



TRIBUNALE DI VERCELLI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 24/2025

“SIRTEC di Pizzetta Emilio e C. SNC nonché dei soci PIZZETTA EMILIO,
DELGROSSO MAURO e SALVATERRA VALTER”
con sede legale in Quarona (VC)

G.D.: Dott.ssa Claudia GENTILI

CURATORE: Rag. Mauro ROLLINO

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

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AI BENI IMMOBILI.

Il sottoscritto Geom. Ferdinando D'Aniello con studio in Vercelli alla Via Cesare Balbo n. 17/G, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n. 1539 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli n. 36, nominato Perito Estimatore del procedimento in epigrafe, per l'accertamento di tutti i beni ancora in capo alla **SIRTEC di Pizzetta Emilio e C. SNC c.f.:02027780028** nonché dei soci **PIZZETTA EMILIO, DELGROSSO MAURO e SALVATERRA VALTER** e per la stima degli stessi.

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 soci mediante collegamento on-line e accesso diretto alle presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Vercelli con aggiornamento al 02/06/2026;
- visure catastali e richiesta estratti di mappa e schede catastali mediante collegamento on-line e accesso diretto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Vercelli;
- sopralluoghi per rilievo ed accertamenti ai beni in proprietà ubicati nel Comune di Balmuccia e Varallo;
- accessi a mezzo collegamento on-line e verifica documenti presso i competenti Uffici Tecnici per la verifica della conformità urbanistica;

Via Cesare Balbo n. 17/G - 13100 Vercelli - Tel 0161503390

danielomazzucco@libero.it

La società SIRTEC di Pizzetta Emilio e C. SNC e i soci Delgrosso Mauro e Savaterra Valter non hanno beni immobili in proprietà mentre in capo al socio Pizzetta Emilio si suddividono i beni in capo allo stesso in lotti come sotto indicati:

LOTTO UNO

Immobile in Balmuccia (VC) - spettante a Pizzetta Emilio per la piena proprietà della quota di ½

Fabbricato in Balmuccia (VC) censito al N.C.E.U. al foglio 7 mappale 252 sub. 2 con relativa area di pertinenza il tutto edificato su area individuata al N.C.T. al foglio 7 mappale 252.

Il lotto 1 è individuato nella planimetria allegata alla presente ove lo stesso viene indicato al piano terra quale magazzino con tettoia e area di pertinenza e al piano primo quale magazzino. Nella realtà al piano terra la zona individua quale tettoia è di fatto un area scoperta in seguito al crollo della tettoia.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il magazzino è inserito in area a destinazione residenziale caratterizzata da fabbricati edificati in epoca remota.

Il fabbricato risulta edificato probabilmente all'inizio del secolo scorso (sicuramente in data anteriore al 1967) e risulta realizzato con materiali tipiche del luogo e dell'epoca di costruzione (pietra per la struttura portante, legno per i solai e le porte d'accesso, tetto in lose su struttura lignea) l'immobile è privo di ogni tipo di impianto o finitura e risulta accessibile solo pedonalmente attraverso un passaggio a gradoni che si dirama dalla pubblica via da cui dista circa 40 metri.

Il fabbricato risulta in precarie condizioni d'uso ed è abbisognoso di importanti opere per essere recuperato e tornare all'originario utilizzo (attualmente in stato d'abbandono).

La superficie commerciale del fabbricato, considerato anche l'area di pertinenza esclusiva è pari a circa 25 mq.

Il bene del presente lotto risulta attualmente così individuato al N.C.E.U. Comune di Balmuccia (VC) Via Roma snc:

- Foglio 7 mappale 252 subalterno 2 Cat C/2 classe 1 – mq 22 - piano T-1 – R.C. 21,59;

l'intestazione catastale risulta corretta in capo a Boscolo Piera e Pizzetta Emilio proprietari per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Detti beni pervennero al Pizzetta Emilio in forza dei seguenti titoli:

Atto a rogito Notaio Gian Paolo Roncarolo di Vercelli del 14-12-1995 rep. 57985 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Vercelli Servizio Pubblicità Immobiliare il 10/01/1996 ai n.ri 197 RP e 233 RG.

- Regolarità urbanistica ed edilizia

I beni risultano di epoca remota e comunque conforme dal punto di vista edilizio conformi, con la sola esclusione della tettoia crollata per la quale occorrerà fare apposita comunicazione in Comune e aggiornare la mappa e la scheda catastale.

Ne consegue che confrontando lo stato di fatto e quanto riportato nella scheda catastale depositata presso il catasto si evince la sostanziale conformità Urbanistico e catastale dei beni sempre con la sola esclusione della tettoia ancora indicata ma in realtà non più esistente.

- ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIEVOLI -

Gli immobili risultano liberi da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli

- VALUTAZIONE -

Nella formulazione di una valutazione oltre ai fattori intrinseci, vanno considerati anche i seguenti fattori:

- Disponibilità dei beni

Il bene al momento del sopralluogo era in stato d'abbandono e nella disponibilità della procedura.

- Fattori di mercato

Il bene oggetto della presente ha mercato estremamente ridotto.

Il valore è condizionato dall'offerta spropositata rispetto alla domanda di beni simili compravenduti nella zona e dalla profonda crisi che ha colpito i vari settori per immobili simili.

Dopo quanto esposto in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione lo scrivente ritiene

che il congruo valore dell'immobile descritto in precedenza allo stato attuale dei luoghi sia il seguente:

Lotto 1 - Piena proprietà della quota di ½ spettante a Pizzetta Emilio individuato al N.C.E.U. Comune di Balmuccia (VC) Via Roma snc al Foglio 7 mappale 252 subalterno 2 il tutto edificato sul mappale 252 NCT

- Totale di 25 mq (sup. Virtuale parametrata) x 80,00 €/mq = €. 2.000,00#

Per un valore della quota spettante al Pizzetta Emilio calcolata nel seguente modo:

- Valore intero €. 2.000,00# da cui detrarre €. 500,00 quali costi tecnici per aggiornamento catastale e comunale portano ad un valore di €. 1.500,00 che diviso al 50% (quota proprietà) = €. 750,00# con un abbattimento da applicare del 15% in quanto trattasi di quota indivisa (- €. 112,50) portano ad un valore finale del **Lotto 1 pari a €. 637.50# (seicentotrentasette/50).**

LOTTO DUE

Immobile in Balmuccia (VC) - spettante a Pizzetta Emilio per la piena proprietà dell'intero

- Porzione di fabbricato in Balmuccia (VC) censito al N.C.E.U. al foglio 8 mappale 240 sub. 12-13 e 16 il tutto edificato su parte dell'area individuata al N.C.T. al foglio 8 mappale 240.

Il lotto 2 è individuato nelle planimetrie allegate alla presente oltre all'elaborato planimetrico ove sono evidenziate anche le parti in comune con i subalterni di proprietà di terzi.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

La porzione di fabbricato è suddivisa in tre unità abitative inserite all'interno di un vecchio fabbricato in area a destinazione residenziale caratterizzata da fabbricati edificati in epoca remota.

Il fabbricato risulta edificato probabilmente all'inizio del secolo scorso (sicuramente in data anteriore al 1967) e risulta essere stato oggetto di ultimo intervento, con successivo rilascio da parte del Comune di Balmuccia di certificato di abitabilità nell'anno 1972.



Il fabbricato, realizzato con materiali di scarso pregio ha mantenuto le caratteristiche dell'ultima sistemazione (anni '70 del secolo scorso) con struttura in muratura portante/c.a. per le opere più recenti, solai in legno, copertura con struttura in legno, serramenti interni in legno e esterni in legno con vetri semplici, pavimenti in ceramica/legno, parte del fabbricato dotato di riscaldamento, servizi igienici dotati dei normali accessori.

Il fabbricato risulta in scarse condizioni di manutenzione ed è abbisognoso di manutenzione straordinaria (attualmente a disposizione della proprietà).

La superficie commerciale della somma degli alloggi, considerate anche le pertinenze esclusive calcolate in percentuale è pari a circa 355 mq.

I beni del presente lotto risulta attualmente così individuato al N.C.E.U. Comune di Balmuccia (VC) Via Baraggiolo n. 8:

- Foglio 8 mappale 240 subalterno 12 Cat A/4 classe 2 – vani 4,0 - piano T-S1 – R.C. 126,02;
- Foglio 8 mappale 240 subalterno 13 Cat A/4 classe 2 – vani 3,5 - piano 1-S1 – R.C. 110,26;
- Foglio 8 mappale 240 subalterno 16 Cat A/4 classe 2 – vani 4,5 - piano 2-S1 – R.C. 141,77;

l'intestazione catastale risulta corretta in capo a Pizzetta Emilio proprietario per l'intero.

Detti beni pervennero al Pizzetta Emilio in forza dei seguenti titoli:

Successione in morte di Pizzetta Primo del 18/04/1987 trascritta a Vercelli il 07/01/1988 ai n.ri 68 RP e 82 RG.

Atto di divisione a rogito Notaio Massimo Cortese di Vercelli del 15/12/2016 rep. 102526/16884 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Vercelli Servizio Pubblicità Immobiliare il 13/01/2017 ai n.ri 209 RP e 266 RG.

In detto atto venivano attribuite le parti comuni ai subalterni con riferimento all'elaborato planimetrico allegato alla presente.

- Regolarità urbanistica ed edilizia

I beni risultano realizzati in epoca remota (ante 1967) con ultime opere di ampliamento realizzate e ultimate nel 1972 in modo conforme allo stato dei luoghi (vedi agibilità del 01/07/1972 allegata alla presente) che risulta conforme

in toto sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista catastale, con la sola esclusione di un ripostiglio al piano secondo che attualmente risulta essere un servizio igienico (da demolire e riportare allo stato originale).

Ne consegue che confrontando lo stato di fatto e quanto riportato nella scheda catastale depositata presso il catasto si evince la sostanziale conformità Urbanistico e catastale dei beni sempre con la sola esclusione del ripostiglio suddetto.

- ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIEVOLI -

Gli immobili risultano liberi da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli

- VALUTAZIONE -

Nella formulazione di una valutazione oltre ai fattori intrinseci, vanno considerati anche i seguenti fattori:

- Disponibilità dei beni

Il bene al momento del sopralluogo era nella disponibilità della procedura.

- Fattori di mercato

Il bene oggetto della presente ha mercato estremamente ridotto.

Il valore è condizionato dall'offerta spropositata rispetto alla domanda di beni simili compravenduti nella zona e dalla profonda crisi che ha colpito i vari settori per immobili simili. Si precisa che, pur essendo catastalmente tre unità immobiliari distinte si ritiene antieconomico formare dei sotto-lotti in quanto per far ciò sarebbe necessario dividere gli impianti esistenti e creare servitù di passaggio tra le varie unità.

Dopo quanto esposto in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione lo scrivente ritiene che il congruo valore dell'immobile descritto in precedenza allo stato attuale dei luoghi sia il seguente:

Lotto 2 - Piena proprietà dell'intero spettante a Pizzetta Emilio individuato al N.C.E.U. Comune di Balmuccia (VC) Via Baraggiolo n. 8:

- Foglio 8 mappale 240 subalterno 12, 13 e 16 il tutto edificato su parte del mappale 240 NCT

Totale di 355 mq (sup. Virtuale parametrata) x 180,00 €/mq = €. 63.900,00#

Per un valore della quota spettante al Pizzetta Emilio calcolata nel seguente modo:

- Valore intero €. 63.900,00# da cui detrarre €. 2.900,00 quali costi per demolizione servizio igienico al piano secondo e riportarlo alla destinazione originaria portano ad un valore finale del **Lotto 2 pari a €. 61.000.00# (sessantunmila/00).**

LOTTO TRE

Terreni in Balmuccia (VC) - spettante a Pizzetta Emilio per la piena proprietà della quota di 2/18

- Terreni in Balmuccia (VC) censiti al N.C.T. al foglio 8 mappali 126, 134, 189, 194, 339 e 341.

Il lotto 3 è individuato nell'estratto di mappa allegato alla presente con evidenziate le particelle che compongono lo stesso.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Terreni, composti da particelle sparse inserite a ridosso di un nucleo edificato di vecchia formazione.

I terreni sono utilizzati da uno dei comproprietari che li mantiene puliti senza nessun tipo di coltivazione (alcune zone sono scarpate di contenimento inutilizzabili).

Tutti i terreni risultano privi di possibilità edificatoria

La superficie totale degli stessi è di circa 864 mq.

I terreni oggetto del lotto 3 risultano attualmente così individuati al N.C.T.

Comune di Balmuccia (VC):

- Foglio 8 mappale 126 seminativo classe U – mq 130 – R.D. 0,27 – R.A. 0,17;
- Foglio 8 mappale 134 seminativo classe U – mq 69 – R.D. 0,14 – R.A. 0,09;
- Foglio 8 mappale 189 prato classe 1 – mq 60 – R.D. 0,12 – R.A. 0,08;
- Foglio 8 mappale 194 prato classe 1 – mq 220 – R.D. 0,45 – R.A. 0,28;
- Foglio 8 mappale 339 prato classe 1 – mq 225 – R.D. 0,46 – R.A. 0,29;
- Foglio 8 mappale 341 prato classe 1 – mq 160 – R.D. 0,33 – R.A. 0,21;

l'intestazione catastale risulta corretta in capo a Berta Giovanna proprietaria per la quota di 12/18 e Pizzetta Anna Zita, Pizzetta Emilio e Pizzetta Fabrizio proprietari per la quota di 2/18 ciascuno.

Detti beni pervennero al Pizzetta Emilio per la propria quota indivisa di spettanza in forza dei seguenti titoli:

Successione in morte di Pizzetta Primo del 18/04/1987 trascritta a Vercelli il 07/01/1988 ai n.ri 68 RP e 82 RG.

- ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIEVOLI -

Gli immobili risultano liberi da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli

- VALUTAZIONE -

Nella formulazione di una valutazione oltre ai fattori intrinseci, vanno considerati anche i seguenti fattori:

- Disponibilità dei beni

I beni al momento del sopralluogo erano mantenuti in ordine da uno dei comproprietari.

- Fattori di mercato

I beni oggetto della presente hanno mercato praticamente nullo in quanto trattasi di minima quota di terreni sparsi che possono essere appetibili praticamente solo per uno dei comproprietari.

Dopo quanto esposto in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione lo scrivente ritiene che il congruo valore dell'immobile descritto in precedenza allo stato attuale dei luoghi sia il seguente:

- **Lotto 3** - Piena proprietà della quota indivisa di 2/18 spettante a Pizzetta Emilio individuato al N.C.T. Comune di Balmuccia (VC) al foglio 8 mappali 126, 134, 189, 194, 339 e 341.

- Totale di 864 mq x 1,00 €/mq = €. 864,00#

Per un valore della quota spettante al Pizzetta Emilio calcolata nel seguente

modo:

- Valore intero €. 864,00# che rapportato alla quota indivisa di proprietà 2/18 = €. 96,00# data la cifra irrisoria non si considera un ulteriore



abbattimento in quanto trattasi di quota indivisa pertanto il valore finale del LOTTO 3 pari a € 96.00# (novantasei/00).

LOTTO QUATTRO

Immobili in Varallo (VC) - spettante a Pizzetta Emilio per la piena proprietà dell'intero

- Alloggio con pertinenziale cantina e autorimessa in Varallo (VC) censiti al N.C.E.U. al foglio 83 mappale 2220 sub. 5 e 6.

Il lotto 4 è individuato nelle planimetrie allegate alla presente.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Le unità immobiliari che compongono il presente lotto sono costituite da un alloggio con pertinenziale cantina oltre ad una autorimessa inserite all'interno di un condominio a destinazione residenziale edificato agli inizi degli anni '60 del secolo scorso.

Il condominio risulta ultimato nel 1962 di conseguenza in data anteriore al 1967 e risulta essere stato oggetto recentemente di opere per la realizzazione di una piattaforma elevatrice ma non a servizio delle unità oggetto di valutazione.

L'alloggio è sito al piano primo (secondo fuori terra) di detto condominio ed è suddiviso in ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio e due balconi il tutto con le seguenti caratteristiche: pavimenti in gre/parquet/laminato/ceramica, serramenti interni in legno tamburato cechi, serramenti esterni in pvc, riscaldamento di tipo autonomo, servizi igienici completi dei normali accessori. Tutti i locali hanno altezza 3.00 mt e versano in normali condizioni d'uso. Sia la cantina al piano interrato che l'autorimessa al piano terra hanno le caratteristiche originarie dell'epoca di costruzione del condominio e sono adatte all'uso a cui sono preposte. L'alloggio utilizzato dal proprietario con il proprio nucleo familiare versa in normali condizioni d'uso ed è stato oggetto di ristrutturazione parziale nell'anno 2006.

La superficie commerciale dell'alloggio con la pertinenziale cantina considerate anche i balconi il tutto calcolato in percentuale è pari a circa 145 mq.

L'autorimessa misura 24 mq commerciali.

Via Cesare Balbo n. 17/G - 13100 Vercelli - Tel 0161503390

danielomazzucco@libero.it

I beni del presente lotto risulta attualmente così individuato al N.C.E.U. Comune di Varallo (VC) Viale Battisti n. 15-A:

- Foglio 83 mappale 220 subalterno 5 – zona cens. 1 - Cat C/6 classe 3 – 20 mq - piano T – R.C. 71,27;
- Foglio 83 mappale 220 subalterno 6 – zona cens. 1 - Cat A/3 classe 2 – vani 6,5 - piano 1-S1 – R.C. 469,98;

l'intestazione catastale risulta corretta in capo a Pizzetta Emilio proprietario per l'intero.

Detti beni pervennero al Pizzetta Emilio in forza dei seguenti titoli:

Atto di acquisto a rogito Notaio Massimo Cortese di Vercelli del 22/06/2006 rep. 92342/9120 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Vercelli Servizio Pubblicità Immobiliare il 30/06/2006 ai n.ri 5349 RP e 7514 RG.

- Regolarità urbanistica ed edilizia

I beni risultano realizzati in epoca ante 1967 con ultime opere di sistemazione alloggio realizzate e ultimate nel 2006 in forza di DIA presentata il 19/05/2006 prot. 4723 ma le opere realizzate presentano leggeri difformità consistenti nella demolizione di due porzioni di tramezze tra la cucina e il tinello (con conseguente realizzazione di un unico locale) e la realizzazione di un ripostiglio nell'ingresso che inizialmente era previsto con apertura verso una camera da letto. Anche la cantina presenta una diversa forma non omogenea.

Ne consegue che i beni, sia cantina che alloggio non risultano conformi ne dal punto di vista urbanistico ne catastalmente, di conseguenza l'aggiudicatario dovrà regolarizzare la documentazione urbanistica presentando una Cila in sanatoria e il successivo aggiornamento catastale il tutto con costi di cui si terrà conto in sede di valutazione.

- ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIEVOLI -

Gli immobili risultano gravati dalla seguente iscrizioni:

Iscrizione trascritta a Vercelli il 30/06/2006 R.P. 1300 R.G. 7515 a favore della Sanpaolo Imi S.P.A. con sede e domicilio eletto in Torino sui beni oggetto del presente lotto contro Pizzetta Emilio per complessivi euro 340.000,00#

- VALUTAZIONE -

Nella formulazione di una valutazione oltre ai fattori intrinseci, vanno considerati anche i seguenti fattori:

- Disponibilità dei beni

Il bene al momento del sopralluogo i beni erano utilizzati dal proprietario con il proprio nucleo familiare.

- Fattori di mercato

Il bene oggetto della presente ha normali possibilità di mercato.

Si precisa che si ritiene antieconomico separare per una vendita l'autorimessa dall'alloggio con la cantina, pertanto verranno valutati in un unico lotto.

Dopo quanto esposto in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione lo scrivente ritiene che il congruo valore dell'immobile descritto in precedenza allo stato attuale dei luoghi sia il seguente:

Lotto 4 - Piena proprietà dell'intero spettante a Pizzetta Emilio individuato al N.C.E.U. Comune di Varallo (VC) Viale Battisti n. 15-A:

Foglio 83 mappale 220 subalterno 5 – zona cens. 1 - Cat C/6 classe 3 – 20 mq
- piano T – R.C. 71,27;

Foglio 83 mappale 220 subalterno 6 – zona cens. 1 - Cat A/3 classe 2 – vani
6,5 - piano 1-S1 – R.C. 469,98;

Superficie alloggio 145 mq (sup. Virtuale parametrata) x 450,00 €/mq = €.
65.250,00#

Superficie autorimessa 24 mq alore a corpo = €. 7.000,00#

Per un valore della quota spettante al Pizzetta Emilio calcolata nel seguente

modo:

Valore intero €. 72.250,00# da cui detrarre €. 4.000,00 quali costi per pratica di sanatoria urbanistica e regolarizzazione catastale comprensiva della relativa sanzione e oneri tecnici portano ad un valore finale del **Lotto 4 pari a €. 68.250,00#**

(sessantottomiladuecentocinquanta/00).


Per l'alienazione dei beni di cui al lotto 3 occorrerà richiedere apposito CDU presso il Comune di Balmuccia.

Tanto doveva relazionare la scrivente mentre ringrazia per l'incarico conferitogli la presente relazione è composta da dodici pagine e dai rispettivi allegati per ogni singolo lotto.

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

Vercelli, 04/06/2026

Il Perito Estimatore





TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Verbale di asseverazione di perizia

n° 18/13/26

In data 05/06/2026, 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 e/o all'Albo 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 04/06/2026 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

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Cinzia Stella

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nota Bene:

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