



TRIBUNALE DI VERCELLI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 27/2024

██████████ C. S.A.S.
e del socio illimitatamente responsabile ██████████

G.D.: Dott.ssa Elisa TROTTA

CURATORE: Dr. Mauro ROLLINO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AI BENI IMMOBILI

La sottoscritta Geom. Ferdinando D'Aniello, con Studio in Vercelli alla Via Giovan Battista Viotti n. 24, iscritta presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vercelli al n. 1539 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli n. 36, veniva nominato Perito Estimatore del Fallimento in epigrafe, per l'accertamento e per la stima dei beni immobili di proprietà della società ██████████

██████████ S.A.S. e del socio illimitatamente responsabile ██████████

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 24/01/2025;
- 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 Livorno Ferraris;
- richieste presso il competente Ufficio Tecnico per la verifica della conformità urbanistica dei beni;

PREMESSA GENERALE

Vista la consistenza immobiliare da esaminare si è provveduto a valutare i beni dividendo gli stessi in lotti omogenei.

Lotto 1 (beni in capo a ██████████ C. S.A.S.).

Il bene del presente lotto consiste in un fabbricato adibito a locale commerciale nel quale si svolge attività commerciale di vendita di generi alimentari e non alimentari (supermercato), composto da un locale vendita, un magazzino, un ufficio, due locali spogliatoio con servizi igienici, cortile ed area parcheggio.

Si trova ubicato in Livorno Ferraris al Corso Leone Giordano n.25.

1/6

Bene del Lotto 1

In Livorno Ferraris (Fg.63 mapp.762 sub.7)

Il fabbricato oggetto della presente è stato edificato in data anteriore al 1967 con modifiche apportate allo stesso nel corso degli anni fino ai giorni nostri e si sviluppa ad un piano fuori terra.

Locale commerciale costituito da:

Un locale vendita, un magazzino, un ufficio, passaggio esterno coperto, due locali spogliatoio con servizi igienici, cortile ed area parcheggio.

Caratteristiche degli immobili

Il fabbricato è mantenuto in buono stato manutentivo generale locato in forza di contratto di locazione allegato in copia alla presente.

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

Le principali caratteristiche e finiture sono le seguenti: tramezzature interne in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata, pavimenti in gres, rivestimenti in gres, bagni completi di tutti i sanitari.

Infissi esterni dell'edificio sono in metallo e legno con vetrocamera. Le porte interne sono anch'esse in legno.

La copertura dell'edificio si presenta con struttura in legno e manto di copertura in lamiera grecata metallica; tutte le lattonerie del fabbricato sono in metallo.

Le facciate esterne del fabbricato sono tinteggiate.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico ed elettrico. L'impianto di riscaldamento, è alimentato da un generatore di calore a gas. Tutti gli impianti risalgono alla ristrutturazione del fabbricato.

- 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 Maurizio Ferrara del 19/01/1996 rep. 13241/2225 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vercelli il 25/01/1996 ai num. 622 R.G. 519 R.P. dalla [REDACTED] s.d.f.;

Visto gli atti suddetti e i titoli delle provenienze antecedenti anche ai dante causa alla "[REDACTED] s.a.s." spetta la piena proprietà della quota dell'intero dei beni oggetto del presente lotto.

- ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI -

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

- **N.G. 2028 N.P. 1630 del 28/03/1996** – Convenzione con il Comune di Livorno Ferraris per obblighi legati alla realizzazione di opere di urbanizzazione;
- **N.G. 924 N.P. 64 del 01/02/2017** - Iscrizione a favore della ██████████ S.p.A." con sede legale in Torino, ██████████ e Sede Secondaria in Milano, ██████████ - contro la società fallita sui beni oggetto del presente lotto per complessivi € 440.000,00#;

- CONFORMITA' CATASTALE -

Locale commerciale

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.63 part.762 sub.7**, cat. D/8, Rendita € 3.917,00, Corso Leone Giordano n.25, Piano T.

- Confini -

Part.762 Fg.63: Corso Leone Giordano, Via Maria Anino, Part.919 a più lati, Part.353, Part.354, Part.1015, Part.363 a due lati.

Sussiste la conformità catastale.

- CONSISTENZE -

In Livorno Ferraris

Superficie area vendita

Piano terra: 400 mq circa.

Magazzino

Piano terra: 150 mq circa.

Ufficio – servizi

Piano terra: 25 mq circa

Corte passaggi ecc..

Piano terra: 800 mq circa

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a 615 mq circa.

- DESTINAZIONE DA P.R.G. -

Il fabbricato e le pertinenze ricadono nella zona di PRGC vigente denominata "INSEDIAMENTI CONSOLIDATI" e la descrizione delle caratteristiche, delle destinazioni

d'uso, gli interventi ammessi ricadono nelle aree come *TESSUTI URBANI E TERRITORI
NORMATI IN RIFERIMENTO ALLE TAVOLE P3a - P3b - P3c.*

- CONFORMITA' URBANISTICA -

Il fabbricato, è stato oggetto di edificazione e ristrutturazione giusti permessi allegati in copia alla presente così come trasmesso allo scrivente dal Comune di Livorno Ferraris in seguito ad apposita istanza.

Il tutto risulta conforme al progetto depositato.

- DISPONIBILITA' DEI BENI -

I beni oggetto del presente lotto risultano locati a terzi ([REDACTED] spa) giusto contratto di locazione allegato in copia alla presente.

- VALUTAZIONE -

Ai fini valutativi si fa riferimento alla documentazione allegata alla presente (schede catastali, fotografie, estratto di mappa, ecc..).

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, la qualità e la tipologia dell'edificio in buono stato manutentivo ed impiantistico, si procede alla seguente valutazione

In Livorno Ferraris – Locale uso commerciale (supermercato) locato a terzi.

Superficie commerciale 615 mq circa X 650 €/mq = € 399.750,00# arrotondato a euro €. 400.000,00# (valore unitario di riferimento calcolato sulla media dei dati OMI e del Listino Immobiliare della Camera di Commercio di riferimento).

Valore di mercato complessivo del lotto 1: € 400.000,00#

(QUATTROCENTOMILA/00).



Lotto 2 (beni in capo a [REDACTED] S.A.S.).

Il bene del presente lotto consiste in un capannone, composto da ampio ricovero mezzi, magazzino, disimpegno, spogliatoio completo di doccia, servizio igienico, ufficio, ripostigli, quattro celle frigorifere ed area cortilizia di pertinenza esclusiva. Si trova ubicato in Livorno Ferraris alla Via Nicolao Caselli n. 3.

Bene del Lotto 2

In Livorno Ferraris (Fg.7 mapp.478)

Il fabbricato oggetto della presente è stato ultimato nel 2004, si sviluppa ad un piano fuori terra.

Capannone costituito da:

Ampio ricovero mezzi, magazzino, disimpegno, spogliatoio completo di doccia, servizio igienico, ufficio, ripostigli, quattro celle frigorifere ed area cortilizia di pertinenza esclusiva.

Caratteristiche degli immobili

Il fabbricato è stato edificato nel 2004 ed è mantenuto in buono stato manutentivo generale. Presenta struttura portante e tamponature c.a.p..

Le principali caratteristiche e finiture sono le seguenti: tramezzature interne alcune in muratura di mattoni intonacata e tinteggiate altre in elementi prefabbricati, pavimenti in cemento e gres, rivestimenti in gres, bagno completo di tutti i sanitari.

Infissi esterni dell'edificio in metallo con vetrocamera. Le porte interne sono anch'esse in metallo. Presenta inoltre portoni sezionali in metallo

La copertura dell'edificio si presenta con struttura c.a.p. e manto di copertura in lamiera grecata metallica; tutte le lattonerie del fabbricato sono in metallo.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico ed elettrico. Tutti gli impianti risalgono alla ristrutturazione del fabbricato.

- PROVENIENZE -

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

- Per la quota di 1/1 atto di locazione finanziaria (Leasing) a rogito Vercellotti Luigi del 20/02/2003 rep. 68245 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vercelli il 19/03/2003 ai num. 2492 R.G. 1805 R.P. da [REDACTED] s.p.a. società di leasing internazionale;

- Per la quota di 1/1 di piena proprietà riscatto in seguito a locazione finanziaria (Leasing) a rogito Andrea Dragone del 14/09/2015 rep. 10526/8166 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vercelli il 22/09/2015 ai num. 4790 R.G. 6098 R.P. da [REDACTED] s.p.a."; si precisa che la vendita veniva fatta sotto la stretta osservanza della convenzione edilizia stipulata con il Comune di Livorno Ferraris con atto a rogito Notaio Luigi Vercellotti in data 3 agosto 2002, numero 65587/13950 del repertorio, registrato a Santhià e trascritto a Vercelli in data 8 agosto 2002 ai numeri 7848/5617 che i successori (in caso di alienazione gli aggiudicatari) dovranno far riferimento e accettare detta convenzione e di subentrare in tutti gli obblighi ed oneri relativamente ai quali sia previsto il subentro degli aventi causa degli originari proprietari.

Visto gli atti suddetti e i titoli delle provenienze antecedenti anche ai dante causa alla [REDACTED] s.a.s." spetta la piena proprietà della quota dell'intero dei beni oggetto del presente lotto.

- ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI -

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

- **N.G. 5174 N.P. 602 del 10/06/2024** – Iscrizione giudiziale a favore della [REDACTED] SPA con sede in Busetto (PR) – contro [REDACTED] sas e anche contro [REDACTED] sui beni oggetto del presente lotto e anche su altri beni per complessivi €. 9.000,00#;
- **N.G. 7487 N.P. 9396 del 07/11/2024** – Pignoramento a favore della [REDACTED] S.R.L. con sede in Vische (TO) – contro [REDACTED] sas sui beni oggetto del presente lotto;

- CONFORMITA' CATASTALE -

Capannone

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.7 part.478**, cat. D/8, Rendita € 4.686,60, Via Nicolao Caselli n. 3, Piano T.

- Confini -

Part.478 Fg.7: Part.476, Part.616, Part.618 a due lati, Part.474.

Sussiste la conformità catastale per tutte le unità immobiliari.

- **CONSISTENZE** -

In Livorno Ferraris

Superficie capannone

Piano terra: 988 mq circa.

Corte passaggi ecc..

Piano terra: 840 mq circa

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a 1140 mq circa.

- **DESTINAZIONE DA P.R.G.** -

Il fabbricato ed il terreno ricadono nella zona di PRGC vigente denominata "Aree NORMATE" e la descrizione delle caratteristiche, delle destinazioni d'uso, gli interventi ammessi sono indicate nelle tavole e convenzioni allegate alla presente e deducibili dalle stesse.

- **CONFORMITA' URBANISTICA** -

Il fabbricato, è stato oggetto di edificazione e ristrutturazione giusti permessi allegati in copia alla presente così come trasmesso allo scrivente dal Comune di Livorno Ferraris in seguito ad apposita istanza.

Il tutto risulta conforme al progetto depositato.

- **DISPONIBILITA' DEI BENI** -

I beni oggetto del presente lotto risultano a disposizione della procedura pertanto da considerarsi liberi al momento della alienazione.

- **VALUTAZIONE** -

Ai fini valutativi si fa riferimento alla documentazione allegata alla presente (schede catastali, fotografie, estratto di mappa, ecc..).

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, la qualità e la tipologia dell'edificio in buono stato manutentivo ed impiantistico, si procede alla seguente valutazione

In Livorno Ferraris – Locale uso ricovero mezzi.

Superficie commerciale 1140 mq circa X 390 €/mq = € 444.600,00# arrotondato a euro €. 445.000,00# (valore unitario di riferimento calcolato sulla media dei dati OMI e del Listino Immobiliare della Camera di Commercio di riferimento).

Valore di mercato complessivo del lotto 2: € 445.000,00# (QUATTROCENTOQUARANTACINQUEMILA/00).

Lotto 3 (beni in capo a Lavarino Alberto per il diritto di proprietà per la quota di 50/300).

I beni del presente lotto consistono in una abitazione, un sottotetto (locale deposito) e tre autorimesse.

Si trovano ubicati in Livorno Ferraris alla Via Giuseppe Capitani n. 14.

Beni del Lotto 3

In Livorno Ferraris (Fg.63 mapp.4140 Sub. 1-2-3-4-5)

Il fabbricato oggetto della presente è stato edificato in epoca antecedente al 1967, si sviluppa in parte ad un piano fuori terra ed in parte a due piani fuori terra.

Abitazione al piano terra

L'abitazione è costituita da:

Una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, divisa da androne carraio che la divide in due corpi di fabbrica, un ripostiglio nel secondo corpo di fabbrica e cortile.

Tre autorimesse costituite da:

Un locale autorimessa ciascuna.

Sottotetto costituito da:

Due sottotetti a nudo tetto, divisi nel mezzo da androne carraio.

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

Caratteristiche degli immobili



Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1967 ed è stato oggetto di manutenzioni straordinarie come evidenziato nei titoli autorizzativi allegati alla presente pur mantenendo in linea di massima le caratteristiche originarie dell'epoca di costruzione.

Presentano struttura portante in muratura di mattoni.

Le principali caratteristiche e finiture sono le seguenti: tramezzature interne in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata, pavimenti in graniglia di marmo e gres, rivestimenti in gres, bagno completo di tutti i sanitari.

Gli infissi esterni dell'abitazione sono in alluminio con vetrocamera. Le porte interne sono in legno.

Gli infissi degli altri locali sono in legno e/o in metallo.

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

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate ed in parte tinteggiate di colore bianco.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico e tv e di adduzione gas cucina. L'impianto di riscaldamento, è alimentato da un generatore di calore a gas. Tutti gli impianti risalgono alla ristrutturazione del fabbricato.

Le autorimesse si presentano con pavimento in battuto di cemento.

- PROVENIENZE -

I beni pervennero al fallito per la quota di sua spettanza pari a 50/300 in forza del seguente titolo:

- Per la quota di 50/300 di piena proprietà per successione di [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nato a LIVORNO FERRARIS (VC) il 19/09/1945 deceduto il 18/09/2017, trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vercelli il 11/07/2018 ai num. 5871 R.G. 4595 R.P.;

Visto il titolo suddetti e i titoli delle provenienze antecedenti anche ai dante causa al [REDACTED] spetta la piena proprietà della quota di 50/300 dei beni oggetto del presente lotto.

- ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI -

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

- **N.G. 5174 N.P. 602 del 10/06/2024** – Iscrizione giudiziale a favore della [REDACTED] SPA con sede in Busetto (PR) – contro [REDACTED] sas e anche contro [REDACTED] sui beni oggetto del presente lotto e anche su altri beni per complessivi €. 9.000,00#;
- **N.G. 7465 N.P. 842 del 13/08/2024** – Iscrizione giudiziale a favore della [REDACTED] SPA con sede in Biella – contro [REDACTED] e anche contro terzi sui beni oggetto del presente lotto e anche su altri beni per complessivi €. 60.000,00#;

- CONFORMITA' CATASTALE -

Abitazione

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.63 part.4140 Sub.1**, cat. A/3, classe U, Consistenza 5,0 vani, Superficie Catastale Totale 79 mq – Totale escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 296,96, Via Giuseppe Capitani n. 14, Piano T.

Autorimesse

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.63 part.4140 Sub.2**, cat. C/6, classe 3, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale Totale 22 mq, Rendita € 45,45, Via Giuseppe Capitani n. 14, Piano T.

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.63 part.4140 Sub.3**, cat. C/6, classe 3, Consistenza 20 mq, Superficie Catastale Totale 24 mq, Rendita € 45,45, Via Giuseppe Capitani n. 14, Piano T.

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.63 part.4140 Sub.4**, cat. C/6, classe 3, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale Totale 14 mq, Rendita € 31,81, Via Giuseppe Capitani n. 14, Piano T.

Sottotetto

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.63 part.4140 Sub.5**, cat. C/2, classe 1, Consistenza 100 mq, Superficie Catastale Totale 136 mq, Rendita € 113,62, Via Giuseppe Capitani n. 14, Piano 1.

Alle unità immobiliari sopra indicate competono il cortile comune e l'androne carraio, definiti in elaborato planimetrico come "Int. 6", ma non costituiti con subalterno catastale. Non sussiste la conformità catastale per tutte le unità immobiliari. In modo particolare si evidenzia che manca l'accatastamento di un unità immobiliare a destinazione autorimessa (oggetto però di titolo autorizzativo/condono edilizio), l'abitazione presenta

una lieve difformità in seguito a demolizione senza titolo abilitativo di una tramezza interna di separazione dall'ingresso al soggiorno. Mentre nell'area di terreno pertinenziale di tutte le unità immobiliari del lotto 3 risultano edificate due autorimesse adiacenti una con accesso dall'area pertinenziale di questo lotto l'altra con accesso dall'area pertinenziale di cui al successivo lotto 5 per entrambe le autorimesse non è stato trasmesso da parte del Comune il titolo autorizzativo che ne lecita la costruzione e non risultano neppure accatastate pertanto al momento, dalle informazioni reperite presso il Comune di Livorno Ferraris le stesse risultano da demolire salvo che con l'applicazione delle nuove disposizioni in merito al "decreto salva casa" (attualmente sono in corso chiarimenti in merito all'applicazione delle sanatorie ammesse rientranti nell'applicazione di questo decreto) non vengano contemplate nelle strutture da poter "sanare". Per quanto riguarda le ultime due autorimesse, in via cautelativa, nella presente verranno indicate quali prive di valore al momento da demolire.

- Confini -

Part.4140 Fg.63: Via Giuseppe Capitani, Part.4220, Part.4251, Part.4214 a più lati.

- CONSISTENZE -

In Livorno Ferraris

Superficie residenziale

Piano terra: 80 mq circa.

Autorimesse

Piano terra: 94 mq circa.

Corte passaggi ecc..

Piano terra: 380 mq circa

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a 150 mq circa.

- DESTINAZIONE DA P.R.G. -

Il fabbricato e le pertinenze ricadono nella zona di PRGC vigente denominata "INSEDIAMENTI CONSOLIDATI" e la descrizione delle caratteristiche, delle destinazioni d'uso, gli interventi ammessi ricadono nelle aree come *TESSUTI URBANI E TERRITORI NORMATI IN RIFERIMENTO ALLE TAVOLE P3a - P3b - P3c.*

- CONFORMITA' URBANISTICA -

Il fabbricato, è stato oggetto di edificazione e ristrutturazione giusti permessi allegati in copia alla presente così come trasmesso allo scrivente dal Comune di Livorno Ferraris in seguito

ad apposita istanza. Non sussiste la conformità urbanistica per l'abitazione (presenta una lieve difformità in seguito a demolizione senza titolo abilitativo di una tramezza interna di separazione dall'ingresso al soggiorno) neppure per due autorimesse adiacenti tra loro una con accesso dall'area pertinenziale di questo lotto l'altra con accesso dall'area pertinenziale di cui al successivo lotto 5 per le quali non è stato reperito alcun titolo edilizio che ne leciti la costruzione di conseguenza (come già specificato nel capitolo relativo alla conformità catastale) le stesse risultano da demolire salvo che con l'applicazione delle nuove disposizioni in merito al "decreto salva casa" (attualmente sono in corso chiarimenti in merito all'applicazione delle sanatorie ammesse rientranti nell'applicazione di questo decreto) non vengano contemplate nelle strutture da poter "sanare". Per quanto riguarda le ultime due autorimesse, in via cautelativa, nella presente verranno indicate quali prive di valore al momento da demolire. In merito ai costi per la sanatoria e successivo riaccatastamento delle difformità rilevate nell'unità abitativa si evidenzia un costo stimato pari a euro 3.250,00# comprensivo di imposte, contributo integrativo e sanzioni di cui si terrà conto nella successiva valutazione.

- DISPONIBILITA' DEI BENI -

I beni oggetto del presente lotto risultano locati a terzi giusto contratto di locazione allegato in copia alla presente.

- 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 Livorno Ferraris

Superficie commerciale 150 mq circa X 435 €/mq = € 65.250,00#

Da cui detrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale quantificati nel seguente modo pari ad € 3.250 compresi oneri fiscali di Legge.

Calcolo valore da porre in vendita:
€ 65.250,00 - € 3.250,00= € 62.000,00#

€ 62.000,00 X 50/300 (quota da porre in vendita)= € 10.333,33#

Ulteriore abbattimento dovuto alla vendita di una quota indivisa
€ 10.333,33 - 20% (2.066,66)= € 8.266,66#

Valore di mercato complessivo del lotto 3: € 8.266,66#

(OTTOMILADUECENTOSESSANTASEI/66).

Lotto 4 (beni in capo a ██████████ per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 e piena proprietà della restante quota di 1/2).

I beni del presente lotto consistono in una abitazione, un negozio ed un laboratorio.

Si trovano ubicati in Livorno Ferraris alla Via Cavour n. 7.

Beni del Lotto 4

In Livorno Ferraris (Fg.63 mapp.330 Sub. 3-4-5)

Il fabbricato oggetto della presente è stato edificato in epoca antecedente al 1967, si sviluppa a tre piani fuori terra oltre a piano interrato.

Abitazione

L'abitazione è costituita da:

Al piano interrato una cantina. Al piano terra l'ingresso con vano scala. Al piano primo una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, disimpegno, ripostiglio e due balconi. Al piano secondo una soffitta.

Negozi costituito da:

Un locale.

Laboratorio costituito da:

Un locale e servizio igienico esterno.

Inoltre vi sono androne carraio e cortile comuni.

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

Caratteristiche degli immobili

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1967 ed è mantenuto in discreto stato manutentivo generale.

Presentano struttura portante mista in c.a. e muratura di mattoni.

Le principali caratteristiche e finiture sono le seguenti: tramezzature interne in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata, pavimenti in ceramica e gres, rivestimenti in gres, bagno completo di tutti i sanitari.

Gli infissi esterni dell'abitazione sono in alluminio con vetrocamera. Le porte interne sono in legno.

Gli infissi degli altri locali sono in legno e/o in metallo.

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

Le facciate esterne del fabbricato sono per la maggior parte rivestite con pietra naturale e mattoni paramano, oltre che intonacate e tinteggiate di colore bianco.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico e tv e di adduzione gas cucina. L'impianto di riscaldamento, è alimentato da un generatore di calore a gas. Tutti gli impianti risalgono alla ristrutturazione del fabbricato.

- PROVENIENZE -

I beni pervennero al fallito per la quota di sua spettanza pari alla nuda proprietà dell'intero e alla piana proprietà della quota di 1/2 in forza del seguente titolo:

- Per la quota di spettanza di nuda proprietà dell'intero atto a rogito Notaio Luigi Vercellotti rep. 21417/4752 del 30/07/1991 trascritto a Vercelli il 21/08/1991 N.G. 6430 N.P. 4806 da [REDACTED];
- Per la quota di 1/2 di usufrutto in seguito a morte di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nato a LIVORNO FERRARIS (VC) il 19/09/1945 deceduto il 18/09/2017, per la quale occorrerà aggiornare l'intestazione catastale per riunione d'usufrutto;

Visto il titolo suddetti e i titoli delle provenienze antecedenti anche ai dante causa al [REDACTED] spetta la piena proprietà della quota di 50/100 e per la nuda proprietà del restante 50/100 gravato da usufrutto a favore di [REDACTED] nata a Livorno Ferraris il 02/11/1948 dei beni oggetto del presente lotto.

- ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI -

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

- CONFORMITA' CATASTALE -

Abitazione

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.63 part.330 Sub.3**, cat. A/3, classe U, Consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale Totale 206 mq – Totale escluse aree scoperte 206 mq, Rendita € 356,36, Via Cavour n. 7 – Interno 1, Piano T-1-2-S1.

Negozi

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.63 part.330 Sub.4**, cat. C/1, classe 3, Consistenza 41 mq, Superficie Catastale Totale 46 mq, Rendita € 849,11, Via Cavour n. 7 – Interno 2, Piano T.

Laboratorio

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.63 part.330 Sub.5**, cat. C/3, classe 3, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale Totale 33 mq, Rendita € 41,83, Via Cavour n. 7 – Interno 3, Piano T.

Alle unità immobiliari Sub. 1 e 3 sopra indicate compete l'androne carraio ed il cortile comuni, definiti in elaborato planimetrico come "Interno 4", ma non costituiti con subalterno catastale.

- Confini -

Part.330 Fg.63: Via Cavour, Part.4225 e 4162, Part.551 e 325, Part.4163.

Sussiste la conformità catastale per tutte le unità immobiliari.

- CONSISTENZE -

In Livorno Ferraris

Superficie residenziale

Piano interrato, terra, primo e secondo: 206 mq circa.

Negozi

Piano terra: 46 mq circa.

Laboratorio

Piano terra: 33 mq circa.

Corte passaggi ecc..

Piano terra: 150 mq circa

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a 297 mq circa.

- DESTINAZIONE DA P.R.G. -

Il fabbricato e le pertinenze ricadono nella zona di PRGC vigente denominata "INSEDIAMENTI CONSOLIDATI" e la descrizione delle caratteristiche, delle destinazioni d'uso, gli interventi ammessi ricadono nelle aree come *TESSUTI URBANI E TERRITORI* *NORMATI IN RIFERIMENTO ALLE TAVOLE P3a - P3b - P3c.*

- CONFORMITA' URBANISTICA -

Il fabbricato, è stato oggetto di edificazione e ristrutturazione giusti permessi allegati in copia alla presente così come trasmesso allo scrivente dal Comune di Livorno Ferraris in seguito ad apposita istanza. Sussiste la conformità urbanistica e catastale.

- DISPONIBILITA' DEI BENI -

I beni oggetto del presente lotto risultano locati a terzi giusto contratto di locazione allegato in copia alla presente.

- 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

In Livorno Ferraris

Superficie commerciale 297 mq circa X 300 €/mq = € 89.100,00#

Da cui dedurre il valore dell'usufrutto gravante sui beni per la quota indivisa di ½ quantificato nel seguente 89.100/2x30% pari ad € 13.365#.

Calcolo valore da porre in vendita:



€ 89.100,00 – € 13.365,00= € 75.735,00#

Valore di mercato complessivo del lotto 4: € 75.735,00#
(SETTANTACINQUEMILASETTECENTOTRENTANCINQUE/00).

Lotto 5 (beni in capo [REDACTED] e il diritto di proprietà per la quota di 100/300 per il sub. 3 e 5 gravati dal diritto di abitazione a favore di terzi).

I beni del presente lotto consistono in due abitazioni ed una autorimessa.

Si trovano ubicati in Livorno Ferraris alla Via Solaro del Borgo n. 1.

Beni del Lotto 5

In Livorno Ferraris (Fg.63 mapp.4251 Sub. 3-4-5)

Il fabbricato oggetto della presente è stato edificato a far data dal 1968 e ampliato successivamente nel corso degli anni, si sviluppa a due piani fuori terra oltre a piano seminterrato.

Abitazione 1 – Sub.3

L'abitazione è costituita da:

Al piano seminterrato tre locali cantina ed una lavanderia. Al piano terra portico, una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un servizio igienico.

Abitazione 2 – Sub.4

L'abitazione è costituita da:

Al piano seminterrato da un locale caldaia/centrale termica. Al piano terra portico, ingresso, una cucina, un soggiorno ed un servizio igienico. Al piano primo un soggiorno, una camera da letto con cabina armadio, un servizio igienico, due ripostigli e balcone.

Autorimessa costituita da:

Un locale.

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

Caratteristiche degli immobili

Gli immobili del presente lotto sono mantenuti in discreto stato manutentivo generale.

Presentano struttura portante mista in c.a. e muratura di mattoni.

Le principali caratteristiche e finiture sono le seguenti: tramezzature interne in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata, pavimenti in gres, rivestimenti in gres, bagni completi di tutti i sanitari.

Gli infissi esterni dell'abitazione sono in m con vetrocamera. Le porte interne sono in legno.
Gli infissi degli altri locali sono in metallo.

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

Le facciate esterne del fabbricato sono per la maggior parte rivestite con mattoni paramano,
oltre che intonacate e tinteggiate di colore giallo chiaro.

Le abitazioni sono dotate di impianto idrico, elettrico e tv e di adduzione gas cucina.
L'impianto di riscaldamento, è alimentato da un generatore di calore a gas. Tutti gli impianti
risalgono alla ristrutturazione del fabbricato.

- PROVENIENZE -

I beni pervennero al fallito per la quota di sua spettanza pari a 100/300 in forza del
seguente titolo:

- Per la quota di 100/300 di piena proprietà (per il sub. 3 e 5 gravati dal diritto di abitazione a favore di terzi) per successione di [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nato a LIVORNO FERRARIS (VC) il 19/09/1945 deceduto il 18/09/2017, trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vercelli il 11/07/2018 ai num. 5871 R.G. 4595 R.P.;

Visto il titolo suddetti e i titoli delle provenienze antecedenti anche ai dante causa al Lavarino Alberto spetta la piena proprietà della quota di 50/300 dei beni oggetto del presente lotto.

- ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI -

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

- N.G. 5174 N.P. 602 del 10/06/2024 – Iscrizione giudiziale a favore della [REDACTED] SPA con sede in Busetto (PR) – contro [REDACTED] sas e anche contro [REDACTED] sui beni oggetto del presente lotto e anche su altri beni per complessivi €. 9.000,00#;
- N.G. 7465 N.P. 842 del 13/08/2024 – Iscrizione giudiziale a favore della [REDACTED] SPA con sede in Biella – contro [REDACTED] e anche contro terzi sui beni oggetto del presente lotto relativamente al solo sub. 4 e anche su altri beni per complessivi €. 60.000,00#;

- CONFORMITA' CATASTALE -

Abitazione 1

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.63 part.4251 Sub.3**, cat. A/7, classe U, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale 126 mq – Totale escluse aree scoperte 120 mq, Rendita € 624,91, Via Solaro del Borgo n. 1, Piano T-S1.

Abitazione 2

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.63 part.4251 Sub.4**, cat. A/7, classe U, Consistenza 6,0 vani, Superficie Catastale Totale 153 mq – Totale escluse aree scoperte 147 mq, Rendita € 681,72, Via Solaro del Borgo n. 1, Piano T-S1.

Autorimessa

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.63 part.4251 Sub.5**, cat. C/6, classe 4, Consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 39 mq, Rendita € 89,55, Via Solaro del Borgo n. 1, Piano S1.

- Confini -

Part.4251 Fg.63: Via Solaro del Borgo, Part.4214, Part.4140, Part.4203.

Non sussiste la conformità catastale per tutte le unità immobiliari. In modo particolare si evidenzia che il sub. 4 destinato a abitazione presenta una lieve difformità in seguito alla realizzazione di una tramezza per la realizzazione di una cabina armadio nella camera da letto il tutto eseguito senza titolo abilitativo ma sanabile. Mentre nell'area di terreno pertinenziale di tutte le unità immobiliari del lotto 3 risultano edificate due autorimesse adiacenti di cui una con accesso dall'area pertinenziale di questo lotto l'altra con accesso dall'area pertinenziale di cui al precedente lotto 3.

- CONSISTENZE -

- **In Livorno Ferraris**
- Superficie residenziale
- Piano interrato, terra e primo: 280 mq circa.
- Autorimessa
- Piano terra: 39 mq circa.
- Corte passaggi ecc..
- Piano terra: 450 mq circa

Il tutto per una superficie commerciale ragguagliata pari a 330 mq circa.

- DESTINAZIONE DA P.R.G. -

Il fabbricato e le pertinenze ricadono nella zona di PRGC vigente denominata "INSEDIAMENTI CONSOLIDATI" e la descrizione delle caratteristiche, delle destinazioni d'uso, gli interventi ammessi ricadono nelle aree come *TESSUTI URBANI E TERRITORI* *NORMATI IN RIFERIMENTO ALLE TAVOLE P3a - P3b - P3c.*

- CONFORMITA' URBANISTICA -

Il fabbricato, è stato oggetto di edificazione e ristrutturazione giusti permessi allegati in copia alla presente così come trasmesso allo scrivente dal Comune di Livorno Ferraris in seguito ad apposita istanza. Non sussiste la conformità urbanistica per l'abitazione sub. 4 che presenta una lieve difformità in seguito a realizzazione di una tramezza nella camera da letto per la formazione di una cabina armadio (opera sanabile). In merito ai costi per la sanatoria e successivo riaccatastamento delle difformità rilevate nell'unità abitativa si evidenzia un costo stimato pari a euro 3.250,00# comprensivo di imposte, contributo integrativo e sanzioni di cui si terrà conto nella successiva valutazione.

- 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)

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

In Livorno Ferraris



Superficie commerciale 330 mq circa X 800 €/mq = € 264.000,00#

Da cui dedurre il valore dell'uso dell'abitazione gravante sui beni sub. 3 e 5 per la quota indivisa dell'intero quantificato nel seguente 108.800x30% pari ad € 32.640# e i costi per la sanatoria quantificati in € 3.250#.

Calcolo valore da porre in vendita:

€ 264.000,00 – € 32.640,00 – € 3.250,00 = € 228.110 x 100/300 (quota da porre in vendita)
= € 76.036,66#

Ulteriore abbattimento dovuto alla vendita di una quota indivisa

€ 76.036,66 - 20% (15.207,33) = € 60.829,33#

Valore di mercato complessivo del lotto 5: € 60.829,33#
(SESSANTAMILAOTTOCENTOVENTINOVE/33).

Lotto 6 (beni in capo a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di [REDACTED] 100/300).

I beni del presente lotto consistono in una area urbana ed un terreno agricolo.

Si trovano ubicati in Livorno Ferraris alla Via Tullio Buzzi snc.

Beni del Lotto 6

In Livorno Ferraris (Fg.13 mapp.651)

Trattasi di area urbana, attualmente risulta essere un prato.

In Livorno Ferraris (Fg.13 mapp.18)

Trattasi di terreno agricolo, attualmente risulta coltivato da terzi senza titolo, pertanto da ritenersi libero.

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

Caratteristiche degli immobili

L'area urbana si presenta come un prato ed il terreno agricolo risulta coltivato.

- PROVENIENZE -

Per la quota di 100/300 di piena proprietà per successione di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nato a LIVORNO FERRARIS (VC) il 19/09/1945 deceduto il 18/09/2017, trascritta presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vercelli il 11/07/2018 ai num. 5871 R.G. 4595 R.P.;

Visto il titolo suddetti e i titoli delle provenienze antecedenti anche ai dante causa al
[REDACTED] spetta la piena proprietà della quota di 100/300 dei beni oggetto del
presente lotto.

- ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI -

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

- **N.G. 5174 N.P. 602 del 10/06/2024** – Iscrizione giudiziale a favore della
[REDACTED] SPA con sede in Busetto (PR) – contro [REDACTED] sas
e anche contro [REDACTED] sui beni oggetto del presente lotto e anche
su altri beni per complessivi € 9.000,00#;

- CONFORMITA' CATASTALE -

Area urbana

N.C.E.U.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.13 part.651**, cat. F/1, Consistenza 190 mq, Via
Tullio Buzzi snc, Piano T.

Terreno

N.C.T.: Comune di Livorno Ferraris, **Fg.13 part.18**, Qualità seminativo irriguo, classe 02,
Consistenza 78.20 are, Deduz. A1, Reddito Dominicale € 70,68, Reddito Agrario € 64,62.

- Confini -

Part.651 Fg.13: Part.606, Part.401 e 18, Part.680 e 679, Part.591 e 264.

Part.18 Fg.13: Altro foglio di mappa, Part.605, 607, 674, 675, 680, e 651, Part. 401 a due
lati, 40 e 39, Part.126.

- CONSISTENZE -

In Livorno Ferraris

Terreno

Piano terra: 8010 mq circa

- DESTINAZIONE DA P.R.G. -

Il terreno è un area agricola con la sola zona d'accesso ricadente nelle aree cosiddette
Normate ma di fatto tutto il lotto è privo di possibilità edificatorie.

- 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

Visto lo stato attuale, l'ubicazione e la qualità e la tipologia del lotto, si procede alla seguente valutazione

In Livorno Ferraris

Superficie commerciale 8010 mq circa X 3 €/mq = € 24.030,00#

Calcolo valore da porre in vendita:

€ 24.030,00 X 100/300 (quota da porre in vendita)= € 8.010,00#

Ulteriore abbattimento dovuto alla vendita di una quota indivisa

€ 8.010,00 - 20% (1.602,00)= € 6.408,00#

Valore di mercato complessivo del lotto 6: € 6.408,00#

(SEIMILAQUATTROCENTOOTTO/00).

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

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

- Estratti di mappa, visure e schede catastali;
- Documentazione fotografica;
- Titoli abilitativi reperiti presso il Comune di Livorno Ferraris;

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

Vercelli, 23/02/2025

Il Perito Estimatore





TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

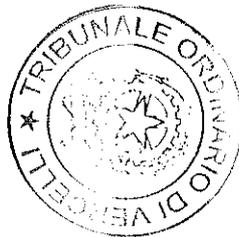
Verbale di asseverazione di perizia

In data 27/02/2025, 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 23/02/2025 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

Nota Bene:

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