

gian maria castellani, ingegnere

via marconi 37 – 15067 novi ligure (al)
tel 0143/741389 - fax 0143/768383
e-mail: gmcastellani@gmail.com
pec: gianmaria.castellani@ingpec.eu
cf CST GMR 77R25 F9650
p.iva 02093490064

ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE DI VERCELLI

Sezione Fallimentare

*** **

Liquidazione Giudiziale n. 31/2025

PRIMULA S.R.L. CON SOCIO UNICO IN LIQUIDAZIONE

con sede in Vercelli, via Vinzaglio n. 35

*** **

Giudice Delegato: Dott.ssa Gentili Claudia

Curatore: Dott.ssa Massa Gabriella Angela

*** **

PERIZIA STIMA BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gian Maria Castellani, con studio in Novi Ligure, via Marconi n. 37, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria, avendo ricevuto incarico dall'Ill.mo curatore Avv. Massa Gabriella Angela, come autorizzato dall'Ill.mo sig. Giudice Delegato Dott.sa Gentili Claudia, per la valutazione dei beni della Liquidazione Giudiziale n. 31/2025 della ditta PRIMULA S.R.L. con sede in Vercelli via Vinzaglio n. 35, in data 15/12/2025 si è recato presso gli immobili di proprietà della ditta al fine di procedere con la loro stima.

I beni immobiliari interessati sono siti nel Comune di Vercelli in via Vinzaglio n. 35/a.

Ciò premesso, il sottoscritto, eseguiti i necessari sopralluoghi, ricerche di mercato, visure, confronti, considerazioni e quanto altro necessario a completamente assolvere l'incarico ricevuto, preso atto che per tali immobili

erano già state redatte perizie all'interno di procedure esecutive immobiliari il cui contenuto verrà richiamato nel presente elaborato peritale al fine di garantire una più completa descrizione dei beni, di seguito si pregia riferire.

LOTTO A- Unità Immobiliari in Vercelli, via Vinzaglio n. 35/a

A1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

I beni de quibus sono iscritti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di Vercelli in capo alla ditta PRIMULA S.R.L. con sede in Vercelli, via Vinzaglio 35, c.f. 02511630028 con le seguenti caratteristiche:

- Foglio 91 particella 875 sub. 7 cat. C/2 Cl 5 Cons. 312 mq R.C. Euro 821,79
- Foglio 91 particella 875 sub. 8 cat. C/2 Cl 5 Cons. 215 mq R.C. Euro 566,29

E' altresì ricompreso il bene di cui al sub. 9 BCNC alle due unità costituente la scala di collegamento interna ai due subalterni.

Derivanti da:

VARIAZIONE del 25/03/2019 Pratica n. VC0010364 in atti dal 26/03/2019
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E
FUSIONE (n. 2144.1/2019)

Confini:

- per il fg. 91 particella 875 sub. 7

map 875 sub. 6, sub. 5, sub. 9, map. 877

- per il fg. 91 particella 875 sub. 8

map 875 sub. 9, sub. 6 e sub. 7, map. 877, vuoto su map. 875 sub 5, sub. 6

Conformità catastale:

- per il fg. 91 particella 875 sub. 7

Lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio in quanto non è rappresentata una porta di accesso posta sul retro del fabbricato con affaccio sulla riva del colatore Cervetto, identificata al sub. 5.

L'aggiornamento catastale dovrà avvenire con redazione di pratica "Docfa" con

un costo indicativo di € 750,00 oltre iva ed accessori di legge.

- per il fg. 91 particella 875 sub. 8

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio.

In allegato, oltre alle visure catastali, sono riportate le planimetrie catastali e l'estratto di mappa per una più facile individuazione dei beni.

A2. Stato di possesso

Le unità immobiliari sono libere.

A3. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio

Relativamente al fg. 91 particella 875 sub. 7 e sub. 8

- Titolare/Proprietario: **PRIMULA S.R.L.** con sede in VERCELLI (VC), c.f. 02511630028, attuale proprietario dal 28/09/2020 in forza di atto di compravendita trascritto a Vercelli il 01/10/2020 ai nn 6154/ 4888
- Titolare/Proprietario: **xxx**, proprietari dal 14/01/2012 al 28/09/2020 in forza di atto successione di xxx trascritta a Vercelli il 13/06/2012 ai nn. 4111/3262 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 28/07/2020 ai nn. 4674/3673 – si precisa che la nota riporta solo il bene di cui al fg. 91 map. 875 sub. 6)
- Titolare/Proprietario: **xxx** proprietaria dal 11/12/1990 al 14/01/2012 in forza di atto di donazione da xxx per la nuda proprietà trascritto a Vercelli in data 4 gennaio 1991 ai nn. 109/94 e successiva riunione di usufrutto del 24/11/1994 alla sua morte.

A4. Vincoli e oneri giuridici

- Trascrizione pregiudizievole:

Sentenza di liquidazione giudiziale a favore della massa dei creditori contro PRIMULA S.R.L.

Derivante da: SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE Repertorio 36/2025 del 04/12/2025 iscritto/trascritto a Vercelli in data 24/12/2025 ai nn. 11315/9134.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro PRIMULA S.R.L.; Derivante da: RUOLO; Iscritto/trascritto a Vercelli in data 14/05/2025 ai nn. 4257/485; Importo ipoteca: € 147.082,20; Importo capitale: € 73.541,10 – SOLO SUL BENE DI CUI AL FG. 91 PART. 875 SUB. 8

A5. Ambito normativo - PRG

Il complesso è sito all'interno della perimetrazione del centro abitato del comune di Vercelli, ai margini della stessa, in zona est, in via Vinzaglio n° 35.

Esso ricade in area normativa di PRG denominata R1 T.U.R. Artigianale Berto (Tessuti urbani di riconversione – t.u.r.) soggetta a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata, come evidenziato nella *Tav. 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano*.

La destinazione d'uso e i tipi di intervento previsti: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e interventi di riqualificazione del tessuto urbano: destinazione residenziale

E' data la facoltà non solo di mantenere le destinazioni d'uso in atto e/o compatibili entro il volume edificato esistente, ma anche di trasformare il tessuto esistente costruendo case su strada e/o palazzine, a fronte della cessione di area a servizi da attrezzarsi a parco, così come dettagliato nella *Tav. 8.7 - Tavole di inquadramento normativo*.



Dalla Tav. 3.2 – *Tavola dei vincoli idrogeologici, delle fasce di rispetto e delle zone di rispetto*, il mappale risulta interessato a est dalla presenza della fascia di rispetto Acque, lungo il corso del Cervetto (10 mt) e dalla Fascia fluviale dello studio A.I.P.O. del fiume Sesia – Fascia C.

L'immobile è altresì ricadente all'interno della fascia di rispetto dei 150 m dal Colatore Cervetto, corso d'acqua tutelato ai sensi dell'art. 142 comma 1.

A6. Caratteristiche della zona e del fabbricato.

Trattasi di zona a carattere prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati condominiali di maggiori dimensioni ma anche di fabbricati residenziali più piccoli, oltre che piccole attività commerciali e di servizio quali per esempio una palestra e una grande casa di riposo nelle immediate vicinanze degli immobili in oggetto.

Le unità immobiliari in oggetto, identificate ai subalterni 7 e 8 del mappale 875, consistono in due corpi di fabbrica adiacenti ai quali si accede attraverso una corte comune (sub 5). A quest'ultima si accede invece attraverso il passo carraio di un fabbricato a due piani fuori terra che affaccia direttamente su via Vinzaglio, identificato al mappale 874. Sul lato retrostante, i beni affacciano su un sedime comune (sub. 5) che consiste in una lingua di terreno in corrispondenza della riva del colatore Cervetto.

Gli immobili non sono di recente costruzione e risalgono presumibilmente ai primi anni del '900 in quanto presentano le caratteristiche tipiche dei fabbricati dell'epoca. Il corpo di fabbrica principale è a due piani fuori terra, a pianta rettangolare, mentre l'altro corpo di fabbrica, adiacente e contiguo, è ad un solo piano fuori terra e presenta una pianta rettangolare più lunga e stretta rispetto al primo.

Il piano terra dei due corpi di fabbrica costituisce il sub. 7, mentre il piano primo identifica il sub. 8. Essi sono comunicanti attraverso una scala interna che costituisce bene comune alle due unità identificato al sub. 9.

Il piano terra del complesso ha accesso dalla corte comune identificata al sub. 5, sulla quale sono posti due portoni di ingresso, oltreché l'accesso ad un fabbricato

di altra proprietà (sub. 6). Al piano terra del corpo principale è presente un unico ampio locale a magazzino, dal quale si accede, attraverso una porta interna, al corpo di fabbrica ad un solo piano terra, caratterizzato dalla presenza di due locali, di cui uno con tetto a vista, aventi destinazione a magazzino e un piccolo servizio igienico.

Al piano primo (sub. 8) è presente un unico ampio locale con copertura a due falde caratterizzata da capriate in legno a vista. Il solaio del piano primo è anch'esso in legno a vista.

Gli immobili presentano un scarso livello di manutenzione generale e finiture vetuste, in particolare: le pareti in muratura in mattoni pieni sono intonacate sia internamente che esternamente, tranne il lato esterno retrostante che presenta muratura faccia a vista, con porzioni all'interno rivestite in piastrelle di ceramica; il pavimento dei magazzini a piano terra è in parte battuto di cemento e in parte in piastrelle di cemento, come anche il piccolo servizio igienico, mentre quello al piano primo risulta in tavolato soprastante il solaio con struttura lignea.

La scala di collegamento tra i due piani è in ferro e tutti i serramenti sono in ferro e vetro.

Il tetto originario del fabbricato ha struttura lignea, mentre il manto di copertura, di recente realizzazione, è in pannelli sandwich con finitura in lamiera grecata.

Sul fronte principale è presente una pensilina a copertura dei portoni realizzata mediante volpi lignee e soprastante lamiera grecata. Tale pensilina è a parziale copertura della corte comune col sub. 6 come da elaborato planimetrico allegato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico fuori traccia ed è privo di impianto di riscaldamento. Nel servizio igienico era presente un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria che però risulta ad oggi scollegato quindi non funzionante. Le finiture di tale piccolo locale sono pessime.

La pavimentazione dell'area esterna (bene comune) è in battuto di cemento e sono presenti materiali di vario genere in corrispondenza del fronte principale e in corrispondenza della recinzione a confine col mappale 877.

All'interno del fabbricato sono presenti materiali vari derivanti dalla precedente attività edile svolta dalla ditta, tali materiali che risultano avere valore nullo e assimilabili a rifiuti dovranno essere smaltiti dall'aggiudicatario e si terrà in considerazione di tale problematica nell'attribuzione del valore del bene.

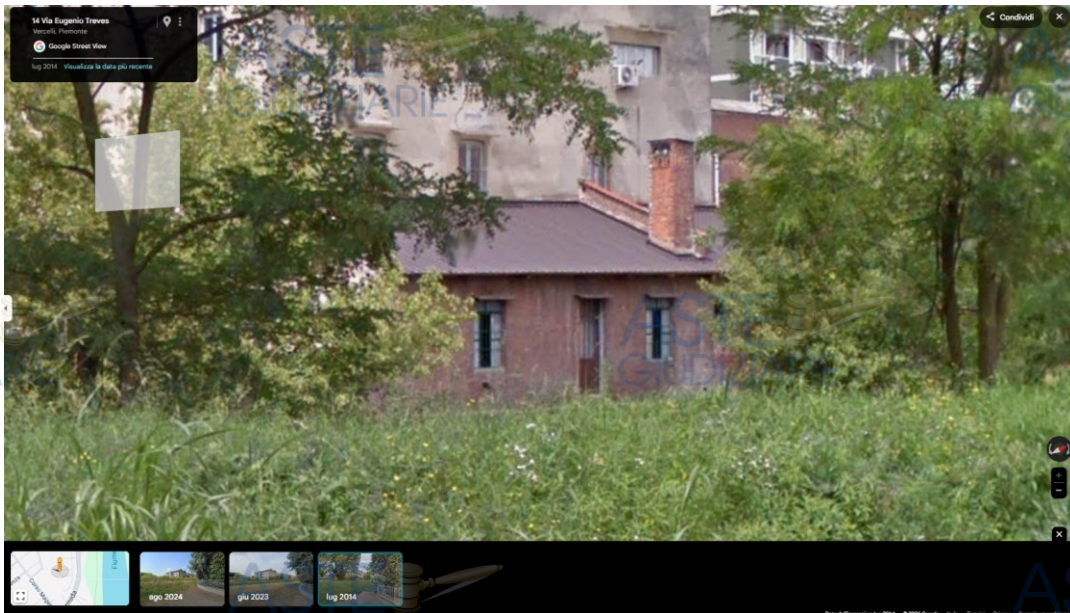
A6. Pratiche edilizie – conformità edilizia

Di seguito si riporta l'unico titolo abilitativo reperito presso gli uffici comunali:

- S.C.I.A. in sanatoria prot. 2019/17385 prat. 2019/224 del 26.03.2019

Durante il sopralluogo si è riscontrata una lieve difformità rispetto a quanto autorizzato dal titolo abilitativo sopra menzionato.

In particolare si segnala che lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto rappresentato nelle tavole della S.C.I.A. reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune, in quanto non è rappresentata una porta posta sul retro del fabbricato con affaccio sulla riva del colatore Cervetto. Consultata la documentazione allegata alla SCIA è parere dello scrivente ritenere che sia stato soltanto rimosso un tamponamento interno in blocchetti come visionabile dalla doc. fotografica dell'epoca e che la porta fosse già esistente nonostante fosse stato rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica una finestra.



A riprova si riporta estratto fotografico reperito sul portale Goggle Street View risalente al luglio 2014 in cui si può rilevare la presenza della porta probabilmente solo tamponata internamente.

Sarà quindi necessario presentare idonea pratica edilizia per la sanatoria di tale difformità con conseguenti costi (spese tecniche, oblazione, diritti di segreteria, oneri, eventuali interventi edili, etc) stimabili sommariamente in € 2.000,00 oltre iva ed accessori di legge.

A7. Valutazione dell'immobile.

Lo scrivente, con riferimento ai più adottati metodi di valutazione suggeriti dalla letteratura tecnica del settore, ritiene attendibile una valutazione dei beni per parametri tecnici. Il "valore di base" (€/mq.) è stato desunto da unità aventi in generale le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alle "superfici di calcolo" sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..) al fine di ottenere una "superficie convenzionale di calcolo" da moltiplicare per "il valore di base". A conforto della scelta valutativa e delle successive determinazioni, oltre alle personali esperienze, vi sono anche le indagini di mercato presso operatori del settore immobiliare, le valutazioni riportate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

Le "superfici di calcolo" sono state rilevate dalle planimetrie catastali (dalla visura per quanto riguarda il terreno) che sono state verificate durante il sopralluogo tramite misurazioni a campione; al fine di ricavare la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) a tali superfici vengono successivamente applicati dei coefficienti di differenziazione riferiti alla destinazione d'uso (es. alloggio, cantina, ecc..), nel rispetto del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere una superficie convenzionale di calcolo definita "superficie commerciale" da moltiplicare per il "prezzo unitario".

Nella quantificazione è altresì compresa la proprietà del sub. 9 BCNC ai sub 7 e 8 e la presenza della corte comune al sub. 6 identificata quale sub. 5 BCNC.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzini piano terra	sup lorda	380	1,00	380
Magazzino piano primo	sup lorda	245	1,00	245

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Laboratori/Capannoni tipici 100-250 €/mq;

Destinazione	Sup. equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzini piano terra	380	€ 120,00	€ 45.600,00
Magazzino piano primo	245	€ 60,00	€ 14.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo
Valore corpo

€ 60.300,00
€ 60.300,00

Valore Pertinenze
Valore complessivo intero
Valore complessivo diritto e quota

€ 0,00
€ 60.300,00
€ 60.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.750,00

Sulla base dei conteggi eseguiti ed eventuali arrotondamenti, vista la situazione in cui versa il mercato immobiliare nonché l'assenza di garanzia per la presenza di eventuali vizi, la non garanzia di corretto funzionamento degli impianti, le difformità urbanistiche e l'immediatezza della vendita giudiziaria nonché i costi che dovrà sostenere l'aggiudicatario per lo smaltimento del materiale presente nel fabbricato, lo scrivente ritiene opportuno applicare una riduzione del valore di stima pari a circa il 25 %.

E' parere che il più probabile valore di mercato stimato da attribuire al LOTTO A, valutato a corpo e non a misura sia quantificabile in € 43.000,00.

*** **

Tanto doveva il sottoscritto ad esaurimento del gradito incarico ricevuto, pur dichiarandosi a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o verifica, con osservanza si sottoscrive.

Novi Ligure, li 15 Aprile 2026

L'Esperto alla stima
Ing. Gian Maria Castellani



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali ed estratti di mappa