

TRIBUNALE DI VERCELLI
FALLIMENTO 10/2020



G.D.: Dott.ssa Elisa TROTTA

CURATORE: Dr. Luigi TARRICONE

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO – relativa al LOTTO 3

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

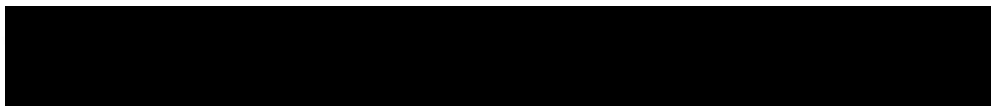


Per l'assolvimento dell'incarico affidatogli il C.T.U. ha svolto le seguenti attività:

- 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 21/03/2022;
- 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 Borgosesia;
- 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.



I beni del presente lotto consistono in un fabbricato di civile abitazione, composto da due alloggi, due autorimesse, cortile ed aree comuni il tutto utilizzato dalla famiglia del sig. XXXXX e dal suo nucleo familiare in forza di un compromesso per l'acquisto dell'immobile (non opponibile a terzi).

Si trovano ubicati in Borgosesia alla Viale Varallo n.65, in zona semi periferica ben servita dai principali servizi.

Beni del Lotto 3

In Borgosesia (Fg.61 mapp.86 sub.3-4-5-6-7)

Il fabbricato oggetto della presente è stato ristrutturato tra il 2009 ed il 2012, si sviluppa a due piani fuori terra, con area coperta e cortile posti ad un piano sottostante, che risulta libero su tutti lati con alcune porzioni in aderenza ad altre proprietà. Alle varie unità si acceda da tettoia ed atrio comuni.

Alloggio al piano terra

L'alloggio è costituito da:

Soggiorno, cucina, camera da letto, due ripostigli, due disimpegni, due servizi igienici e terrazzo.

Alloggio al piano primo

L'alloggio è costituito da:

Soggiorno, cucina, due camere da letto, ripostiglio, disimpegno, due servizi igienici e balcone.

Autorimesse

Le due autorimesse risultano poste al piano terra con accesso diretto dalla tettoia comune.

Parti comuni

Le parti comuni sono poste su più livelli e sono composte da:

Cortile ed area coperta, passaggio, atrio, tettoia, locale caldaia e vano scala.

Questi compongono il subalterno 5 – bene comune non censibile.

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

Caratteristiche degli immobili

La porzione abitativa, è stata ristrutturata totalmente negli anni 2009/2012 ed è mantenuta in un ottimo stato manutentivo generale.

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

Le principali caratteristiche e finiture degli alloggi sono le stesse, come di seguito indicate: tramezzature interne in muratura di mattoni e alcune in cartongesso, pavimenti e rivestimenti in gres, bagni completi di tutti i sanitari.

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; tutte le lattonerie del fabbricato sono in rame.

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

Le unità sono 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. Tutti gli impianti risalgono alla ristrutturazione del fabbricato.

Le autorimesse presentano porta basculante in metallo con pavimento in battuto di cemento. Sono dotate di impianto elettrico.

Alcune porzioni delle parti comuni risultano in stato da ultimare con diverse finiture mancanti.

- PROVENIENZE -

I beni pervennero alla Società fallita in forza dei seguenti titoli:

- Per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto a rogito [REDACTED] del 20/01/2009 rep. 95471/11460 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vercelli il 18/02/2009 ai num. 1412 R.G. 1080 R.P. [REDACTED]

Visto gli atti suddetti e i titoli delle provenienze antecedenti anche ai dante causa alla società spetta la piena proprietà dell'intero ei beni oggetto della presente.

- ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI -

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

- **N.G. 9668 N.P. 1713 del 13/12/2010** – Ipoteca volontaria a favore della BANCA REALE S.P.A. con sede in Torino – [REDACTED] sui beni oggetto della presente per complessivi € 160.000,00#;
- **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 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

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

- CONFORMITA' CATASTALE -

Autorimessa

N.C.E.U.: Comune di Borgosesia, Fg.61 part.86 sub.3, zona censuaria 1, cat. C/6, Classe 4, consistenza 13 mq, Rendita € 63,11, Viale Varallo n.65, Interno 3 Piano T;

Autorimessa

N.C.E.U.: Comune di Borgosesia, Fg.61 part.86 sub.4, zona censuaria 1, cat. C/6, Classe 4, consistenza 14 mq, Rendita € 67,97, Viale Varallo n.65, Interno 4 Piano T;

Alloggio al piano terra

N.C.E.U.: Comune di Borgosesia, Fg.61 part.86 sub.6, zona censuaria 1, cat. A/3, Classe 2, consistenza 5 vani, Rendita € 361,52, Viale Varallo n.65, Piano T;

Alloggio al piano primo

N.C.E.U.: Comune di Borgosesia, Fg.61 part.86 sub.7, zona censuaria 1, cat. A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita € 397,67, Viale Varallo n.65, Piano 1;

Alle unità immobiliari compete il bene comune non censibile - N.C.E.U.: Comune di Borgosesia, Fg.61 part.86 sub.5.

- Confini -

Autorimessa – Fg.61 part.86 sub.3 – a nord sub.5, ad est mapp.81, a sud mapp.116, ad ovest sub.4.

Autorimessa – Fg.61 part.86 sub.4 – a nord sub.5, ad est sub.3, a sud mapp.116, ad ovest sub.5.

Alloggio al piano terra – Fg.61 part.86 sub.6 – a nord mapp.84 e 85, ad est, sud ed ovest sub.5.

Alloggio al piano primo – Fg.61 part.86 sub.7 – a nord salto su mapp.84, ad est e sud salto su sub.5, ad ovest salto su sub.5 e 6.

Tutti i subalterni indicati fanno parte della part.86 Fg.61 N.C.E.U..

Il tutto insiste sulla particella 86 del Foglio 61 N.C.T.

Non sussiste conformità catastale per l'alloggio al piano terra – Fg.61 part.86 sub.6 -
occorrerà presentare apposita pratica di aggiornamento DOCFA relativa ad alcune
modifiche interne.

Per le restanti unità immobiliari sussiste la conformità catastale.

- CONSISTENZE -

In Borgosesia

Superficie calpestabile (utile interna)

Alloggi

Piano terra: 78 mq circa.

Piano primo: 81 mq circa.

Autorimesse

Piano terra: 26 mq circa.

Parti comuni

Tettoia piano terra: 55 mq circa.

C.T. piano terra: 5 mq circa.

Cortili e aree piano terra e interrato: 280 mq circa.

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a 225 mq circa.

- DESTINAZIONE DA P.R.G. -

Le unità immobiliari ricadono nella zona di PRGC vigente denominata "B1 – Residenziali
insediati o in corso" e la descrizione delle caratteristiche, delle destinazioni d'uso, gli
interventi ammessi è indicata dall'art.10 delle NTA del vigente PRG del Comune di
Borgosesia.

- CONFORMITA' URBANISTICA -

Il fabbricato, per la parte residenziale, è stato oggetto di ristrutturazione giusto P.d.C.
protocollo n. 8604/121 del 20/09/2010 e successiva D.I.A. protocollo n. 23746/424 del 2011.

Il fabbricato risulta non conforme al progetto depositato in quanto risultano essere state
eseguite alcune modifiche interne negli alloggi sia al piano terra che al piano primo.

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 anomala :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 Borgosesia

Superficie commerciale 225 mq circa X 1000 €/mq = € 225.000,00#

Da cui detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale quantificati nel seguente modo: Oneri tecnici 2.000 €, sanzioni e diritti catastali 1.180 €, il tutto pari ad € 3.180 compresi oneri fiscali di Legge.

Calcolo valore da porre in vendita:
€ 225.000,00 – € 3.180,00 = € 221.820,00#

Valore di mercato complessivo del lotto 3: € 221.820,00#

(DUECENTOVENTUNMILATTOCENTOVENTI/00).

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 e documentazione fotografica;

Unitamente alla presente si trasmette domanda liquidazione onorari e spese dovute al

C.T.U.

Vercelli, 27/03/2022

Il Perito Estimatore