

Geometra Laura Marocchino

Via San Paolo n° 9, 13100 Vercelli

P. IVA 02520810025

C.F. MRCLRA88E67L750W

e-mail laura.marocchino@hotmail.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Preg.mo Sig. Avv.
Christian Greco
Curatore eredità giacente
Maria Vallerini
Largo D'Azzo N° 4
Vercelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vercelli, 30 Novembre 2023

Oggetto: Stima immobili eredità giacente di [REDACTED]

In riferimento all'incarico conferito, circa la stima degli immobili facenti parte dell'eredità giacente di [REDACTED] [REDACTED] siti in Comune di Saluggia (VC) Via Roma N° 14, a seguito dei necessari sopralluoghi in loco e delle indagini del caso, rassegno quanto in appresso.

1) Descrizione dei beni

Trattasi di edificio residenziale e commerciale di vecchia costruzione, a tre piani fuori terra, situato in zona semicentrale, denominata dal Piano regolatore Generale di *tipo misto*, per quanto concerne le destinazioni d'uso; esso è costituito da due unità immobiliari e precisamente, da un negozio al piano terra e da una abitazione ai piani primo e secondo.

La struttura verticale dell'edificio è in muratura di mattoni pieni, mentre quella orizzontale è in latero-ferro e/o cemento; la copertura è in tegole di cotto tipo "Marsigliesi", su orditura in legno con sporti di gronda perlinati dello stesso materiale

Il negozio al piano terra è formato da un unico locale diviso solo da una parete in carton-gesso, con due accessi dalla pubblica via ed uno dal vano scala sul lato Nord; il piano primo, accessibile tramite una scala interna, è costituito da un soggiorno, da una cucina e da un balcone prospiciente verso strada; il piano secondo, pure accessibile dalla stessa scala, è formato da due camere, da un bagno e da un balcone, pure prospiciente verso strada.

I pavimenti nei vari locali sono in ceramica o monocottura, con esclusione di una camera al piano secondo che sono in legno, i rivestimenti della cucina e del bagno sono in ceramica; le porte interne ed i serramenti esterni sono in legno, con ausilio di persiane dello stesso materiale, fatta eccezione per quelli del negozio che unitamente alle due saracinesche, sono in ferro, mentre le due finestre che prospiccono sui lati Ovest e Sud dispongono di avvolgibili in legno.

Il riscaldamento dei locali ai piani primo e secondo è alimentato da stufe a pellet, mentre il negozio al piano terra non è riscaldato.

2) Stato dell'immobile e consistenza

Le unità immobiliari "de-quò", come chiaramente visibile dalla documentazione fotografica allegata, sono in uno stato alquanto precario, soprattutto per quanto concerne le finiture interne, in quanto sia le facciate che la copertura sono in condizioni migliori.

Da misurazioni esperite in loco, la superficie commerciale delle unità immobiliari in questione sono le seguenti:

- negozio al piano terra (escluso il vano scala) mq 42,00
- alloggio ai piani primo e secondo (compresi il vano scala ed i balconi) mq 113,50

3) Individuazione catastale

I beni relativi l'eredità giacenti sono individuati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli Sezione Territorio, come in appresso.

Catasto Urbano, Comune di Saluggia, soggetto intestatario: Vallerini Maria Grazia, proprietaria per intero.

- Foglio 17, particella 43, sub. 3, Via Roma 14, piano T, cat. C/1, cl. 2°, mq 34, R.C. € 712,92;
- Foglio 17, particella 43, sub. 4, Via Roma 14, piano 1°-2°, cat. A/4, cl. 2°, vani 5, R.C. € 189,02.

4) Conformità urbanistica e catastale

Dalla verifica delle planimetrie catastali, si riscontrano difformità rispetto allo stato attuale, sia di opere interne che esterne, e ciò a tutti i piani.

Dette difformità, da un'indagine effettuata all'Ufficio Tecnico Comunale, sono sanabili con la presentazione di un progetto in sanatoria, tramite un'istanza denominata SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività).

Pertanto, al fine di ottenere la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, indispensabile per la futura vendita, devono essere effettuate le prestazioni e sostenuti i costi sotto riportati:

A) Pratica comunale

- prestazioni professionali per progetto in sanatoria,
esclusi oneri fiscali, circa: € 2.900,00
- diritti, sanzione amministrativa e spese circa: € 1.500,00

B) Pratica catastale

- prestazioni professionali per aggiornamento catastale
esclusi oneri fiscali, circa: € 1.200,00
- spese per diritti catastali: € 100,00
- Totale** € **5.700,00**

5) Trascrizioni a favore ed iscrizioni contro

- *Trascrizione a favore del 23/10/1990, R.P. N° 5292, R.G. N° 7241, atto di compravendita quale acquirente.*
- *Iscrizione contro del 23/10/1990, R.P. N° 979, R.G. N° 7242, ipoteca volontaria per concessione mutuo edilizio, quale soggetto debitore; annotazione N° 695 del 10/11/1995 per cancellazione totale.*
- *Trascrizione contro del 2/09/1994, R.P. N° 4511, R.G. N° 5904, atto esecutivo cautelare per pignoramento immobili.*
- *Trascrizione contro del 28/06/1995, R.P. N° 3580, R.G. N° 4551, atto di compravendita quale venditore.*
- *Trascrizione a favore del 26/09/1995, R.P. N° 4826, R.G. N° 6185, atto di compravendita quale acquirente.*
- *Iscrizione contro del 26/09/1995, R.P. N° 767, R.G. N° 6186, ipoteca volontaria per concessione mutuo fondiario, quale soggetto debitore; annotazione N° 871 dell'1/10/2009 per cancellazione totale e comunicazione N° 306 del 13/12/2007 per estinzione totale dell'obbligazione, avvenuta in data 29/06/2007.*
- *Iscrizione contro del 17/04/1997, R.P. N° 302, R.G. N° 3087, ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo quale soggetto debitore.*
- *Iscrizione contro del 23/07/2007, R.P. N° 1970, R.G. N° 7817, pubblico ufficiale Cordero di Montezemolo Marco Rep. 195586/11475 del 28/06/2007, ipoteca volontaria per concessione mutuo, quale soggetto debitore, su immobili in Comune di Saluggia.*
- *Iscrizione contro del 28/11/2018, R.P. N° 1069, R.G. N° 9193, pubblico ufficiale Tribunale di Vercelli Rep. 242 del 16/03/2017, ipoteca giudiziale da Decreto Ingiuntivo quale soggetto debitore, su immobili in Comune di Saluggia.*

6) Stima dei beni

I criteri di valutazione dell'immobile riguardano la vetustà, l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso e urbanistica, il grado di conservazione e di finitura, i prezzi medi di mercato della zona di appartenenza e del periodo.

Il valore dei beni sotto riportati, sono stati tratti dal listino immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli.

➤ *Negozi al piano terra:*

- mq. 42,00 x € 400,00 = € 16.800,00

➤ *Alloggio al piano primo e secondo:*

- mq. 113,50 x € 250,00 = € 28.375,00

Totale € **45.175,00**

Arrotondato in **€ 45.000,00**

Trasmetto in allegato la seguente

documentazione:

- visura catastale;
- planimetrie catastali;
- estratto di mappa catastale;
- trascrizioni a favore e iscrizioni contro;
- documentazione fotografica.

A disposizione per ulteriori chiarimenti ed in attesa di cortese riscontro, porgo i migliori saluti.

Geom. *Laura Marocchino*

