



TRIBUNALE DI VERCELLI

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA di [REDACTED]

N. 10/2024

GIUDICE del. Dott.ssa Claudia GENTILI

LIQUIDATORE Dott.ssa Elena BODO

C.T.U. Geom. Ferdinando D'ANIELLO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Ferdinando D'Aniello con studio in Vercelli alla Via G. B. Viotti n. 24, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n. 1539 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli al n. 36, veniva nominato Perito Estimatore della procedura in epigrafe, per l'accertamento e per la stima dei beni di proprietà della sig.ra [REDACTED]

I.

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

- visure ipotecarie ultraventennali sia in capo alla sig.ra [REDACTED] che al dante causa mediante collegamento on-line e accesso diretto alle presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Alessandria con aggiornamento al 04/12/2024;
- visure catastali e richiesta planimetrie mediante collegamento on-line e accesso diretto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Alessandria;
- sopralluoghi per rilievi ed accertamenti ai beni in proprietà ubicati nel Comune di Casale M. To;
- accesso presso il competente Ufficio Tecnico per la verifica della conformità urbanistica dei beni;
- verifica inventario dei beni;

PREMESSA GENERALE

Vista la consistenza immobiliare si è provveduto a valutare i beni in modo singolo in modo da poter porre in vendita i beni in 2 lotti omogenei (alloggio e propri arredamenti) e locale negozio con pertinenziale cantina (ex bar).

Gli stessi sono ubicati in Casale Monferrato (AL).

LOTTO 1 BENI IN CASALE M.TO (AL)

I beni del presente lotto consistono in un alloggio arredato costituito da un unico ampio locale a destinazione residenziale, ubicato in Casale Monferrato alla via Lanza n. 41, e dai suoi arredi.

Beni del Lotto 1



In Casale Monferrato (Fg.36 mapp. 4853 sub. 20)

L'alloggio è inserito al piano primo (secondo fuori terra) di in un fabbricato di vecchia edificazione ad uso misto residenziale-commerciale che si sviluppa a quattro piani fuori terra e un piano interrato.

L'alloggio in ottime condizioni di manutenzione (ristrutturato in epoca recente) si sviluppa in un unico ampio monolocale diviso in zone cottura, letto e soggiorno con accesso da ballatoio, un disimpegno con servizio igienico e ripostiglio oltre a ballatoio d'accesso e due piccoli balconi con affaccio su via Lanza, il tutto presenta le seguenti caratteristiche: pavimento in laminato di finto legno (tranne ne servizio igienico e nel ripostiglio), serramenti in Pvc dotati di doppio vetro e vecchie gelosie in legno nelle porte finestre lato strada), riscaldamento autonomo a gas-metano con elementi radianti termosifoni in ferro, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico apparentemente a norma, volte a botte (con affreschi originari dell'epoca di costruzione dell'intero fabbricato in parte danneggiati da recenti infiltrazioni) il tutto versa in più che buono stato di conservazione.

L'intero fabbricato ha originariamente una edificazione sicuramente ante 1967 (risale ai primi anni del secolo scorso) con ultimo aggiornamento catastale che è stato presentato nel 2007 ma non corrisponde allo stato dei luoghi, e opere di ristrutturazione che sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire per risanamento conservativo dell'anno 2008. Sia l'accatastamento che il progetto non corrisponde allo stato dei luoghi (vengono evidenziate nella planimetria allegata alla presente quattro porzioni di pareti non realizzate). Non vi è corrispondenza ne catastale ne urbanistica e di ciò si terrà conto in sede di valutazione dell'immobile.

L'alloggio risulta locato a terzi con regolare contratto quale alloggio arredato mentre non si hanno notizie di spese condominiali in quanto la proprietà ha definito "latitante". L'ultimo amministratore del fabbricato a regime condominiale denominato CONDOMINIO LANZA 41 AMMINISTRATO DA TAL RAG. Franco Angelo di Casale Monferrato (vedi foto targa affissa su ingresso condominiale).

- PROVENIENZE -

I beni pervennero alla sig.a [REDACTED] in forza del seguente titolo:

ASTE GIUDIZIARIE®
Giornalista
Ferdinando
D'ANIELLO

ASTE GIUDIZIARIE®



- Atto del 11/05/2007 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 171861 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2531.1/2007 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 11/06/2007 TRASCRIZIONE presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Casale Monferrato il 09/06/2007 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 3783 da 1

e ai quali il bene era pervenuto anteriormente al ventennio.

Visto gli atti suddetti e i titoli delle provenienze anteventennio anche ai dante causa alla [REDACTED] spetta la piena proprietà della quota di 1/1 dei beni.

- ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI -

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

- N.G. 3784 N.P. 724 del 09/06/2007 – **Ipoteca volontaria** sui beni oggetto del presente lotto e anche sul lotto 2 a favore di Banca Popolare di Novara con sede in Novara;
- N.G. 1861 N.P. 401 del 20/04/2010 – **Ipoteca giudiziale** sui beni oggetto del presente lotto e anche del lotto 2 a favore di CONDOMINIO LANZA 41 con sede in Casale Monferrato;
- N.G. 4107 N.P. 406 del 26/08/2013 – **Ipoteca giudiziale** sui beni oggetto del presente lotto e anche del lotto 2 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - UBI BANCA S.C.P.A. con sede in Bergamo;

- CONFORMITA' CATASTALE -

In CASALE MONFERRATO (AL)

Abitazione censita al NCEU

Fg. 36 part. 4853 sub. 20, Zona Cens. 1, cat. A/4, Classe 2, consistenza 4.0 vani, 82 mq, Rendita € 128,08, via Giovanni Lanza 39, Piano 1;

- Confini -

In corpo unico Via Lanza, proprietà di terzi, salto su area condominiale, altra ditta a due lati.

Via G. B. Viotti n. 24 - 13100 Vercelli - Tel 0161503390
daniello@astejudiziarie.it - c.f.: DNLFDN71S06L750Y

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

Non sussiste conformità catastale, occorrerà presentare apposita pratica di aggiornamento DOCFA dopo aver presentato progetto in sanatoria parziale e non aver realizzato quattro porzioni di muro (opere sanabili).

- CONSISTENZE e OCCUPAZIONE -

Superficie lotto 82 mq.

Immobile locato con contratto come da dichiarazione di inventario allegata alla presente.

- DESTINAZIONE DA P.R.G. -

Le unità immobiliari ricadono nella zona di PRGC in centro storico.

- CONFORMITA' URBANISTICA -

Come già riportato più volte l'immobile presenta quale abusi la non realizzazione di quattro porzioni di tramezze pertanto non è conforme. E' possibile sanare la difformità pertanto 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, elenco beni mobili).

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'immobile, si procede alla seguente valutazione (la valutazione tiene già conto dei costi di della regolarizzazione urbanistica edilizia che devono considerarsi a carico dell'aggiudicatario)

Superficie commerciale 82 mq x 550 €/mq = €. 45.100,00#

Valore beni mobili da inventario a corpo = €. 1.900,00#

Da cui detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale quantificati nel seguente modo: Oneri tecnici 2500 €, sanzioni e diritti catastali 1630 €, il tutto pari ad € 4.130 compresi oneri fiscali di Legge.

ASTE GIUDIZIARIE®
Geometra
Ferdinando
D'ANIELLO

ASTE GIUDIZIARIE®



Calcolo valore da porre in vendita:

€ 45.100,000 + € 1.900,00 - € 4.130,00 = € 42.870,00# arrotondato a 43.000,00#

Valore di mercato complessivo del lotto 1: € 43.000,00# (quarantatremila/00).

LOTTO 2 BENI IN CASALE M.TO (AL)

I beni del presente lotto consistono in un negozio (bar) con pertinenziale cantina, ubicato in Casale Monferrato alla via Lanza n. 39.

Beni del Lotto 2

In Casale Monferrato (Fg.36 mapp. 4853 sub. 21)

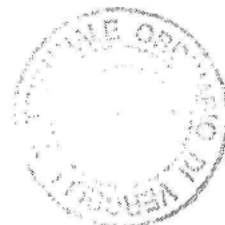
Il negozio è inserito al piano terra (primo fuori terra) e interrato di in un fabbricato di vecchia edificazione ad uso misto residenziale-commerciale che si sviluppa a quattro piani fuori terra e un piano interrato.

Il negozio in buone condizioni di manutenzione si sviluppa in un unico ampio locale diviso in zone con accesso da via Lanza, un disimpegno con servizio igienico e ripostiglio oltre a seminterrato adibito a cantina. Il tutto presenta le seguenti caratteristiche: vetrina d'accesso in alluminio, pavimento in gres porcellanato, riscaldamento autonomo, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico apparentemente a norma, volte a botte, il tutto versa in buono stato di conservazione. L'intero fabbricato ha originariamente una edificazione sicuramente ante 1967 (risale ai primi anni del secolo scorso) con ultimo aggiornamento catastale che è stato presentato nel 2007 ma non corrisponde allo stato dei luoghi, e opere di ristrutturazione che sono state realizzate in forza di Permesso di Costruire per risanamento conservativo dell'anno 2008. Sia l'accatastamento che il progetto non corrispondono allo stato dei luoghi per lievi modifiche interne (chiusura di una porta a cui si accedeva direttamente al piano interrato). Non vi è corrispondenza né catastale né urbanistica e di ciò si terrà conto in sede di valutazione dell'immobile.

L'unità immobiliare risulta libero da vincoli locatizi ma sono ancora presenti beni mobili di proprietà del vecchio conduttore che dovranno essere rimossi al momento della vendita mentre non si hanno notizie di spese condominiali in quanto la proprietà ha definito "latitante" l'ultimo amministratore del fabbricato a regime condominiale denominato CONDOMINIO LANZA 41 AMMINISTRATO DA TAL RAG. Franco Angelo di Casale Monferrato (vedi foto targa affissa su ingresso condominiale).

Via G. B. Viotti n. 24 - 13100 Vercelli - Tel 0161503390
danielomazzucco@libero.it - c.f.: DNLFDN71S06L750Y

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



- PROVENIENZE -

I beni pervennero alla sig. a [REDACTED] in forza del seguente titolo:

- Atto del 11/05/2007 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 171861 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2531.1/2007 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 11/06/2007 TRASCRIZIONE presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Casale Monferrato il 09/06/2007 - Registro Particolare 2531 Registro Generale 3783 da

e [REDACTED] ai quali il bene era pervenuto anteriormente al ventennio.

Visto gli atti suddetti e i titoli delle provenienze anteventennio anche ai dante causa alla [REDACTED] spetta la piena proprietà della quota di 1/1 dei beni.

- ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI -

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

- N.G. 3784 N.P. 724 del 09/06/2007 – **Ipoteca volontaria** sui beni oggetto del presente lotto e anche sul lotto 1 a favore di Banca Popolare di Novara con sede in Novara;
- N.G. 1861 N.P. 401 del 20/04/2010 – **Ipoteca giudiziale** sui beni oggetto del presente lotto e anche del lotto 1 a favore di CONDOMINIO LANZA 41 con sede in Casale Monferrato;
- N.G. 4107 N.P. 406 del 26/08/2013 – **Ipoteca giudiziale** sui beni oggetto del presente lotto e anche del lotto 1 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI - UBI BANCA S.C.P.A. con sede in Bergamo;

- CONFORMITA' CATASTALE -

In CASALE MONFERRATO (AL)

Negoziato censito al NCEU

Fg. 36 part. 4853 sub. 21, Zona Cens. 1, cat. C/1, Classe 7, consistenza 94 mq, Rendita € 1.594,66, via Giovanni Lanza 39, Piano S1-T;

- Confini -

Al piano terra in corpo unico Via Lanza, corridoio condominiale, proprietà di terzi a tre lati.
Al piano interrato in corpo unico Via Lanza, proprietà di terzi a tre lati.
Non sussiste conformità catastale, occorrerà presentare apposita pratica di aggiornamento DOGFA dopo aver presentato progetto in sanatoria parziale per le lievi modifiche interne (opere sanabili).

- CONSISTENZE e OCCUPAZIONE -

Superficie lotto 94 mq.

Immobile da considerarsi libero come da dichiarazione di inventario allegata alla presente.

- DESTINAZIONE DA P.R.G. -

Le unità immobiliari ricadono nella zona di PRGC in centro storico.

- CONFORMITA' URBANISTICA -

Come già riportato più volte l'immobile presenta quale abusi alcune lievi modifiche interne pertanto non è conforme. E' possibile sanare la difformità pertanto 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, elenco beni mobili).

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'immobile, si procede alla seguente valutazione (la valutazione tiene già conto dei costi di della regolarizzazione urbanistica edilizia che devono considerarsi a carico dell'aggiudicatario)

Superficie commerciale 94 mq x 480 €/mq = €. 45.120,00#

Geometra
Ferdinando
D'ANIELLO

Da cui detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale quantificati nel seguente modo: Oneri tecnici 2500 €, sanzioni e diritti catastali 1620 €, il tutto pari ad € 4.120 compresi oneri fiscali di Legge.

Calcolo valore da porre in vendita:
 $€ 45.120,000 - € 4.120,00 = € 41.000,00\#$

Valore di mercato complessivo del lotto 2: € 41.000,00# (quarantunmila/00).

Tanto doveva relazionare lo scrivente mentre ringrazia per l'incarico conferitogli la presente relazione è composta da 8 pagine dattiloscritte e dagli allegati:

- Inventario;
- Visure catastali;
- Schede catastali di tutti i lotti;
- Documentazione fotografica.
- Stralcio progetto comunale.

Unitamente alla presente si trasmette domanda liquidazione onorari e spese dovute al C.T.U.
Vercelli, 09/12/2024

Il Perito Estimatore

geom. Ferdinando D'Aniello

2.6. 4248/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Verbale di asseverazione di perizia

In data 10/12/2024, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Vercelli, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il/la signor FERDINANDO D'ANIELLO identificato con documento CARTA IDENTITA' n° CA57529NN rilasciato da Comune di Vercelli il 29/11/2022 il quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei CTU dei Periti del Tribunale di Vercelli al n° 36 ovvero all'ordine professionale dei Geometri Collegio di Vercelli al n°1539, Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 09/12/2024 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.
Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL FUNZIONARIO/CANCELLIERE

Clara Stella

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Liquidazione Controllata di [REDACTED]

n. R.G. 10/2024

Giudice Delegato Dott.ssa Claudia Gentili

Liquidatore Dott.ssa Elena Bodo

VERBALE DI CHIUSURA INVENTARIO

Il giorno 22 luglio 2024 alle ore 17:00, in ottemperanza alla sentenza di apertura della liquidazione controllata di [REDACTED] n. RG 10/2024, pubblicata il 20/05/2024 e ai sensi dell'art. 195 CCII in quanto compatibile, la sottoscritta dott.ssa Elena Bodo, redige l'inventario dei beni alla presenza della signora Maria Cristina Miglietta.

Essi sono rappresentati dai seguenti beni immobili in piena proprietà:

1. Appartamento sito in Casale Monferrato, via Giovanni Lanza n. 39, piano 1°, foglio 36, particella 4853, sub. 20, categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani e rendita catastale 128,08;

L'appartamento attualmente è locato a _____ (cf.

_____) con contratto registrato e non opponibile a i terzi con scadenza al 30/11/2024 e rinnovabile per altri due anni. Il contratto d'affitto prevede un canone di euro 370,00 trattenuto dalla debitrice sino alla vendita per espressa autorizzazione del Tribunale. L'appartamento in parola è locato con all'interno i seguenti mobili (come da elenco allegato al contratto d'affitto):

- Blocco cucina completa in due parti, dotata di frigo a colonna, forno, fuochi per cottura, cappa aspirante e lavello;
- Lavatrice;
- Divano Ikea modello Klippan;
- Tavolo rettangolare marrone con quattro sedie in rattan chiaro;
- Armadio;
- Mobile credenza basso con n. 4 antine chiuse con profili e pomelli in rovere;
- Doghe in legno matrimoniale e materasso;
- Mobile a supporto TV.



2. Negozio sito in Casale Monferrato, via Giovanni Lanza n. 39, piano terra, foglio 36, mappale 4853, sub. 21, categoria C/1, classe 7, consistenza 77 mq e rendita catastale 1.594,66.

La signora [REDACTED] dichiara che all'interno del negozio si trovano ancora i beni del precedente affittuario [REDACTED] residente in [REDACTED]

composti da:

- bancone bar;
- frigoriferi ed elettrodomestici/attrezzature varie.

Vista la necessità di procedere alla stima del valore dei suddetti beni, il liquidatore procederà alla nomina di uno stimatore.

Prima della chiusura dell'inventario il liquidatore invita la signora [REDACTED] a dichiarare se ha notizia di altri beni da comprendere nell'inventario, avvertendola delle pene stabilite dall'art. 327 in caso di falsa od omessa dichiarazione.

[Handwritten signature]

Sul punto la signora [REDACTED] dichiara che non vi sono altri beni da comprendere nell'inventario.

Il presente inventario si chiude alle ore 17:30 e viene redatto in doppio originale, sottoscritto dal liquidatore e dalla signora [REDACTED]

[REDACTED]

Dott.ssa Elena Bodo

