
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto Geom. Pasino Livio, nel fallimento della Società
dichiarata fallita dal Tribunale di Vercelli il 13/03/2019 (n. 05/2019 R.G. Fall.).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI IN:

LESSONA (BI)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
BENE N° 1.....	3
Descrizione sintetica.....	3
indagini ed aspetti estimativi	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali al ventennio.....	4
Dati Catastali	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Stima.....	7
BENE N° 2.....	8
Descrizione sintetica.....	8
indagini ed aspetti estimativi	8
Titolarità	8
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali al ventennio.....	9
Dati Catastali	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Stima	11

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Pasino Livio, con studio in Via Mellana, 6 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email stlvio@libero.it, PEC livio.pasino@geopec.it, Tel. 0142 55 707, Fax 0142 55 707, veniva incaricato in data 06/11/2019 dal Curatore Fallimentare Avv. Cuomo Anna alla valutazione e alla verifica ipocatastale, edilizia e urbanistica dei beni immobili nella titolarità della Società in fallimento.

PREMESSA

I beni oggetto di fallimento trattati nella sotto estesa perizia sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno in parte agricolo ed in parte destinato alla nuova edificazione a Lessona (BI) in Strada vicinale della Gatta - (Coord. Geografiche: 45°35'43" N - 8°11'11" E);
- **Bene N° 2** - Terreno in parte agricolo ed in parte destinato alla nuova edificazione a Lessona (BI) in Strada vicinale della Gatta - (Coord. Geografiche: 45°35'43" N - 8°11'11" E).

BENE N° 1

DESCRIZIONE SINTETICA

Il bene da stimare è ubicato nel Comune di Lessona (BI) - Strada vicinale della Gatta, ai margini dell'abitato del paese e consiste in un terreno collinare, attualmente a bosco, la cui superficie catastale è di mq 1240 di cui il 30,66% (mq 380 circa) è annoverato dallo strumento urbanistico come area di nuova edificazione.

Il bene forma un unico corpo con il bene n. 2, trattato di seguito.

L'accesso alla particella avviene da strada vicinale della Gatta per tramite del bene n. 2.

INDAGINI ED ASPETTI ESTIMATIVI

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente valutazione è in capo a:

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale / Partita IVA: '
sede: 13100 - Vercelli (VC)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

I confini dell'immobile sono: a Nord la particella n. 100, ad Ovest con la particella n.98, a Sud con la particella n. 284 (bene n. 2) e ad Est con la particella n. 100.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Area boscata (pertinenza della nuova edificazione)	860 mq	0,10	86,00 mq
Area di nuova edificazione	380 mq	1,00	380,00 mq
Totale superficie convenzionale:			466,00 mq

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI AL VENTENNIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/2006 al 19/12/2008	L., con sede in Brescia (BS), C.F. / Part. IVA: , proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 99, Qualità bosco ceduo, Cl. 1 -, Cons. Ha 000.12.40 R.D. € 1,60 R.A. € 0,58
Dal 19/12/2008 al 17/09/2010	, con sede in Milano (MI), C.F. / Part. IVA: , proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 99, Qualità bosco ceduo, Cl. 1 -, Cons. Ha 000.12.40 R.D. € 1,60 R.A. € 0,58
Dal 17/09/2010 al 07/08/2012	, con sede in Brescia (BS), C.F. / Part. IVA: , proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 99, Qualità bosco ceduo, Cl. 1 -, Cons. Ha 000.12.40 R.D. € 1,60 R.A. € 0,58
Dal 07/08/2012 al 21/11/2019	, con sede in Vercelli (VC), C.F. / Part. IVA: , proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 99, Qualità bosco ceduo, Cl. 1 -, Cons. Ha 000.12.40 R.D. € 1,60 R.A. € 0,58



DATI CATASTALI

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario	Piano	Graffato
	4	99			Bosco ceduo	1	1240 mq	1,60	0,58		

Corrispondenza catastale

Il bene si presenta attualmente come un bosco anche se ha una potenzialità edificatoria assegnata da PRGC vigente.

Si precisa che dal giorno 01/01/2016 il Comune di Lessona (codice catastale E552) è stato fuso con il Comune di Crosa per cui attualmente il bene risulta insistere nel Comune di Lessona, sezione di Lessona (codice catastale M371A).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso avviene per tramite della particella n. 284 (bene n. 2).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno condotto a bosco in cui il 30,66% della superficie è destinata come area di nuova edificazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/2006 al 07/08/2012	, con sede in Brescia t. IVA: , proprietà per 1/1.	ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Carlo Scola - Notaio in Biella	06/06/2006	84162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/08/2012 al 20/11/2019	S.p.A., con sede in Vercelli (VC) C.F. Part. IVA: proprietà per 1/1.	ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Brescia	07/08/2012	6657	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Biella	13/12/2013	9933	7270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Casale Monferrato aggiornate al 28/11/2019 (allegate alla presente), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Biella il 13/08/2014

Reg. gen. 6361 - Reg. part. 602

Quota: 1/1

A favore di

Contro

con sede in Torino (TO)

- DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Biella il 02/03/2018

Reg. gen. 1720 - Reg. part. 148

Quota: 1/1

A favore di

Contro

con sede in Paruzzaro (NO)

Trascrizioni

-

NORMATIVA URBANISTICA

Per il dettaglio della classificazione urbanistica del bene si rimanda al C.D.U. allegato.



STIMA

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e potenzialità edificatoria (garantita dai due beni contigui facenti parte della presente perizia) ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno di mq 1240 di cui il 30,66% (mq 380 circa) è edificabile	466,00 mq	30,00 €/mq	€ 13.980,00	100,00	€ 13.980,00
				Valore di stima:	€ 13.980,00

Valore finale di stima: € 13.980,00



BENE N° 2



DESCRIZIONE SINTETICA

Il bene da stimare è ubicato nel Comune di Lessona (BI) - Strada vicinale della Gatta, ai margini dell'abitato del paese e consiste in un terreno collinare, attualmente a bosco, la cui superficie catastale è di mq 1240 di cui il 51,15% (mq 634 circa) è annoverato dallo strumento urbanistico come area di nuova edificazione.

Il bene forma un unico corpo con il bene n. 1, trattato precedentemente.

L'accesso alla particella avviene direttamente da strada vicinale della Gatta.

INDAGINI ED ASPETTI ESTIMATIVI

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente valutazione, risulta in capo a:

- .. (Proprietà 1/1)
Codice fiscale / Partita IVA: ..
sede: 13100 - Vercelli (VC)



CONFINI

I confini dell'immobile sono: a Nord la particella n. 99, ad Ovest con la particella n.98, a Sud con le particelle n.ri 135 e 136 e ad Est con le particelle n.ri 102 e 105.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Area boscata (pertinenza della nuova edificazione)	606 mq	0,10	60,60 mq
Area di nuova edificazione	634 mq	1,00	634,00 mq
Totale superficie convenzionale:			694,60 mq

Il bene non è comodamente divisibile in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI AL VENTENNIO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/2006 al 19/12/2008	... con sede in Brescia (BS). C.F. / Part. IVA: ... proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 284, Qualità bosco ceduo, Cl. 1 -, Cons. Ha 000.12.40 R.D. € 1,60 R.A. € 0,58
Dal 19/12/2008 al 17/09/2010	... con sede in Milano (MI), C.F. / Part. IVA: ... proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 284, Qualità bosco ceduo, Cl. 1 -, Cons. Ha 000.12.40 R.D. € 1,60 R.A. € 0,58
Dal 17/09/2010 al 07/08/2012	... con sede in Brescia (BS), C.F. / Part. IVA: ... proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 284, Qualità bosco ceduo, Cl. 1 -, Cons. Ha 000.12.40 R.D. € 1,60 R.A. € 0,58
Dal 07/08/2012 al 21/11/2019	... con sede in Vercelli (VC), C.F. / Part. IVA: ... proprietà per 1/1.	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 284, Qualità bosco ceduo, Cl. 1 -, Cons. Ha 000.12.40 R.D. € 1,60 R.A. € 0,58

DATI CATASTALI

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario	Piano	Graffato
	4	284			Bosco ceduo	1	1240 mq	1,60	0,58		

Corrispondenza catastale

Il bene si presenta attualmente come un bosco anche se ha una potenzialità edificatoria assegnata da PRGC vigente.

Si precisa che dal giorno 01/01/2016 il Comune di Lessona (codice catastale E552) è stato fuso con il Comune di Crosa per cui attualmente il bene risulta insistere nel Comune di Lessona, sezione di Lessona (codice catastale M371A).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno condotto a bosco in cui il 51,15% della superficie è destinata come area di nuova edificazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/2006 al 07/08/2012	S.p.A. con sede in Brescia (BS), C.F. / Part. IVA: ... proprietà per 1/1.	ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dr. Carlo Scola - Notaio in Biella	06/06/2006	84162	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			
Dal 07/08/2012 al 20/11/2019	S.p.A. con sede in Vercelli (VC), C.F. / Part. IVA: ... proprietà per 1/1.	ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Brescia	07/08/2012	6657	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Biella	13/12/2013	9933	7270
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trascrizione			



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Casale Monferrato aggiornate al 28/11/2019 (allegate alla presente), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Biella il 13/08/2014

Reg. gen. 6361 - Reg. part. 602

Quota: 1/1

A favore di

Contro

con sede in Torino (TO)

- **DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Biella il 02/03/2018

Reg. gen. 1720 - Reg. part. 148

Quota: 1/1

A favore di

Contro

con sede in Paruzzaro (NO)

Trascrizioni

- -

NORMATIVA URBANISTICA

Per il dettaglio della classificazione urbanistica del bene si rimanda al C.D.U. allegato.

STIMA

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e potenzialità edificatoria (garantita dai due beni contigui facenti parte della presente perizia) ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno di mq 1240 di cui il 51,15% (mq 634 circa) è edificabile	694,60 mq	30,00 €/mq	€ 20.838,00	100,00	€ 20.838,00
				Valore di stima:	€ 20.838,00

Valore finale di stima: € 20.838,00

Assolto il proprio mandato, lo scrivente consegna la relazione di stima al curatore fallimentare, in assolvimento dell'incarico conferito.

Casale Monferrato, li 05/12/2019

Geom. Pasino Livio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 1 - Elenco formalità;
- ✓ 2 - Cronistoria ipotecaria;
- ✓ 3 - Formalità pregiudizievoli;
- ✓ 4 - Visure catastali;
- ✓ 5 - C.D.U.;
- ✓ 6 - Stralcio planimetrico;
- ✓ 7 - Documentazione fotografica.