

TRIBUNALE DI VERCELLI
EREDITA' GIACENTE n.ro 81/2022

GUERZO ANNA

Curatore: Avv. Federico BOSETTI

Perito Estimatore: Geom. Filippo VANDONE

RELAZIONE PERITALE BENI IMMOBILI

Lo scrivente geom. Filippo Vandone, libero professionista, iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vercelli al n. 1924 anno 2018 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli n. 327 anno 2019, con studio in Vercelli alla Via degli Oldoni n.9, veniva nominato in data 23/03/2022 Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni caduti nella presente eredità giacente.

Per assolvere al predetto incarico svolgeva le seguenti attività preliminari:

- Visure presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli;
- Sopralluogo ed accertamenti ai beni oggetto di valutazione;
- Verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alice Castello;
- Informative di mercato;

ed infine, divenuto in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono allo svolgimento dell'incarico ricevuto, relaziona quanto segue.

PREMESSA

Con la presente relazione peritale per beni immobili vengono trattati i beni di proprietà della Sig.ra Guerzo Anna, che verranno suddivisi in quattro lotti:



LOTTO PRIMO: Abitazione e autorimessa in Alice Castello alla Via Roma n. 26.



LOTTO SECONDO: Abitazione in Alice Castello alla Via Roma, con accesso dall'androne al n. 54.

LOTTO TERZO: Abitazione in Alice Castello alla Via Roma, con accesso dall'androne al n. 54.



LOTTO QUARTO: Autorimessa e ripostiglio in Alice Castello alla Via Roma n. 54-56.



LOTTO QUINTO: Terreni ubicati nel comune di Alice Castello.



N.B.: Sul terreno di competenza dei lotti secondo, terzo e quarto risulta presente un fabbricato accessorio, rappresentato nella Mappa Catasto Terreni, ma non censito al Catasto Fabbricati e non legittimato da titolo edilizio, pertanto lo stesso verrà considerato da demolire. Per maggior comprensione si rimanda al punto "CONFORMITA' URBANISTICA / AGIBILITA'".



Si precisa che di seguito verranno stimati dei costi indicativi per le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali. Tali costi non verranno detratti dai valori stimati degli immobili.



DATI CATASTALI

Gli immobili risultano censiti all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Vercelli come segue:



COMUNE DI ALICE CASTELLO



Intestazione catastale attuale:

EREDITA' GIACENTE DI GUERZO ANNA, sede in Vercelli, C.F.: 94043590028, proprietà per 1/1.



LOTTO PRIMO



Catasto Fabbricati.

Identificativi:

- **Foglio 27 Particella 423 Sub. 3** – Categoria A/4 – Classe 2 –
Consistenza 7 vani – Superficie Catastale: Totale 166 mq; Totale
escluse aree scoperte 159 mq – Rendita € 281,99 – Via Roma n. 25
– Piani Terra, Primo e Seminterrato.
- **Foglio 27 Particella 423 Sub. 4** – Categoria C/6 – Classe 2 –
Consistenza 15 m² – Superficie Catastale: Totale 19 mq – Rendita
€ 37,18 – Via Roma n.25 – Piano Terra.

Dette unità immobiliari insistono sulla particella 423 – Ente Urbano – di
are 1.

N.B.: Nella visura catastale viene erroneamente indicato che la particella
corrispondente al Catasto Terreni risulta essere la particella 28.

COERENZE

Foglio 27 Particella 423: a Nord particelle 426 e 401; ad Est particelle
427 e 428; a Sud Via Roma; ad Ovest particella 422.

Tutte le particelle sopra dette fanno parte del Foglio 27 della Mappa
Catasto Terreni del Comune di Alice Castello.

SUPERFICI

Presenta una superficie calpestabile complessiva di circa 166,00 mq,
mentre la superficie commerciale risulta essere di circa 168,75 mq;
considerando la cantina e l'autorimessa al 25% ed i balconi e il terrazzo
al 50%.

LOTTO SECONDO

Catasto Fabbricati.

Identificativi:

- **Foglio 27 Particella 372 Sub. 3** – Categoria A/4 – Classe 2 –

Consistenza 4 vani – Superficie Catastale: Totale 62 mq; Totale escluse aree scoperte 54 mq – Rendita € 161,13 – Via Roma – Piano Primo.

Detta unità immobiliare insiste sulla particella 372 – Ente Urbano – di are 3 e centiare 10.

All'unità immobiliare compete il cortile, comune alle abitazioni di lotto secondo e terzo.

COERENZE

Foglio 27 Particella 372: a Nord particelle 364 e 1207; a Est particella 374 e 1387, a Sud Via Roma; ad Ovest particelle 370 e 371.

Tutte le particelle sopra dette fanno parte del Foglio 27 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Alice Castello.

SUPERFICI

La superficie calpestabile complessiva risulta essere di circa 66,00 mq e quella commerciale di circa 67,00 mq; considerando il terrazzo al 50%.

LOTTO TERZO

Catasto Fabbricati.

Identificativi:

- **Foglio 27 Particella 372 Sub. 1** – Categoria A/4 – Classe 2 –

Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale: Totale 133 mq; Totale escluse aree scoperte 124 mq – Rendita € 261,84 – Via Roma – Piani Terra e Primo.

Detta unità immobiliare insiste sulla particella 372 – Ente Urbano – di are 3 e centiare 10.

All'unità immobiliare compete il cortile, comune alle abitazioni di lotto secondo e terzo.



Foglio 27 Particella 372: a Nord particelle 364 e 1207; a Est particella 374 e 1387, a Sud Via Roma; ad Ovest particelle 370 e 371.

Tutte le particelle sopra dette fanno parte del Foglio 27 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Alice Castello.

SUPERFICI

Presenta una superficie calpestabile complessiva di circa 125,00 mq, mentre la superficie commerciale risulta essere di circa 160,00 mq; considerando il portico al 25%, il balcone al 50%.

LOTTO QUARTO

Catasto Fabbricati.

Identificativi:

- **Foglio 27 Particella 372 Sub. 2** – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 44 m² – Superficie Catastale: Totale 53 mq – Rendita € 109,08 – Via Roma – Piano Terra.
- **Foglio 27 Particella 372 Sub. 4** – Categoria C/2 – Classe U – Consistenza 20 m² – Superficie Catastale: Totale 26 mq – Rendita € 28,92 – Via Roma n.54 – Piano Terra.

Dette unità immobiliari insistono sulla particella 372 – Ente Urbano – di are 3 e centiare 10.



COERENZE



Foglio 27 Particella 372: a Nord particelle 364 e 1207; a Est particella 374 e 1387, a Sud Via Roma; ad Ovest particelle 370 e 371.

Tutte le particelle sopra dette fanno parte del Foglio 27 della Mappa Catasto Terreni del Comune di Alice Castello.



SUPERFICI



La superficie calpestabile complessiva risulta essere di circa 63,00 mq e quella commerciale di circa 80,00 mq.



LOTTO QUINTO



Catasto Terreni.

Identificativi:

- **Foglio 18 Particella 145** – Qualità Seminativo Irriguo – Classe 3 –
Superficie: 2.770 mq – Reddito Dominicale € 21,32 – Reddito Agrario € 20,03.
- **Foglio 21 Particella 404** – Qualità Seminativo Irriguo – Classe 2 –
Superficie: 1.790 mq – Reddito Dominicale € 15,72 – Reddito Agrario € 14,79.



COERENZE

Foglio 18 Particella 145: a Nord particella 323; ad Est particella 146; a Sud Via Santhià; ad Ovest particella 144.

Foglio 21 Particella 404: a Nord particelle 461; ad Est particella 16; a Sud particella 16; ad Ovest particella 15.



Intestazione catastale attuale:



A, sede in Vercelli,

- **Altro soggetto** estraneo alla procedura per la restante quota di proprietà per ½.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE SUPERIORI

ASTE GIUDIZIARIE®

CONTRATTI DI LOCAZIONE

ASTE  Di segu
GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



- **LOTTO QUINTO**: Il terreno censito al Foglio 21 Part. 404 risulta concesso in locazione a :

registrato presso l'Agenzia Entrate come denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici con decorrenza dal



CORRISPONDENZA/CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, come modificato in forza dell'art. 19, comma 14, Decreto Legge n. 78 del 31/5/2010 e nuova Circolare n. 2E del 1/2/2016, il sottoscritto Perito Estimatore dichiara quanto indicato di seguito:

LOTTO PRIMO

Non **sussiste** conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Foglio 27 Particella 423 sub. 3.

In quanto gli adiacenti balcone finestra nella camera al piano primo risultano invertiti. Tale difformità non incide sulla rendita catastale.

Il costo per la regolarizzazione ammonta a circa € 700,00 comprensivo di compilazione e presentazione pratica di aggiornamento catastale, diritti catastali, oneri fiscali di Legge, ecc..

Sussiste conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Foglio 27 Particella 423 sub. 4.

LOTTO SECONDO

Sussiste conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Foglio 27 Particella 372 sub. 3.

LOTTO TERZO

Sussiste conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Foglio 27 Particella 372 sub. 1.

LOTTO QUARTO

Sussiste conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Foglio 27 Particella 372 sub. 2 e sub. 4.

La presente dichiarazione è resa anche facendo riferimento ai chiarimenti indicati nelle circolari dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 e 3/2010, al D.M. n.ro 28 del 2/1/1998.

Le planimetrie catastali vengono allegate alla presente relazione sotto le lettere "E1" – "E2" – "E3" – "E4".

Si precisa che nella mappa Catasto Terreni della Particella 372 Foglio 27 risulta essere rappresentato un fabbricato accessorio costituito da porzione in muratura e porzione in pannelli ondulati di materiale plastico. Questo fabbricato non risulta censito al Catasto Fabbricati e non risulta nemmeno legittimato da un titolo edilizio, pertanto dovrà essere demolito e rimosso dalla mappa Catasto Terreni.

Il costo per tale aggiornamento ammonta a circa € 1.800,00 comprensivi di rilievo con adeguata strumentazione elettro ottica, compilazione e presentazione pratica di aggiornamento catastale, diritti catastali, oneri fiscali di Legge, ecc..

PROVENIENZE E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A)- Storia ventennale dei passaggi di proprietà.

La piena proprietà dell'intero e della quota di $\frac{1}{2}$ del solo bene di lotto quinto Foglio 3 Particella 71 oggetto della presente relazione è pervenuta alla "EREDITA' GIACENTE DI GUERZO ANNA" in forza di dichiarazione di successione, in morte di Guerzo Anna deceduta in data 07/06/2021, trascritta a Vercelli il 17/05/2023 r.p. 3444.

- La piena proprietà dell'intero dei beni dei lotti primo, secondo, terzo, quarto e quinto – solo Part. 404 Fgl. 21 – pervenne alla sig.ra Guerzo Anna in forza della dichiarazione di successione, in morte di

La sig.ra Guerzo Anna risultava già proprietaria della quota di $\frac{1}{2}$.

Ai sig.ri Guerzo Anna e la piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei beni di lotto primo pervenne in forza atto di compravendita a rogito Notaio Conti del 29/09/1987,

Ai sig.ri Guerzo Anna e il diritto di nuda proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del bene di lotto quinto, Fgl. 21 Part.404, pervenne in forza di atto di donazione a rogito Notaio Vercellotti del

In seguito divennero pieni proprietari della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in forza della riunione di usufrutto in morte dell'usufruttuaria, sig.ra

- La piena proprietà dell'intero del terreno di lotto quinto, Fgl. 18 Part. 145, da atto di compravendita a rogito notaio Caselli del 13/05/1962,

- La piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del terreno di lotto quinto, Foglio 3 Particella 71, pervenne a Guerzo Anna e

in forza della dichiarazione di successione, in morte di

La sig.ra Guerzo Anna risultava già proprietaria della quota di $\frac{1}{3}$.

Alle sig.re Guerzo Anna, la piena proprietà della quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno pervenne in forza della dichiarazione di successione, in morte di

A il bene pervenne per titoli anteriori al 15/10/1963, in quanto presso la conservatoria non risultano trascritti altri atti prima di tale data, nemmeno con le ricerche effettuate attraverso la paternità.

B)- Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

I beni oggetto della presente relazione peritale risultano essere liberi da formalità pregiudizievoli.

Aggiornamento visure ipotecarie al 13/06/2024.

CONFORMITA' URBANISTICA / AGIBILITA'

Da quanto è stato possibile verificare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alice Castello, che ha fornito allo scrivente delle copie di "parti" di pratiche edilizie senza dare la possibilità di verifica dei fascicoli cartacei, risulta quanto segue:

LOTTO PRIMO

Per il presente lotto non è stato rinvenuto dall'Ufficio Tecnico alcun titolo edilizio, anche se in data 31/07/2014 veniva presentato un aggiornamento catastale con la causale "FUSIONE-DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI", che dovrebbe prevedere anche la presentazione di una pratica edilizia. Verificate le planimetrie catastali storiche, risalenti al 16/04/1943 e pertanto costituenti informazioni catastali di primo impianto, risultano essere state riscontrate alcune variazioni interne ed ampliamenti rispetto allo stato dei luoghi attuale.

Considerano che quasi sicuramente le variazioni e/o opere edili sono state sicuramente eseguite anteriormente al 01/09/1967 e che gli ampliamenti non sono stati originati da opere edili, ma già esistenti, in quanto trattasi di porzione di cantina e di terrazzo coperto e solamente non rappresentate nelle planimetrie del 1943, si può presumere che l'aggiornamento catastale era stato presentato dichiarando le opere eseguite anteriormente al 1967, ma ciò non è sufficiente a legittimare l'immobile per quanto riguarda la conformità edilizia.

Visto quanto sopra risulta necessario il deposito di una pratica di "rappresentazione dello stato legittimo", che non prevede sanzioni, al fine di ottenere la regolarità edilizia.

Il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 2.000,00 comprensivo di pratica edilizia, diritti di segreteria, oneri fiscali di Legge, ecc..

LOTTO SECONDO

- Concessione Edilizia n. 58 pratica edilizia n. 39/82 del 22/06/1982, riguardante "consolidamento statico e conservativo fabbricato abitazione" intestata a _____ e Guerzo Anna.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla predetta pratica edilizia e lo stato attuale dei luoghi vi sono alcune difformità, tra cui la diversa distribuzione degli spazi interni e la posizione della scala di accesso.

Tali difformità risultano sanabili, il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 3.500,00 comprensivo di pratica edilizia, sanzione (minima € 1.032,00), diritti di segreteria, oneri fiscali di Legge, ecc..

LOTTO TERZO

- Licenza Edilizia n. 112/76 pratica edilizia n. 141/76 del 25/11/1976 relativa a "costruzione terrazzo" intestata a _____ e Guerzo Anna.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla predetta pratica edilizia e lo stato attuale dei luoghi vi sono difformità legate alla dimensione del portico/terrazzo, realizzato più piccolo, e con diversa collocazione dei pilastri, inoltre la distribuzione degli spazi interni e la posizione della scala di accesso al piano primo, anche se non era oggetto del titolo edilizio, risultano difformi.

Tali difformità risultano sanabili, il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 4.000,00 comprensivo di pratica edilizia, verifica strutturale, sanzione (minima € 1.032,00), diritti di segreteria, oneri fiscali di Legge, ecc..

LOTTO QUARTO

- Licenza di Costruzione n. 13 pratica edilizia n. 13 del 28/01/1970 relativa a "esecuzione di lavori di restauro e sistemazione del fabbricato sito in Via Roma", intestata a _____, Guerzo Anna.

Con tale pratica veniva ampliato il laboratorio, attualmente censito catastalmente come autorimessa, con la rappresentazione del fabbricato senza indicazione di tutte le quote dimensionali.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla predetta pratica edilizia e lo stato attuale dei luoghi non è possibile dichiarare che sia conforme, in quanto la rappresentazione degli elaborati grafici allegati al titolo edilizio non è completa di tutte le quote dimensionali, sicuramente rappresenta la stessa sagoma di fabbricato, ma alcune dimensioni non corrispondono con la realtà ed inoltre è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso, che dovrebbe essere oneroso, ma nel caso specifico la classe del fabbricato risulta inferiore (da "produttivo" a "residenziale") pertanto non risulta necessario il pagamento di oneri.

Tali difformità risultano regolarizzabili con pratica edilizia di "rappresentazione dello stato legittimo", che non prevede sanzioni.

Il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 2.000,00 comprensivo di pratica edilizia, diritti di segreteria, oneri fiscali di Legge, ecc..

LOTTO QUINTO

I beni di lotto quinto sono inseriti nel Piano Regolatore del Comune di Alice Castello tra le seguenti aree:

- Foglio 21 Particella 404: Area Agricola.
- Foglio 18 Particella 145: Area Agricola, in parte in fascia di rispetto stradale.
- Foglio 3 Particella 71: Area Agricola, di interesse pubblico con particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

I titoli edili vengono allegati alla presente sotto le lettere "F1" – "F2" – "F3" ed il certificato di destinazione urbanistica viene allegato alla presente sotto la lettera "G".

Si precisa che nel cortile dei beni di lotto secondo, terzo e quarto, risulta esserci un fabbricato accessorio costituito da porzione in muratura e porzione in pannelli ondulati di materiale plastico.

Questo fabbricato risulta rappresentato nella mappa Catasto Fabbricati, ma non risulta censito al Catasto Fabbricati e non risulta nemmeno legittimato da un titolo edilizio, pertanto, considerando che alla luce del recente decreto "salva casa" i costi attuali per la sanatoria potrebbero superare i costi per la demolizione (sanzione da € 1.032,00 ad € 30.984,00), e la scarsa possibilità edificatoria residua del lotto di terreno, sentito anche il parere del Tecnico Comunale, lo stesso dovrà essere demolito.

Verranno indicati i costi per la demolizione che si possono stimare in circa € 500,00.

DESCRIZIONE DEI BENI.

Gli immobili trattati nella presente relazione sono tutti ubicati nel Comune di Alice Castello, che conta circa 2450 abitanti, è un comune della pianura della Provincia di Vercelli posto a circa 30 chilometri da Vercelli, 25 chilometri da Biella ed oltre 50 chilometri da Torino.

LOTTO PRIMO

Trattasi di una abitazione, posta nel Comune di Alice Castello (VC) alla Via Roma n. 26, in zona centrale prevalentemente residenziale.

L'abitazione si sviluppa a due piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e sottotetto non abitabile, risulta composta da cantina al piano seminterrato; soggiorno, cucina, sala da pranzo, bagno, lavanderia ed autorimessa al piano terra; due camere, bagno e terrazzo coperto al piano primo.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere:

Struttura portante in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; tetto a tre falde con orditura in legno e

manto di copertura in tegole tipo "marsigliesi"; solai piani latero cementizi; tramezzature in muratura di mattoni intonacata; serramenti esterni in metallo con vetro singolo; pavimenti e rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica; impianto elettrico probabilmente non più a norma; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano, al momento del sopralluogo non funzionante, pertanto i locali venivano riscaldati con stufe a legna.

Lo stato di conservazione risulta essere normale, con la necessità di alcuni interventi di manutenzione, inoltre le finiture risultano vetuste ed ad oggi obsolete.

LOTTO SECONDO

Trattasi di una abitazione, posta nel Comune di Alice Castello (VC) alla Via Roma con accesso dall'androne al n. 54, in zona centrale prevalentemente residenziale.

L'abitazione è posta al piano primo, soprastante i beni di lotto quarto, si sviluppa ad un piano fuori terra e risulta composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e terrazzo.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere: Struttura portante in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; tetto a due falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole tipo "marsigliesi"; solai piani latero cementizi; tramezzature in muratura di mattoni intonacata; serramenti esterni in metallo con vetro singolo; pavimenti e rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica; impianto elettrico probabilmente non più a norma; riscaldamento con stufa a legna.

Lo stato di conservazione risulta essere normale, con la necessità di alcuni interventi di manutenzione, inoltre le finiture risultano vetuste ed ad oggi obsolete.

LOTTO TERZO

Trattasi di una abitazione, posta nel Comune di Alice Castello (VC) alla Via Roma con accesso dall'androne al n. 54, in zona centrale prevalentemente residenziale.

Il fabbricato si sviluppa a due piani fuori terra e risulta composto al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e portico; al piano primo da tre camere, due bagni e terrazzino.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere: Struttura portante in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; tetto a due falde con orditura in legno e manto di copertura in tegole tipo "marsigliesi"; solai piani latero cementizi; tramezzature in muratura di mattoni intonacata; serramenti esterni in legno con vetro singolo; pavimenti e rivestimenti, ove presenti, in piastrelle di ceramica; impianto elettrico probabilmente non più a norma; impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano.

Lo stato di conservazione risulta essere normale, con la necessità di alcuni interventi di manutenzione, inoltre le finiture risultano vetuste ed ad oggi obsolete.

LOTTO QUARTO

Trattasi di una autorimessa ed adiacente magazzino, poste nel Comune di Alice Castello (VC) alla Via Roma n. 52-54, in zona centrale prevalentemente residenziale.

I beni in questione si sviluppano ad un piano fuori terra, con al di sopra l'abitazione di lotto secondo, e risultano composto da autorimessa e magazzino collegati tra loro da porta interna.

Le principali caratteristiche costruttive e finiture risultano essere: Struttura portante in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata sui paramenti esterni ed interni; solai piani latero cementizi; tramezzature in muratura di mattoni intonacata; serramenti esterni in metallo con vetro singolo; pavimenti in parte in battuto di cemento ed in parte in piastrelle di ceramica; impianto elettrico probabilmente non più a norma.

Lo stato di conservazione risulta essere normale, con finiture vetuste ed ad oggi obsolete.

LOTTO QUINTO

Trattasi di tre terreni posti nel Comune di Alice Castello, in zona agricola, risultano ubicati ognuno in una zona diversa del territorio comunale e parrebbe che il terreno censito al Foglio 3 Particella 71 sia parte di bosco, mentre gli altri risultano coltivati. Nessuno di essi ha i confini definiti, ma sono confusi con altre proprietà.

Si precisa che i terreni non sono stati rilevati in loco, stante anche la confusione con le proprietà di terzi. Le misure grafiche ottenute dalle mappe catastali corrispondono con quelle in visura. La sovrapposizione delle mappe catastali con le immagini satellitari reperite hanno dimostrato, per quanto si è potuto verificare, una buona coincidenza tra le superfici catastali e lo stato dei luoghi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI.

La valutazione di un immobile può essere effettuata con diversi metodi, nel caso specifico si utilizzerà il metodo comparativo o del valore di

mercato, effettuando adeguate informative di mercato e tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che influenzano il valore di un bene. In merito alla letteratura utilizzata si faccia riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa, al testo "Come si stima il valore degli immobili" di Tamborrino Marina edito da "IL SOLE-24 ORE", all'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ai valori pubblicati dalla Camera di Commercio di Biella e Vercelli, ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Vercelli, a siti internet specializzati, ad altri beni simili in vendita presso il Tribunale di Vercelli. Inoltre si è provveduto ad assumere informazioni presso colleghi operanti in loco, ecc.

Oltre a quanto appena indicato, per determinare il valore dei beni oggetto della presente relazione si è tenuto conto anche dei seguenti fattori negativi/positivi:

- Lo stato di manutenzione, finiture, ecc. come descritti in precedenza.
- L'ubicazione dei beni.
- L'andamento attuale del mercato immobiliare.
- Non vengono detratti i costi per le regolarizzazioni.

Dopo quanto esposto, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, il sottoscritto Perito Estimatore ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione, descritti in precedenza, nello stato e consistenza attuali, compresi gli accessori, le pertinenze, le servitù attive e passive e tenuto conto di quanto relazionato in precedenza, possa essere il seguente:

COMUNE DI ALICE CASTELLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piena proprietà dell'intero

LOTTO PRIMO

Catasto Fabbricati - Foglio 27 Particella 423 sub. 3 - 4

VALORE LOTTO PRIMO € 72.500,00

LOTTO SECONDO

Catasto Fabbricati - Foglio 8 Particella 372 sub. 3

VALORE LOTTO SECONDO € 27.500,00

LOTTO TERZO

Catasto Fabbricati - Foglio 8 Particella 372 sub. 1

VALORE LOTTO TERZO € 68.800,00

LOTTO QUARTO

Catasto Fabbricati - Foglio 27 Particella 372 sub. 2 - 4

VALORE LOTTO QUARTO € 20.000,00

LOTTO QUINTO

Catasto Terreni

Foglio 3 Particella 71 – Foglio 18 Particella 145 – Foglio 21

Particella 404

VALORE LOTTO QUINTO € 10.700,00

VALORE TOTALE IMMOBILI € 199.500,00

(CENTONOVANTANOVECINQUECENTO/00).

Valori medi assegnati: Vedasi allegato "A".

Null'altro da relazionare.

La presente relazione si compone da ventuno pagine dattiloscritte su
entrambe le facciate e dagli allegati:

"A" – Prospetto valutazione immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

"B1" – Elaborato grafico LOTTO 1.

"B2" – Elaborato grafico LOTTO 2.

"B3" – Elaborato grafico LOTTO 3.

"B4" – Elaborato grafico LOTTO 4.

"B5" – Elaborato grafico LOTTO 5.

"C1" – Documentazione fotografica LOTTO 1.

"C2" – Documentazione fotografica LOTTO 2.

"C3" – Documentazione fotografica LOTTO 3.

"C4" – Documentazione fotografica LOTTO 4.

"D" – Visura catastale.

"E1" – Planimetrie catastali LOTTO 1.

"E2" – Planimetrie catastali LOTTO 2.

"E3" – Planimetrie catastali LOTTO 3.

"E4" – Planimetrie catastali LOTTO 4.

"F1" – Titoli edilizi LOTTO 1.

"F2" – Titoli edilizi LOTTO 2.

"F3" – Titoli edilizi LOTTO 3.

"F3" – Titoli edilizi LOTTO 4.

"G" – Certificato di destinazione urbanistica LOTTO 5.

Con osservanza.

Vercelli, 10 Luglio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Perito Estimatore
N° 1924
VANDONE
Geom. Filippo Vandone
VERCELLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

