piano secondo (3° F.T.), con accesso dai tre vani scala interni di cui uno con ascensore, corridoio, numero 24 camere ognuna dotata di servizio igienico, cavedio, locale tecnico e vano destinato a magazzino.

A piano terzo (4° F.T.), con accesso dai tre vani scala interni di cui uno con ascensore, corridoio, numero 24 camere ognuna dotata di servizio igienico, cavedio, locale tecnico, vano destinato a magazzino.

A piano copertura (5° F.T.), con accesso dal vano scala centrale principale dotato di vano ascensore, locale destinato a centrale termica e copertura piana calpestabile.

A piano interrato (1° P.S.), con accesso dai quattro vani scala, di cui uno esterno al fabbricato fuori terra, corridoio e numero tre disimpegni, due bagni destinati al personale, due spogliatoi con servizi igienici sempre destinati al personale, due locali destinati al deposito della biancheria, vano cantina, locale quadri elettrici, locale di sgombero, dispensa con celle frigorifere, vano destinato ad ufficio, servizi igienici, guardaroba, numero due ripostigli (cavedio), altro locale tecnico, numero tre locali destinati a sala riunione, ampio locale destinato a bar, ampia area destinata a rimessa auto (parcheggio), la quale ha accesso anche da rampa carrabile con ingresso dal cortile esterno a piano terreno, ed altri numero due locali tecnici e locale originariamente destinato a rimessa auto, anch'essi avente accesso anche da rampa carrabile esterna collegata al cortile a piano terreno.

Per la corretta identificazione catastale degli immobili si rimanda al punto 2) "ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE", ed a miglior chiarimento di quanto sopra esposto, si allegano planimetrie catastali agli atti.

4.6) Planimetrie catastali dell'edificio

Fig .203 Part. 527 - Pianta piano interrato (1° P.S.)

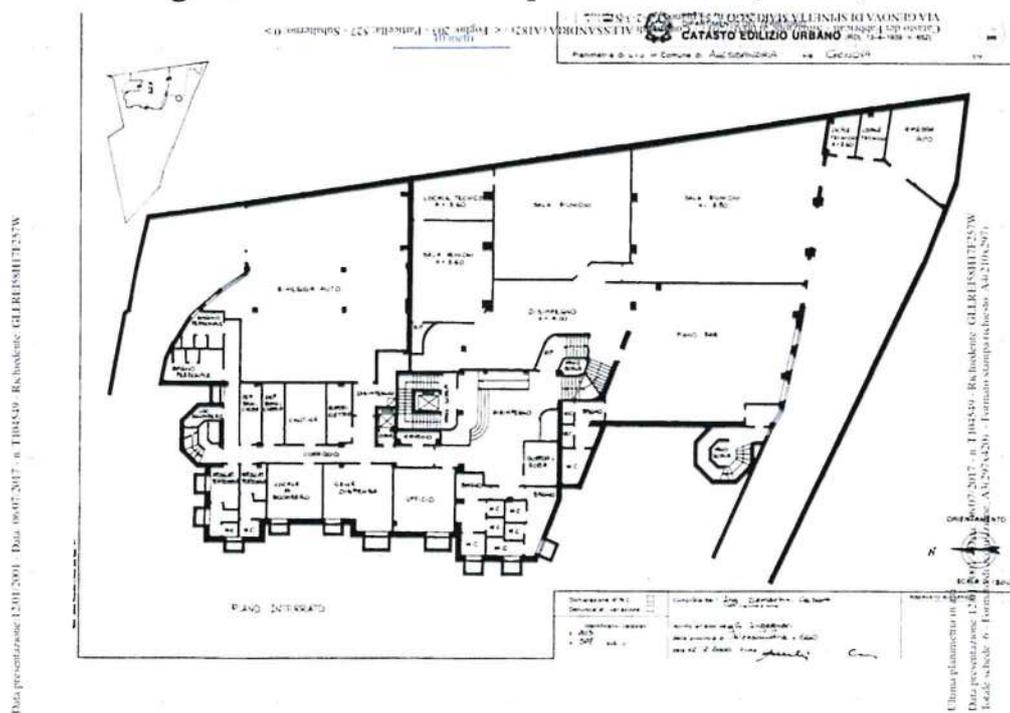


Fig. 203 Part. 527 - Pianta piano terreno (1° F.T.)

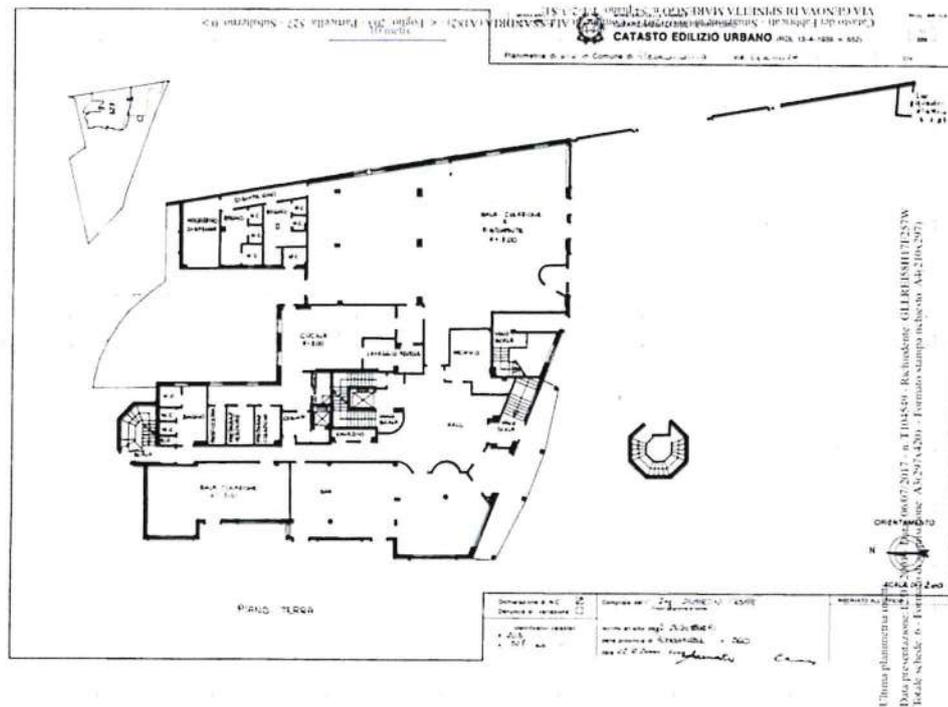


Fig. 203 Part. 527 - Pianta piano primo (2° F.T.)

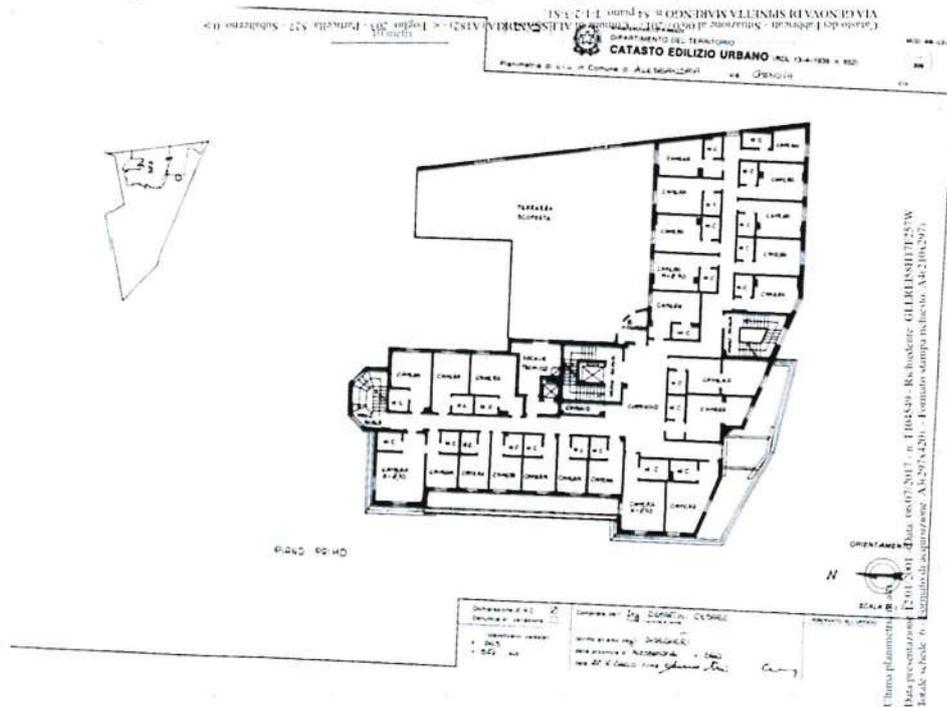


Fig. 203 Part. 527 - Pianta piano secondo (3° F.T.)

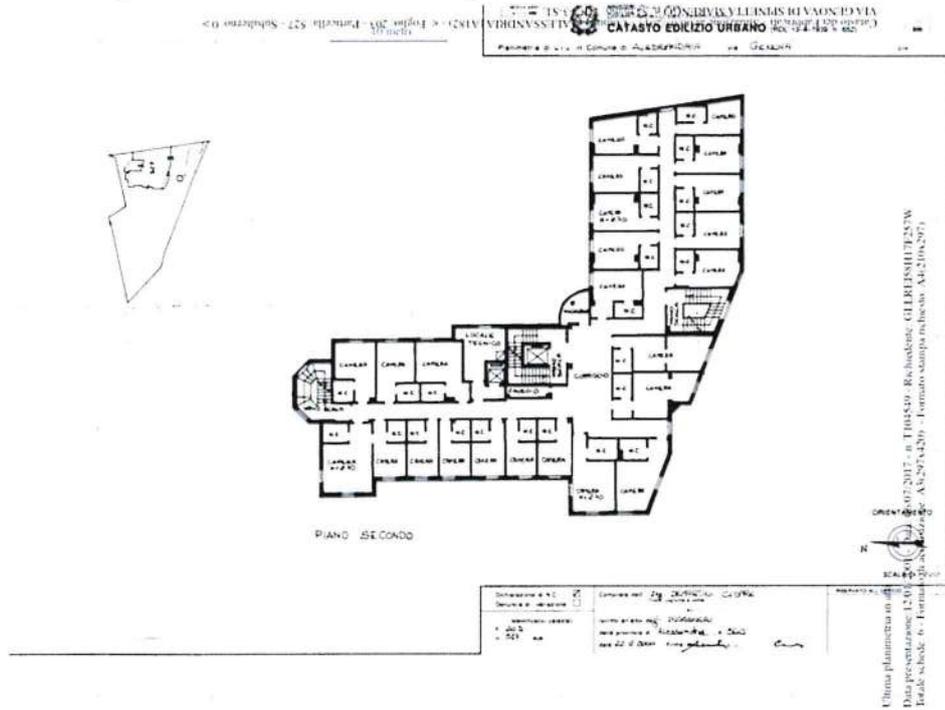


Fig. 203 Prat. 527 - Pianta piano terzo (4° F.T.)

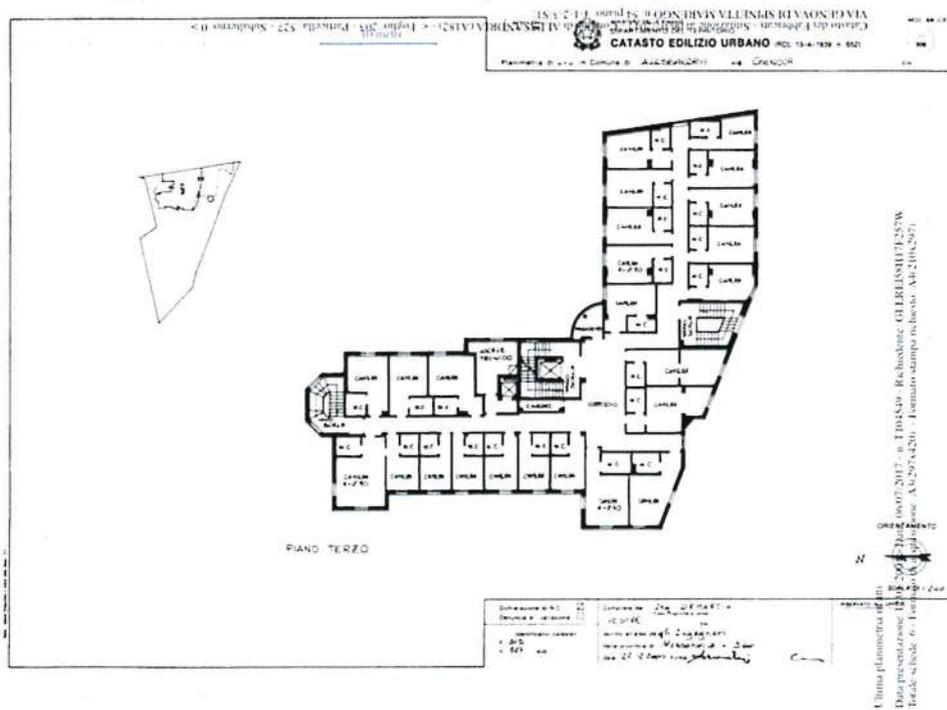
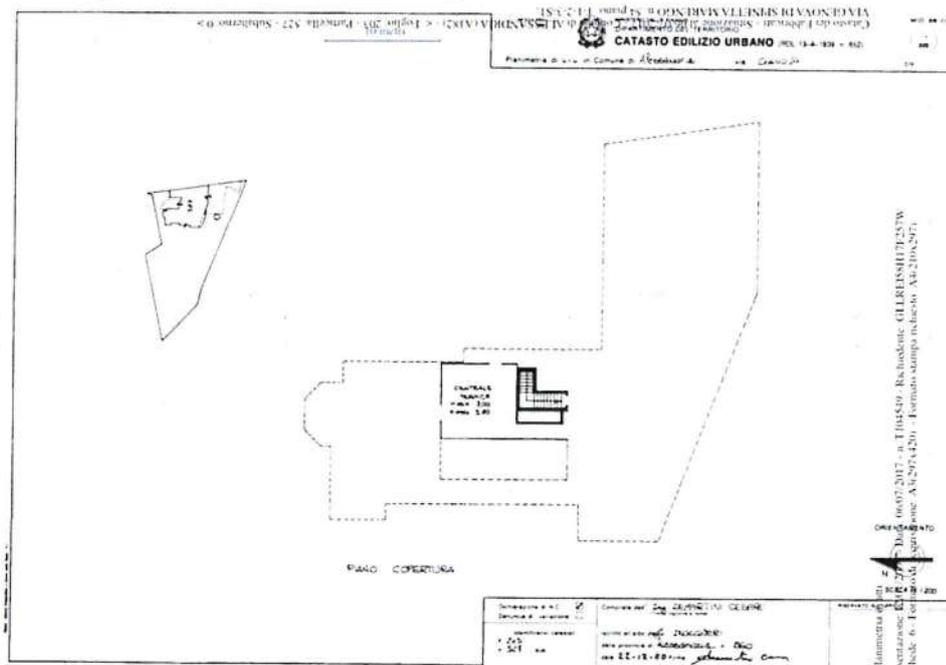


Fig. 203 Part. 527 - Pianta piano copertura (5° F.T.)

Data presentazione: 12/01/2017 - Data: 06/07/2017 - n. T04549 - Richiedente: GILBERTI SUTW



Ultima planimetria: []
Data presentazione: []
Data: 06/07/2017 - n. T04549 - Richiedente: GILBERTI SUTW
Forma: AS 207/420 - Formato stampa richiesto: A4-210x297

4.7) Urbanistica e regolarità edilizie

Premesso che la costruzione dei fabbricati oggetto di perizia risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che alla data del 18/12/1992 non erano state eseguite opere insuscettibili di sanatoria (come da atto a rogito notaio Oneto Luigi in detta data, Rep. 31220 – Racc. 13136, registrato in Alessandria il 07/01/1993 al N°33), dagli accessi presso l'archivio del comune di Alessandria gli immobili oggetto di perizia risultano oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 352 del 02/09/1996** per “ampliamento di fabbricato ex albergo ristorante Napoleon in Spinetta Marengo, Via Genova”, richiesta da e rilasciata a [REDACTED] in qualità di presidente del consiglio amministrativo [REDACTED]

Alessandria, codice fiscale 0138110067, con domanda presentata in data 24/12/1993 (n. prat. 931721; Prot. 64784/10381) – a condizione che “venga realizzato il parcheggio pubblico ai sensi dell’art. 12 nta prg 73, giusta la tavola P degli elaborato progettuali”;

- **Concessione Edilizia n. 491 del 11/11/1998** (variante alla concessione edilizia n. 352 del 02/09/1996) per “ristrutturazione e ampliamento albergo ex Napoleon sito in - Spinetta Marengo - Via Genova”, richiesta da e rilasciata a [REDACTED] in qualità di presidente [REDACTED]

[REDACTED] con domanda presentata in data 15/05/1998 (n. prat. 981223; prot. 5013);

- **Concessione Edilizia n. 32 del 12/01/2001** (variante alla concessione edilizia n. 352 del 02/09/1996) per “ampliamento di fabbricato ex albergo ristorante Napoleon in - Spinetta Marengo - Via Genova”, richiesta da e rilasciata a [REDACTED] in qualità di legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED], con domanda presentata in data 12/12/2000 (n. prat. D01614; prot. 15046);

- **Certificato di abitabilità – usabilità del 22/01/2001**, n. 2/2001 prot. N. 821, in seguito a richiesta del [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED]

presentata il 27/12/2000 prot. N. 107974/15178 intesa ad ottenere il certificato di abitabilità – usabilità **parziale** per i locali siti in Spinetta Marengo Via Genova, oggetto dell’intervento di Ampliamento effettuato a seguito di rilascio di conc. ed. n. 352 del 02/09/96 e successiva variante conc. ed. n. 491 del 11/11/98 e conc. ed. n. 32 del 12/01/01, relativamente al piano interrato, piano terra e primo piano del fabbricato nonché al piazzale antistante il fabbricato stesso;

- **Certificato di abitabilità – usabilità del 14/02/2001**, n. 9/2001 prot. N. 1994, in seguito a richiesta del [redacted] legale rappresentante della società [redacted] presentata il 25/01/2001 prot. N. 7946/1272 intesa ad ottenere il certificato di abitabilità – usabilità **parziale** per i locali siti in Spinetta Marengo Via Genova, oggetto dell'intervento di Ampliamento effettuato a seguito di rilascio di conc. Ed. n. 352 del 02/09/96 e successiva variante conc. ed. n. 491 del 11/11/98 e conc. ed. n. 32 del 12/01/01, relativamente al piano secondo e terzo.

- **Dichiarazione di ultimazione lavori e richiesta di svincolo fideiussione del 12/04/01** in merito a concessione edilizia n. 32/2001 del 12/01/2001 “parcheggio in Via Clemente asservito ad uso pubblico”;

- **Certificato di regolare esecuzione del 27 novembre 2001** in merito a lavori di “costruzione parcheggio da destinare all’uso pubblico compreso tra la strada statale n. 10 Padana Inferiore e Via Clemente nell’abitato di Spinetta Marengo, in seguito a richiesta di collaudo avanzata dalla [redacted] in data 22/10/2001.

Premesso quanto sopra dal confronto fra lo stato di fatto dei luoghi, le tavole di progetto allegate alla citata concessione edilizia n. 32 del 12/01/2001, e le planimetrie catastali agli atti, si sono rilevati lievi difformità, di entità tale da non compromettere la conformità urbanistica degli immobili oggetto di perizia.

5) VALORE DEGLI IMMOBILI

5.1) Osservazioni preliminari alla valutazione

Il cessare dell’attività esercitata negli immobili oggetto di perizia, nonostante si siano adottate tutte le precauzioni possibili al fine di evitarlo, ha provocato il verificarsi di ripetute intrusioni allo scopo di furto all’interno degli stessi.

Oltre al furto e al danneggiamento degli arredi, le intrusioni e i conseguenti atti vandalici hanno interessato particolarmente le finiture (pavimentazioni in moquette macchiate o strappate, carte da parati staccate, pareti e controsoffitti in cartongesso sfondati) e gli impianti fissi (idrico sanitario, di riscaldamento, di raffrescamento, elettrico, d’illuminazione d’emergenza, impianti antincendio, riscaldamento, condizionamento);

In particolare per quanto attiene i suddetti impianti, si precisa che nell’intento di asportare le parti oggetto di furto (parti elettriche, elettroniche e idrauliche) non si è avuta alcuna perizia per preservare da danni le restanti parti, compromettendo efficienza e conformità delle stesse, (ad esempio sono state

tranciate e asportate tubazioni in rame, causando la necessità di interventi di ripristino costosi e delicati).;

Si sono inoltre riscontrati danneggiamenti da allagamento, anch'essi ragionevolmente riconducibili ad atti vandalici.

Alla luce di quanto sopra esposto, considerato inoltre il periodo d'inattività degli impianti (ad esempio l'impianto di ascensore) si ritiene congruo applicare al valore di mercato degli immobili un indice di deprezzamento per atti vandalici a compensazione dei costi che si renderanno necessari a ripristinare le finiture danneggiate e rendere efficienti ed idonei al regolare esercizio gli impianti

5.2) Premesse sui criteri di valutazione

Non essendosi rilevate, sul mercato locale, recenti vendite aventi per oggetto immobili assimilabili per destinazione e consistenza a quello oggetto di stima, si è escluso di poter applicare il criterio di valutazione per "comparazione prezzi" e si è quindi proceduto a due distinte valutazioni con i seguenti criteri:

"Determinazione del valore di mercato mediante costo di costruzione vetustato"

"Determinazione del valore di mercato mediante capitalizzazione"

In forza delle osservazioni preliminari di cui sopra, si è applicato a entrambi i valori di mercato determinati con i due diversi criteri di valutazione una percentuale di abbattimento, in conseguenza degli atti vandalici subiti dall'immobile.

Si è quindi calcolata la semisomma dei due suddetti valori al netto dell'abbattimento conseguente agli atti vandalici, determinando il più probabile valore di mercato all'attualità;

Infine sul più probabile valore di mercato all'attualità, si è ritenuto opportuno applicare, in via prudenziale, in considerazione della vendita forzata fallimentare in corso, un ulteriore abbattimento.

Si precisa che nel testo di seguito esposto le lettere maiuscole dell'alfabeto richiamano le lettere utilizzate nello schema di calcolo di ogni pertinente tabella, per cui la stessa lettera nelle diverse tabelle esprime elementi di calcolo diversi;

5.3) Determinazione del valore di mercato mediante costo di costruzione vetustato

Si è proceduto alla determinazione del più probabile costo di costruzione vetustato dell' immobile tramite analisi e ricerca di mercato che consenta di assumere valori praticati.

A Costo area

Si considera il valore dell'area edificabile

Mq. 6.500,00 a Euro 75,00 /Mq. = Euro 487.500,00

F Costo costruzione di superficie convenzionale

(vedi tabella allegata del calcolo della superficie convenzionale)

Mq. 3.235,00 per euro/Mq. 900,00 = Euro 2.911.500,00

H Costo spese tecniche

Euro 2.911.500,00 x 5% = Euro 174.690,00

Costo contribuito di costruzione (art.16 D.P.R. 380/01) e monetizzazione parcheggi

L Contributo commisurato al costo di costruzione

Euro 2.911.941,00 x 5 = Euro 145.597,05

O Oneri di urbanizzazione

Mq. 2780,00 x euro/Mq. 26,76 = Euro 74.392,80

S Monetizzazione parcheggi

Mq. 2.455,00 x euro/Mq.54,00 = Euro 132.570,00

$$T = C + F + H + L + O + S$$

Totale costi senza abbattimenti = Euro 3.897.112,80

U (Kd) Coefficiente di vetustà = 0,72

Vedi Nota U Calcolo stimale del coefficiente di vetustà

V = T x U Costo di costruzione vetustato = Euro 2.805.921,22

Z Indice di abbattimento per atti vandalici = 0,15

J = V x Z Abbattimento per atti vandalici = Euro 420.888,18

K = V - J Valore di mercato = Euro 2.805.921,22

Nota U Calcolo stimale del coefficiente di vetustà

Il costo di ricostruzione vetustato viene calcolato con riferimento ai prezzi attuali detraendo una quota di deprezzamento espressa dal coefficiente **Kd** dato da: $Kd = (100-D)/100$

Dove D rappresenta il decadimento per obsolescenza e vetustà e si ottiene con la seguente formula:

$$D = \frac{[(N/T \times 100) + 20]^2}{140}$$

N = numero anni di vita dell'edificio

T = totale anni di vita utile

Considerato che l'edificio risale all'anno 2000, si calcola

$$D = \frac{[(17/40 \times 100) + 20]^2}{140} = 27,90$$

$$Kd = (100 - 27,90) / 100 = 0,72$$

Kd nello esposizione del testo e nella pertinente tabella di calcolo viene indicato con la lettera dell'alfabeto U

Si riporta di seguito tabella esplicativa di quanto sopra esposto

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO MEDIANTE COSTO DI COSTRUZIONE VETUSTATO		
Schema di calcolo	Descrizione	Valori
A	Mq. area (superficie catastale arrotondata)	6.500,00
B	valore Euro/Mq. area	75,00
C = A x B	Costo area	487.500,00
D	superficie convenzionale (vedi tabella calcolo)	3.235,00
E	valore Euro/Mq. di costruzione superficie convenzionale costruito	900,00
F = D x E	Costo costruzione di superficie convenzionale	2.911.500,00
G	spese tecniche in percentuale sul valore costruzione	0,05
H = F x G	Costo spese tecniche	145.575,00
Contributo di costruzione (art. 16 D.P.R 380/01) e monetizzazione parcheggi		
I	percentuale contributo commisurato al costo di costruzione	0,05
L = F x I	Costo contributo commisurato al costo di costruzione	145.575,00
M	Euro/Mq per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	26,76
N	Mq. fuori terra di costruzione	2.780,00
O = M x N	Costo oneri di urbanizzazione	74.392,80
P	Monetizzazione parcheggi	54,00
R	Mq. parcheggio realizzato per conseguimento titoli autorizzativi	2.455,00
S = P x R	Costo monetizzazione parcheggio	132.570,00
T = C + F + H + L + O + S	Totale costi senza abbattimenti	3.897.112,80
U	Coefficiente di vetustà	0,72
V = T x U	Costo di costruzione vetustato	2.805.921,22
Z	Indice di abbattimento per atti vandalici	0,15
J = V x Z	Abbattimento per atti vandalici	420.888,18
K = V - J	Valore di mercato	2.385.033,03

SCHEMA CALCOLO SUPERFICI

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE											
Destinazione	Piano						Totale Mq. ricavati graficamente dalle planimetrie catastali	Coefficiente di destinazione	Superficie convenzionale	EURO/MQ	VALORE
	Interrato	Terreno	Primo	Secondo	Terzo	Copertura					
Rimessa Auto	265,44						265,44	0,15	39,82	900,00	35.834,40
Bagno Personale	30,41						30,41	0,30	9,12	900,00	8.210,70
Deposito Biancheria	18,60						18,60	0,30	5,58	900,00	5.022,00
Spogliatoio Personale con WC	28,84						28,84	0,30	8,65	900,00	7.786,80
Locale di Sgombero	385,47						385,47	0,30	115,64	900,00	104.076,90
Celle Dispensa	31,20						31,20	0,30	9,36	900,00	8.424,00
Quadro Elettrico	10,12						10,12	0,30	3,04	900,00	2.732,40
Cantina	17,33						17,33	0,30	5,20	900,00	4.679,10
Vano Scala	73,43	95,55	52,35	52,35	52,35	7,44	333,47	0,30	100,04	900,00	90.036,90
Corridoio/ Disimpegno	228,49	71,29	110,65	110,65	110,65		631,73	0,80	505,38	900,00	454.845,60
Ufficio	28,54						28,54	0,50	14,27	900,00	12.843,00
Bagno/WC	66,79	57,24					124,03	0,80	99,22	900,00	89.301,60
Vano Ascensore	5,71	5,96	5,23	5,23	5,23		27,36	0,00	0,00	900,00	0,00
Cavedio	3,61	3,46	3,49	3,49	3,49		17,54	0,00	0,00	900,00	0,00
Guardaroba	10,38						10,38	0,30	3,11	900,00	2.802,60
Bipostiglio	7,89						7,89	0,30	2,37	900,00	2.130,30
Locale Tecnico	44,06		16,13	16,13	16,13		92,45	0,30	27,74	900,00	24.961,50
Sala Riunioni	382,33						382,33	0,80	305,86	900,00	275.277,60
Piano Bar	170,10						170,10	0,80	136,08	900,00	122.472,00
Magazzino/Dispensa		18,03					18,03	0,50	9,02	900,00	8.113,50
Sala colazione e Ristorante		289,99					289,99	0,80	231,99	900,00	208.792,80
Cucina + Lavaggio pentole		65,69					65,69	0,70	45,98	900,00	41.384,70
Archivio		19,35					19,35	0,30	5,81	900,00	5.224,50
Hall		61,01					61,01	0,80	48,81	900,00	43.927,20
Dispensa		4,17					4,17	0,70	2,92	900,00	2.627,10
Pasticceria		4,94					4,17	0,70	2,92	900,00	2.627,10
Preparazione Verdure		7,28					7,28	0,70	5,10	900,00	4.586,40
Preparazione Colazioni		6,81					6,81	0,70	4,77	900,00	4.290,30
Sala colazione		63,14					63,14	0,80	50,51	900,00	45.460,80
Bar		110,26					110,26	0,80	88,21	900,00	79.387,20
Terrazza Scoperta			241,88				241,88	0,00	0,00	900,00	0,00
Camera con WC			440,31	440,31	440,31		1.320,93	1,00	1.320,93	900,00	1.188.837,00
Magazzino			6,04	6,04	6,04		18,12	0,70	12,68	900,00	11.415,60
Centrale Termica						47,99	47,99	0,30	14,40	900,00	12.957,30
Vuoto Vano Scala						3,24	3,24	0,30	0,97	900,00	874,80
Totale superficie convenzionale	1.808,74	884,17	876,08	634,20	634,20	58,67	4.895,29	-	3.235,49	-	2.911.943,70
Totale Mq. fuori terra	/	884,17	634,20	634,20	634,20	/	2.786,77				

Con la tabella di calcolo della superficie convenzionale si sono ricavate le superfici utilizzate nei passaggi di calcolo sopra esposti e di seguito riportati:

F Costo costruzione di superficie convenzionale Mq. 3.235,00 per euro/Mq. 900,00 = Euro 2.911.500,00

O Oneri di urbanizzazione Mq. 2780,00 x euro/Mq. 26,76 = Euro 74.392,80

Si precisa che pur tenendone conto non si è dato valore specifico alle aree scoperte, ritenendo il valore delle stesse già compreso in A Costo area Mq. 6.500,00 a Euro 75,00 /Mq. = Euro 487.500,00 e che non si è attribuito alcun valore alla "proprietà per l'area" della particella 1173 di mq 20,00 (sulla quale insiste cabina elettrica inscindibile dall'immobile destinato ad albergo) considerando detto valore compreso in quello dell'albergo.

FALLIMENTO R.G. n: 419/2016

T Abbattimento del valore di mercato dell'immobile
 conseguente agli atti vandalici in ragione del 15%
 del valore dello stesso euro 350.787,91

U = R x T Valore di mercato dell'immobile decurtato della
 riduzione di valore conseguente alla vetustà ed agli
 atti vandalici euro 1.987.798,18

Si riporta di seguito tabella esplicativa di quanto sopra esposto

TABELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE CAPITALIZZAZIONE		
Schema di calcolo	Descrizione	Valori
A	giorni di apertura	365
B	numero delle camere	72
C	prezzo medio di vendita giornaliero per camera	80,00
D	IVA	0,10
E = C / (1 + D)	prezzo medio di vendita giornaliero netto per camera	72,73
F	tasso percentuale di occupazione delle camere	0,26
G = E x F	prezzo medio per camera disponibile	18,91
H = A x B x G	Totale fatturato da camere	496.949,54
I	indice ricavi da altri servizi	0,60
L = H x I	ricavi da altri servizi (ristorazione e convegni)	298.169,73
M = H + L	Fatturato totale	795.119,27
N	indice canone sostenibile	0,25
O = M x N	Canone sostenibile in percentuale sui ricavi	198.779,82
P = M - O	costi impliciti	596.339,45
Q	tasso di capitalizzazione del rendimento immediato d'investimento	0,085
R = O / Q	Valore di mercato senza abbattimenti	2.338.586,09
S	Indice di abbattimento per atti vandalici	0,15
T = R x S	Abbattimento per atti vandalici	350.787,91
U = R x T	Valore di mercato abbattuto	1.987.798,18

5.5) Determinazione del valore di mercato ricavato dalla semisomma fra i valori determinati mediante capitalizzazione e costo di costruzione abbattuto in considerazione della vendita forzata

Come premesso si è proceduto a determinare il “valore di mercato mediante costo di costruzione vetustato” ed il “valore di mercato mediante capitalizzazione” abbattuti in base agli atti vandalici subiti dall’immobile, si è calcolata la semisomma dei due suddetti valori e si è applicato alla stessa in via prudenziale, in considerazione della vendita forzata fallimentare in corso, un ulteriore abbattimento. Il tutto come da tabella di seguito allegata.

Si riporta di seguito tabella esplicativa di quanto sopra esposto

VALORE DI MERCATO RICAVATO DALLA SEMISOMMA FRA I VALORI DETERMINATI MEDIANTE CAPITALIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE ABBATTUTO IN CONSIDERAZIONE DELLA VENDITA FORZATA		
Schema di calcolo	Descrizione	Valori
A	Valore di mercato determinato mediante capitalizzazione abbattuto per atti vandalici	1.987.798,18
B	Valore di mercato determinato mediante costo di costruzione vetustato abbattuto per atti vandalici	2.385.033,03
C = A + B	Somma valori	4.372.831,21
D = C / 2	Semisomma dei valori = valore di mercato	2.186.415,60
E	Coefficiente di abbattimento per vendita forzata	0,10
F = D x E	Abbattimento per vendita forzata	218.641,56
G = D - F	Valore di mercato abbattuto per vendita forzata	1.967.774,04
H	Valore arrotondato	1.950.000,00

Esclusa la possibilità di procedere alla formazione di lotti si determina in euro 1.950.000,00, diconsi euro unmilionenovecentocinquanta/zerozero, il valore complessivo della proprietà dell'immobile in Alessandria, Spinetta Marengo, via Genova n. 54, identificato al catasto fabbricati dal foglio 203, particella 527 (albergo ed area di pertinenza scoperta) e della "proprietà per l'area" del terreno identificato al catasto fabbricati dal foglio 203, particella 1173 (sulla quale insiste cabina elettrica in proprietà superficaria di terzi al fallimento).

5.5) Conclusioni

Ritenendo di aver risposto ai quesiti, lo scrivente conclude la propria relazione rimanendo a disposizione per ogni necessità.

Allegati:

- 1 - Visure catastali;
- 2 - Ispezioni ipotecarie.

