

TRIBUNALE DI VERCELLI
FALLIMENTO 10/2020

[REDACTED]

G.D.: Dott.ssa Elisa TROTTA

CURATORE: Dr. Luigi TARRICONE

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO – relativa al LOTTO 1

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 Fallimento in epigrafe, per l'accertamento e per la stima dei beni immobili di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[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 30/12/2021;
- 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;

PREMESSA GENERALE

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 1 (beni in capo [REDACTED])

[REDACTED]

I beni del presente lotto consistono in un ampio alloggio con annessi accessori costituiti da un ripostiglio ed una cantina, ubicati in Varallo alla Piazza Marconi n.3, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, oltre a due terreni ubicati nel Comune di Rimella.

Beni del Lotto

In Varallo (Fg.84 mapp.344 sub.6-16)

Il fabbricato oggetto della presente è un immobile di antica edificazione a pianta rettangolare sviluppato a due piani fuori terra, oltre ai piani secondo-sottotetto e seminterrato, che risulta libero su tre lati con un lato minore costruito in aderenza ad un'altra proprietà. Alle varie unità si acceda da ingresso e vano scala comuni.

Alloggio

L'alloggio risulta posto al piano primo, sviluppantesi su due piani, ed è costituito da:

- Piano primo

Bussola d'ingresso, ingresso principale e disimpegno, ripostiglio, una camera da letto, lavanderia, due servizi igienici, ampio soggiorno con scala al piano superiore, sala da pranzo, cucina, terrazzo e balconi.

Piano secondo-sottotetto

Sul lotto, tre camere da letto, disimpegno, servizio igienico, sauna e terrazzo.

Utilizzato dal nucleo familiare [REDACTED]

Ripostiglio

Il locale ripostiglio risulta posto al piano terra e composto da un unico locale, attualmente in uso all'attività commerciale adiacente di proprietà di terzi.

Cantina

La cantina risulta posta al piano seminterrato e composta da due locali.

Utilizzato dal nucleo familiare del [REDACTED]

In Rimella

Terreni in stato di abbandono, privi di possibilità edificatorie.

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

Caratteristiche degli immobili

La porzione abitativa, è stata ristrutturata totalmente negli anni 2008/2012 ed è mantenuta in un ottimo stato manutentivo generale.

G E O M E T R I

associazione tra professionisti

Ferdinando
D'ANIELLO

Fiorella
MAZZUCCO

Edificato originariamente con struttura portante mista in muratura e pietra durante la ristrutturazione alcune integrazioni e modifiche sono strutturalmente realizzate in c.a., mentre altre in legno, come la scala di collegamento interna.

Il livello di finiture è medio-alto: gli spazi principali della zona giorno al piano primo presentano pavimenti in gres, alcune pareti risultano rivestite in pietra ed altre in legno, nel soggiorno è alloggiato un camino, nella cucina sono presenti rivestimenti ceramici alle pareti. Dalla cucina e dal soggiorno si accede ad un terrazzino parzialmente coperto ed ai balconi.

I bagni al piano terra sono completi di tutti i sanitari e presentano pavimentati e rivestimenti con piastrelle di gres.

La scala interna che collega il piano primo al secondo è stata realizzata in legno.

Il piano secondo è caratterizzato da una pavimentazione in parquet di legno, presente in tutti i locali, e dal tetto in legno a vista. Il bagno risulta completo di tutti i sanitari, oltre a vasca angolare e presenta rivestimenti con piastrelle di gres.

Il disimpegno/vano scala è caratterizzato da ampia finestratura in legno con ante scorrevoli dalla quale si accede al terrazzo.

Tutti gli infissi esterni dell'edificio sono in legno con vetrocamera. Le porte interne di diverse misure e tipologie sono anch'esse in legno.

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

Le facciate esterne del fabbricato sono tinteggiate di colore arancio chiaro con decorazioni sugli infissi esterni. La facciata corta del fabbricato, sul lato di Via Caduti per la Libertà, risulta in gran parte con mattoni a vista con rivestimento in pietra negli angoli oltre ad un dipinto che raffigura la stazione ferroviaria.

L'unità è dotata di impianto idrico, elettrico e tv e di adduzione gas cucina. L'impianto di riscaldamento, di tipo a pavimento, è alimentato da un generatore di calore a gas in comune con altre proprietà. Tutti gli impianti risalgono alla ristrutturazione del fabbricato.

Il locale ripostiglio al piano terra si presenta con finiture normali ed è mantenuto in buono stato manutentivo generale. Risulta dotato di impianto elettrico.

La cantina al piano seminterrato si presenta con finiture risalenti all'epoca della costruzione e non presenta manutenzione effettuate da diverso tempo.

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

I beni pervennero [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

Via G. B. Viotti n. 24 - 13100 Vercelli - Tel 0161503390

danielomazzucco@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

In Varallo

- Per la quota di 1/2 di nuda proprietà con atto a rogito [REDACTED] del 01/03/2007 rep. 93341/9814 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vercelli il 28/03/2007 ai num. 3455 R.G. 2354 R.P. [REDACTED]
- Successivo consolidamento della proprietà in seguito a riunione d'usufrutto in morte [REDACTED] data 05/06/2015.

In Rimella

- Per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto a rogito [REDACTED] del 29/08/1995 rep. 48297 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vercelli il 26/09/1995 ai num. 6219 R.G. 4849 R.P. [REDACTED]

Visto gli atti suddetti e i titoli delle provenienze antecedenti anche ai dante causa al [REDACTED] spetta la piena proprietà della quota di 1/2 dei beni in Varallo e la piena proprietà dell'intero dei beni in Rimella.

- ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI -

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

- N.G. 7346 N.P. 834 del 02/10/2019 - Iscrizione giudiziale a favore della CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. con sede in Biella – contro [REDACTED] [REDACTED] sui beni oggetto della presente in Varallo 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] [REDACTED] sui beni oggetto della presente e anche su altri beni a favore della massa di creditori;

- CONFORMITA' CATASTALE -

In Varallo

Porzione di abitazione e cantina

N.C.E.U.: Comune di Varallo, **Fg.84 part.344 sub.6**, cat. A/4 Abitazioni di tipo popolare, Classe 3, consistenza 8,5 vani, Rendita € 460,94, Piazza Marconi G. n.3, Piano S1- 1;

Porzione di abitazione e ripostiglio

N.C.E.U.: Comune di Varallo, **Fg.84 part.344 sub.16**, cat. A/4 Abitazioni di tipo popolare, Classe 2, consistenza 4,5 vani, Rendita € 209,17, Piazza Marconi G. n.3, Piano T- 1;

- **Confini** -

Abitazione – Fg.84 part.344 sub.6 e 16 – a nord, est e sud con vuoto su piano terra, ad ovest con sub. 15 e 17.

Ripostiglio – Fg.84 part.344 sub.16 – a nord ed est con sub.17, a sud di nuovo con sub.17 e con sub.5, ad ovest con sub.3.

Cantina –Fg.84 part.344 sub.6 – a nord con terrapieno, ad est con sub.3, a sud con altra proprietà, ad ovest con sub. 14 e 4.

Tutti i subalterni indicati fanno parte della part.344 Fg.84 N.C.E.U..

Il tutto insiste sulla particella 344 del Foglio 84 N.C.T.

Non sussiste conformità catastale, occorrerà presentare apposita pratica di aggiornamento DOCFA relativa alla fusione e ristrutturazione delle due unità immobiliari.

In Rimella

Terreni incolti in stato di abbandono

N.C.T.: Comune di Rimella, **Fg.17 part.481**, prato, Classe 1, superficie 435 mq, Reddito Dominicale € 0,56, Reddito Agrario € 0,40;

N.C.T.: Comune di Rimella, **Fg.17 part.793**, prato arborato, Classe 1, superficie 920 mq, Reddito Dominicale € 1,19, Reddito Agrario € 0,86.

- **Confini** -

Fg.17 part.481 – particelle 482, 488, strada vicinale, 548, 546, 489.

Fg.17 part.793 – particelle 443 a più lati, 449, 503, 507, 505, 504, 807 e strada vicinale.

- **CONSISTENZE** -

In Varallo

Superficie calpestabile (utile interna)

Alloggio

Piano primo/secondo-sottotetto: 265 mq circa.

Ripostiglio

Piano terra: 8,80 mq circa.

Cantina

Piano seminterrato: 50 mq circa

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a 350 mq circa.

In Rimella

Superficie totale dei terreni 1.355 mq.

- DESTINAZIONE DA P.R.G. -

In Varallo

Le unità immobiliari 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.

In Rimella

I terreni ricadono nella zona di PRGC vigente destinata a "Aree di tutela agricolo ambientale" e la descrizione delle caratteristiche, delle destinazioni d'uso, gli interventi ammessi è indicata dall'art.37 delle NTA del vigente PRG del Comune di Rimella.

- CONFORMITA' URBANISTICA -

In Varallo

Il fabbricato, per la parte residenziale, è stato oggetto di un importante ristrutturazione con recupero del sottotetto ed aumento di volume giusta D.I.A. protocollo n. 9844 del 31/10/2008. Il fabbricato risulta non conforme al progetto depositato in quanto lo stesso prevedeva la demolizione di alcune porzioni di balcone (intervento non eseguito), oltre a diverse modifiche della distribuzione degli spazi interni. 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). Risulta mancante una finestra nel locale ripostiglio del piano terra.

In Rimella

Nulla da segnalare.

- 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 in buono stato manutentivo ed impiantistico, 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 350 mq circa X 600 €/mq = € 210.000,00#

Da cui detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale quantificati nel seguente modo: Oneri tecnici 3.000 €, sanzioni e diritti catastali 1.225 €, il tutto pari ad € 4.225 compresi oneri fiscali di Legge.

Calcolo valore da porre in vendita:

€ 210.000,00 – € 4.225,00= € 205.775,00#

€ 205.775,00 X 50% (quota da porre in vendita)= € 102.887,50#

Ulteriore abbattimento dovuto alla vendita di una quota indivisa
€ 102.887,50 - 20% (20.577,50)= € 82.310,00#

In Rimella

Superficie totale dei terreni 1.355 mq X €/mq 0,70= € 948,50#

Valore di mercato complessivo del lotto 1: € 83.258,50#

(OTTANTATREMILADUECENTOCINQUANTOTTO/50).

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

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

- Estratto di mappa, visure e schede catastali;
- Stralcio progetto immobile in Varallo;

- Documentazione fotografica;

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

Vercelli, 30/12/2021

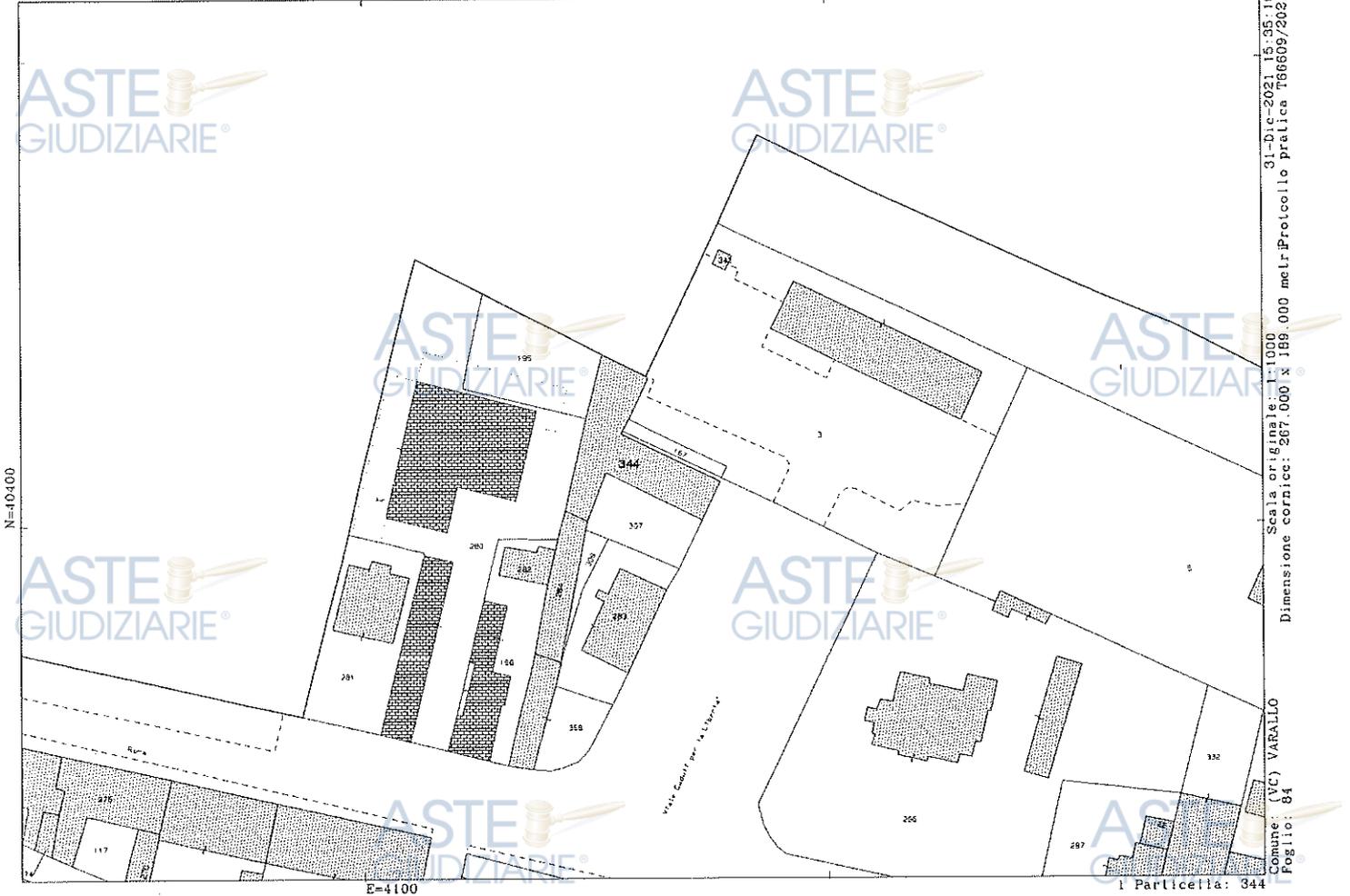


Il Perito Estimatore



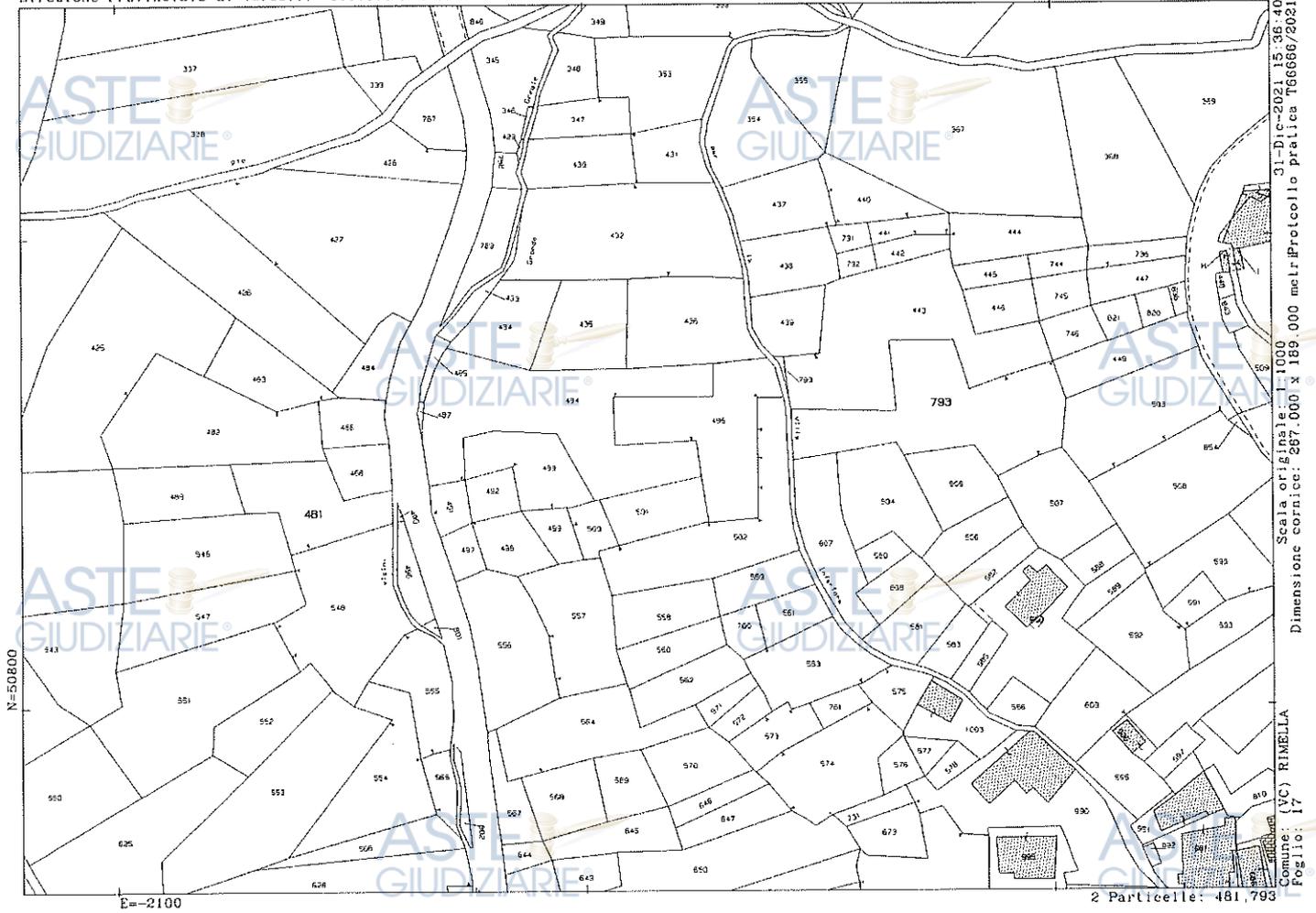
Direzione Provinciale di Vercelli Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALESSANDRO COFANO

Vis. (el) (0.90 euro)



Direzione Provinciale di Vercelli Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALESSANDRO COFANO

Vis. tel (1.80 euro)



31-Dic-2021 15:36:40
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 587.000 x 189.000 metr.
Praticella pratica T66666/2031
Comune: (VC) RIMELLA
Foglio: 17

"accettabile"



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N.652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 26132686-

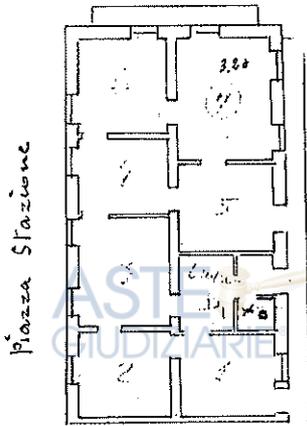
Comune Varallo Ditta Loja Giacomo fu Giacomo

Viale XXVIII Ottobre *"Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario"*

963/3

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA (R.O.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)	
COMUNE	
di	
Talloncino di riscontro DELLA	
SCHEDA NUMERO	
26132686	
<small>AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.</small>	

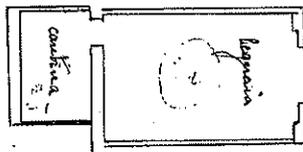
Viale XXVIII ottobre



Piazza Stazione

Cortile

Propri. G. Loja



SCHEDA NON AGGIORNATA

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:...

Compilata dal
Dichiarante
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di

Data _____ Firma Loja Giacomo

963/3

Ultima planimetria in atti

unum 01

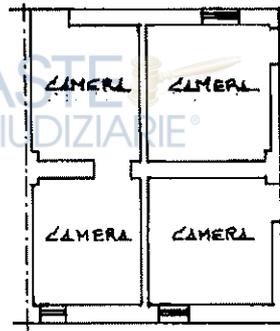
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/11/2021 - Comune di VARALLO(L.669) - < Foglio 84 - Particella 344 - Subalterno 6 >
PIAZZA MARCONI G. n. 3 Piano S1 - 1

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vercelli	Dichiarazione protocollo n. VC0021814 del 15/02/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Varallo Piazza Guglielmo Marconi civ. 3	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Cravanzola Luca	
Foglio: 517	Iscritto all'albo:	
Particella: 38	Geometri	
Subalterno: 18	Prov. Vercelli	N. 1653

Scheda n. 1 Scala 1:200

SCHEDA NON AGGIORNATA

PIANO PRIMO H = m. 3,20



PIANO TERRA H = m. 3,00



Ultima planimetria in atti

Data: 20/11/2021 - n. T94481 - Richiedente: DNLF DN71S06L750Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

