TRIBUNALE DI VERCELLI

[redacted]

G.D.: Dott.ssa Elisa TROTTA

CURATORE: Dr. Luigi TARRICONE

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO – relativa al LOTTO 4

La sottoscritta Geom. Fiorella Mazzucco, dello Studio Associato Geometri D'Aniello Mazzucco con sede a Vercelli alla Via Giovan Battista Viotti n. 24, iscritta presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vercelli al n. 1472 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli n. 219 cat. Edilizia, veniva nominato Perito Estimatore del Fallim [redacted] immobili di proprietà della [redacted]

Per l'assolvimento dell'incarico affidatogli il C.T.U. ha svolto le seguenti attività:

- visure ipotecarie ultraventennali sia in capo alla società che ai dante causa mediante collegamento on-line e accesso diretto alle presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Vercelli con aggiornamento al 23/05/2022;
- visure catastali e richiesta planimetrie mediante collegamento on-line e accesso diretto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Vercelli;
- sopralluoghi per rilievi ed accertamenti ai beni in proprietà ubicati nel Comune di Varallo;
- accessi presso il competente Ufficio Tecnico per la verifica della conformità urbanistica dei beni;

P R E M E S S A G E N E R A L E

Vista la consistenza immobiliare da esaminare e gli innumerevoli atti visionati (circa 93 atti di compravendita) si è provveduto a valutare i beni dividendo gli stessi in lotti omogenei.

La presente valutazione è riferita al solo Lotto 4 (beni in capo alla [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I beni del presente lotto consistono in un fabbricato di civile abitazione, composto da un alloggio, una autorimessa, ampio locale deposito, un ufficio e cortile, oltre ad un terreno nelle vicinanze dell'abitazione.

Si trovano ubicati in Varallo alla Località Pian Presello snc, in zona periferica.

Beni del Lotto 4

In Varallo (Fg.147 mapp.268 sub.1-2-3-4)

Il fabbricato oggetto della presente è stato edificato nel 2000, si sviluppa a un piano fuori terra e uno seminterrato e che risulta libero su tutti lati.

Alloggio al piano terra e seminterrato

L'alloggio è costituito da:

Ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, due servizi igienici, disimpegno, al piano terra; vano scala e lavanderia al piano seminterrato. Il tutto contornato da ampia corte.

Al piano seminterrato

Ampio locale deposito, autorimessa e ufficio.

In Varallo (Fg.147 mapp.108)

Terreno

Trattasi di terreno incolto ed ingombro di alcuni beni materiali tra cui materiali da costruzione, un basso fabbricato in legno ed una baracca in metallo.

Tutti i beni sopra descritti sono da alienare in lotto unico.

Caratteristiche degli immobili

Il fabbricato è stato edificato nel 2000 ed è in stato di abbandono da alcuni anni.

Presenta struttura portante mista in c.a. e muratura.

Le principali caratteristiche e finiture sono le seguenti: tramezzature interne in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata, pavimenti in cotto, legno e gres, rivestimenti in gres, bagni completi di tutti i sanitari.

Tutti gli infissi esterni dell'edificio sono in legno con vetrocamera. Le porte interne sono anch'esse in legno.

La copertura dell'edificio si presenta con struttura in legno e manto di copertura in tegole; tutte le lattonerie del fabbricato sono in rame.

Le facciate esterne del fabbricato sono tinteggiate di colore rosa chiaro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le unità sono dotate di impianto idrico, elettrico e tv e di adduzione gas cucina. L'impianto di riscaldamento, è alimentato da un generatore di calore a legna. Tutti gli impianti risalgono alla ristrutturazione del fabbricato.

Il locale deposito presenta portoni sezionali con pavimento in battuto di cemento.

- P R O V E N I E N Z E -

I beni (come terreni su cui poi hanno edificato) pervennero alla Società fallita in forza dei seguenti titoli:

- Per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto a rogito Massimo Cortese del 27/06/2000 rep. 73364 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vercelli il 25/07/2000 ai num. 6104 R.G. 4528 R.P. da [redacted]

Visto gli atti suddetti alla [redacted] spetta la piena proprietà dell'intero.

- ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI -

I beni oggetto della presente sono gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- **N.G. 634 N.P. 79 del 23/01/2009 -** Iscrizione giudiziale a favore della CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. con sede in Biella – contro [redacted] beni oggetto della presente per complessivi €. 400.000,00#;
- **N.G. 513 N.P. 45 del 22/01/2016 -** Iscrizione giudiziale a favore della CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. con sede in Biella – contro [redacted] ui beni oggetto della presente per complessivi €. 300.000,00#;
- **N.G. 7346 N.P. 834 del 02/10/2019 -** Iscrizione giudiziale a favore della [redacted] sui beni oggetto della presente in Borgosesia e anche su altri beni per complessivi €. 389.000,00#;
- **N.G. 5198 N.P. 4183 del 11/06/2021 –** Trascrizione della sentenza di fallimento contro [redacted]

Via G. B. Viotti n. 24 - 13100 Vercelli - Tel 0161503390
daniellomazzucco@libero.it - c.f. e p.iva: 02593190024
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]ui beni oggetto della presente e anche su altri beni a favore della massa di creditori;

- CONFORMITA' CATASTALE -

Abitazione

N.C.E.U.: Comune di Varallo, **Fg.147 part.268 sub.1**, zona censuaria 1, cat. A/7, Classe U, consistenza 7,5 vani, Rendita € 1.103,93, Località Pian Presello snc, Piano T-1;

Ufficio

N.C.E.U.: Comune di Varallo, **Fg.147 part.268 sub.2**, zona censuaria 1, cat. A/10, Classe 3, consistenza 1,5 vani, Rendita € 325,37, Località Pian Presello snc, Piano T;

Locale deposito

N.C.E.U.: Comune di Varallo, **Fg.147 part.268 sub.3**, zona censuaria 1, cat. C/2, Classe 6, consistenza 185 mq, Rendita € 410,84, Località Pian Presello snc, Piano T;

Autorimessa

N.C.E.U.: Comune di Varallo, **Fg.147 part.268 sub.4**, zona censuaria 1, cat. C/6, Classe 4, consistenza 19 mq, Rendita € 79,48, Località Pian Presello n.2, Piano T;

Terreno

N.C.T.: Comune di Varallo, **Fg.147 part.108**, qualità CAST FRUTTO, Classe 1, superfice 780 mq, Reddito Dominicale € 0,81;

- **Confini -**

Part.268 Fg.147: Strada comunale Varallo – Civiasco a due lati, Part.112, Part. 105, Part.292 a due lati.

Part.108 Fg.147: Strada a più lati, Part.227, Part.103 e 273, Part.101.

Sussiste la conformità catastale per tutte le unità immobiliari che corrispondono allo stato dei luoghi. L'indicazione dei piani (riferite al piano strada d'accesso all'immobile) nelle alle schede catastali risultano indicate quali paino terra e primo anziché piano terra e seminterrato.

- **CONSISTENZE -**

In Varallo

Superficie calpestabile (utile interna)

Alloggio

Piano terra/seminterrato: 150 mq circa.

Terrazzo

Via G. B. Viotti n. 24 - 13100 Vercelli - Tel 0161503390
daniellomazzucco@libero.it - c.f. e p.iva: 02593190024
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano terra: 180 mq circa.

Ufficio

Piano seminterrato: 20 mq circa

Deposito

Piano seminterrato: 250 mq circa

Autorimessa

Piano seminterrato: 23 mq circa

L'abitazione è circondata da un area, manovra, cortile parcheggio ecc.. di circa 550 mq oltre al terreno a valle ma non confinante con la casa di circa 780 mq.

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a 485 mq circa.

- DESTINAZIONE DA P.R.G. -

Il fabbricato ed il terreno ricadono nella zona di PRGC vigente denominata "AER – Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale" e la descrizione delle caratteristiche, delle destinazioni d'uso, gli interventi ammessi è indicata dall'art.22 delle NTA del vigente PRG del Comune di Varallo. Il terreno risulta per metà gravato da fascia di rispetto stradale.

- CONFORMITA' URBANISTICA -

Il fabbricato è stato costruito in forza dei seguenti titoli reperiti presso il competente ufficio del Comune di Varallo:

- PRATICA GENERALE 16/96;
- C.E. 2/2000 del 29/12/2000;
- Autorizzazione 26/96 del 10/04/1996 per realizzazione pozzo;
- P.C. 59/2007 del 21/06/2007 per utilizzo quale deposito a cielo aperto del terreno particella 108.

Il fabbricato risulta non conforme al progetto depositato.

Risultano le seguenti difformità al piano seminterrato:

- Modifiche interne (con cambio di destinazione) per realizzare ufficio ove era prevista autorimessa;
- Modifiche interne per ampliare zona deposito dove doveva essere realizzato ufficio;
- Ampliamento con aumento di volume e superficie per la realizzazione più ampia di autorimessa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per poter sanare tali difformità occorrerà presentare S.C.I.A. in sanatoria con il versamento della relativa sanzione (quantificata nella valutazione della presente perizia).

- VALUTAZIONE -

Ai fini valutativi si fa riferimento alla documentazione allegata alla presente (schede catastali, fotografie, estratto di mappa, elaborato planimetrico).

SUP. COMM. TOT X VALORE STIMA UNITARIO = VALORE IMMOBILE
Superfici commerciali
Coefficienti di correzione/ riduzione per le superfici delle pertinenze

- Balconi scoperti e terrazzi: 0,50
- Sgombero: 0,20
- Portici o balconi coperti:0,40
- Locale tecnico e legnaia:0,20
- tettoie aperte 0,20
- deposito attrezzi:0,20
- cortile e giardino di proprietà esclusiva: 0,18
- terreno in pendenza: 0,08
- locali d'abitazione con altezza anomale :0,90

Visto lo stato attuale, l'ubicazione e la qualità e la tipologia dell'edificio con buone finiture anche se in stato di abbandono, si procede alla seguente valutazione (la valutazione tiene già conto dei costi di della regolarizzazione urbanistica edilizia che devono considerarsi a carico dell'aggiudicatario).

In Varallo
Superficie commerciale 485 mq circa X 600 €/mq = € 291.000,00#

Da cui detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale quantificati nel seguente modo: Oneri tecnici e sanzioni e diritti comunali il tutto pari ad € 12.225 compresi oneri fiscali di Legge.

Calcolo valore da porre in vendita:
€ 291.000,00 – € 12.225,00= € 278.775,00#

Valore di mercato complessivo del lotto 4: € 278.775,00# (DUECENTOSETTANTOMILASETTECENTOSETTANTACINQUE/00).

Per l'alienazione dei beni occorrerà richiedere apposito CDU presso il Comune di Varallo.

Tanto doveva relazionare la scrivente mentre ringrazia per l'incarico conferitogli la presente relazione è composta da sette pagine e dagli allegati:

- Estratto di mappa, visure e schede catastali;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Documentazione fotografica;

Unitamente alla presente si trasmette domanda liquidazione onorari e spese dovute al C.T.U.

Vercelli, 29/05/2022

Il Perito Estimatore

Via G. B. Viotti n. 24 - 13100 Vercelli - Tel 0161503390
daniellomazzucco@libero.it - c.f. e p. iva: 02593190024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009