

# G E O M E T R I

associazione tra professionisti

Ferdinando  
D'ANIELLO

Fiorella  
MAZZUCCO

Eredità giacente di DIMARTINO Giovanni nato a Pachino  
(SR) il 30/09/1951.

Custode: Dott. Piero BOCCALATTE

Perito estimatore: Geom. Ferdinando D'ANIELLO

## PROPOSTA DI PARCELLA ONORARI E SPESE DOVUTE AL PERITO

### 1) - Onorari a percentuale su Valore dei beni (ART. 13 DM 30/05/2002)

- Valore immobili €. 23.800,00#

**Totale onorari a percentuale MEDIA = €. 322,67**

### 2) - Spese.

- Visure ipotecarie e catastali

**TOTALE SPESE = €. 13,50**

### **RIEPILOGO GENERALE**

**ONORARI MEDI €. 322,67**

**SPESE €. 13,50**

OLTRE I.V.A. E 5% C.G.  
Vercelli, 31/10/2022





Ferdinando  
D'ANIELLO

# GEOMETRI

associazione tra professionisti

Fiorella  
MAZZUCCO

[REDACTED]  
**Custode: Dott. Piero BOCCALATTE**

**Perito estimatore: Geom. Ferdinando D'ANIELLO**

## **VALUTAZIONE BENI IMMOBILI in VERCELLI**

Il sottoscritto Geom. Ferdinando D'Aniello dello studio associato GEOMETRI – geom. Ferdinando D'Aniello e geom. Fiorella Mazzucco, con studio in Vercelli alla Via G. B. Viotti n. 24, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n. 1539 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli n. 115 cat. pag. 34, veniva nominato Perito Estimatore per i beni rientranti nell'eredità giacente di [REDACTED]  
[REDACTED]

Per l'assolvimento dell'incarico affidatogli il sottoscritto ha svolto le seguenti attività:

- Visure ipo-catastali;
- Richiesta planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio;
- Sopralluogo presso gli immobili di proprietà;
- Verifica delle concessioni edilizie,

e, dopo aver svolto tutte le operazioni preliminari di rito visti i valori di beni simili compravenduti, assunte le necessarie informative di mercato, in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione, lo scrivente relaziona quanto segue.

## **I M M O B I L I in VERCELLI**

Il de-cuius risulta essere proprietario della quota di piena proprietà dell'intero del seguente immobile in Vercelli:

- Alloggio al piano rialzato con pertinenziale cantina al piano seminterrato alla via Udine n. 16/A in stabile condominiale denominato "Fabbricato C2" ex Ina Casa.

# G E O M E T R I

associazione tra professionisti

Ferdinando  
D'ANIELLO

Fiorella  
MAZZUCCO

Il fabbricato a regime condominiale è stato edificato nella metà del secolo scorso, si trova in zona periferica della città è di tipo economico-popolare (ex INA CASE) e si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

L'alloggio in questione risulta ubicato al piano rialzato di detto condominio ed è composto da piccolo ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, servizio igienico, ripostiglio e veranda.

Le caratteristiche dell'alloggio risultano modeste, i pavimenti sono in ceramica, le porte interne in legno tamburato, la porta d'accesso è di tipo blindata, i serramenti esterni alcuni sono dotati di vetro-camera altri di vetro semplice, con tapparelle in plastica, l'impianto elettrico incassato sottotraccia, il riscaldamento di tipo centralizzato, servizio igienico dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

L'immobile risulta non conforme dal punto di vista urbanistico e neppure per quanto riguarda la scheda catastale che non corrisponde allo stato dei luoghi.

Le condizioni di manutenzione generale dell'intera proprietà sono normali, anche se le finiture sono ormai datate (si rimanda alla documentazione fotografica allegata).

## ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Il fabbricato risulta gravato dalla seguente iscrizione.

- **N.G. 5998 N.P. 1132 DEL 15/06/2005** Ipoteca a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per la somma di €. 120.000,00#;

## PROVENIENZE

Detto immobile risultano pervenuto al de-cuius per l'intero di piena proprietà in forza di atto d'acquisto a Rogito Notaio Lucio Longo di Vercelli del 06/06/2005 rep. 26363/4656 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli il 15/06/2005 ai Num. Gen. 5897 Num. Part. 3958 da [REDACTED]

# G E O M E T R I

associazione tra professionisti

Ferdinando  
D'ANIELLO

Fiorella  
MAZZUCCO

## DESCRIZIONE CATASTALE e COERENZE

L'unità immobiliare risulta censite nel seguente modo:

ABITAZIONE e pertinenziale cantina - N.C.E.U. - Comune di Vercelli - foglio 33 particella 451 sub. 1 - Via Udine 16/A – piano S1-T cat. A/3 – CI 2 – vani 4,5 – RC 395,09;

L'intestazione catastale è conforme ai titoli di provenienza.

Si allega visura, scheda catastale e tavola con evidenziate le difformità da sanare;

## VALUTAZIONE

Il valore della piena proprietà dell'alloggio fabbricato a corpo viene stimato in €. **23.800,00#** (ventitremilaottocento/00).

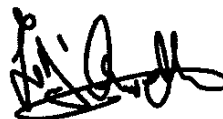
Dalla somma di cui sopra occorre dedurre i costi da sostenere al fine della regolarizzazione per la necessaria sanatoria edilizia e il nuovo accatastamento quantificate in €. 3.000,00# di spese tecniche per progetto e riaccatastamento comprese imposte, sanzione comunale e diritti catasto.

Tanto doveva relazionare lo scrivente mentre ringrazia per l'incarico conferitogli. La presente relazione è composta da tre pagine dattiloscritte sulla prima facciata e dagli allegati:

- scheda catastale;
- visura catastale;
- documentazione fotografica.
- tavola difformità;
- atto provenienza;

Vercelli, 31/10/2022.

Il Perito Estimatore  
*geom. Ferdinando D'Aniello*



MILITARE  
F. 457

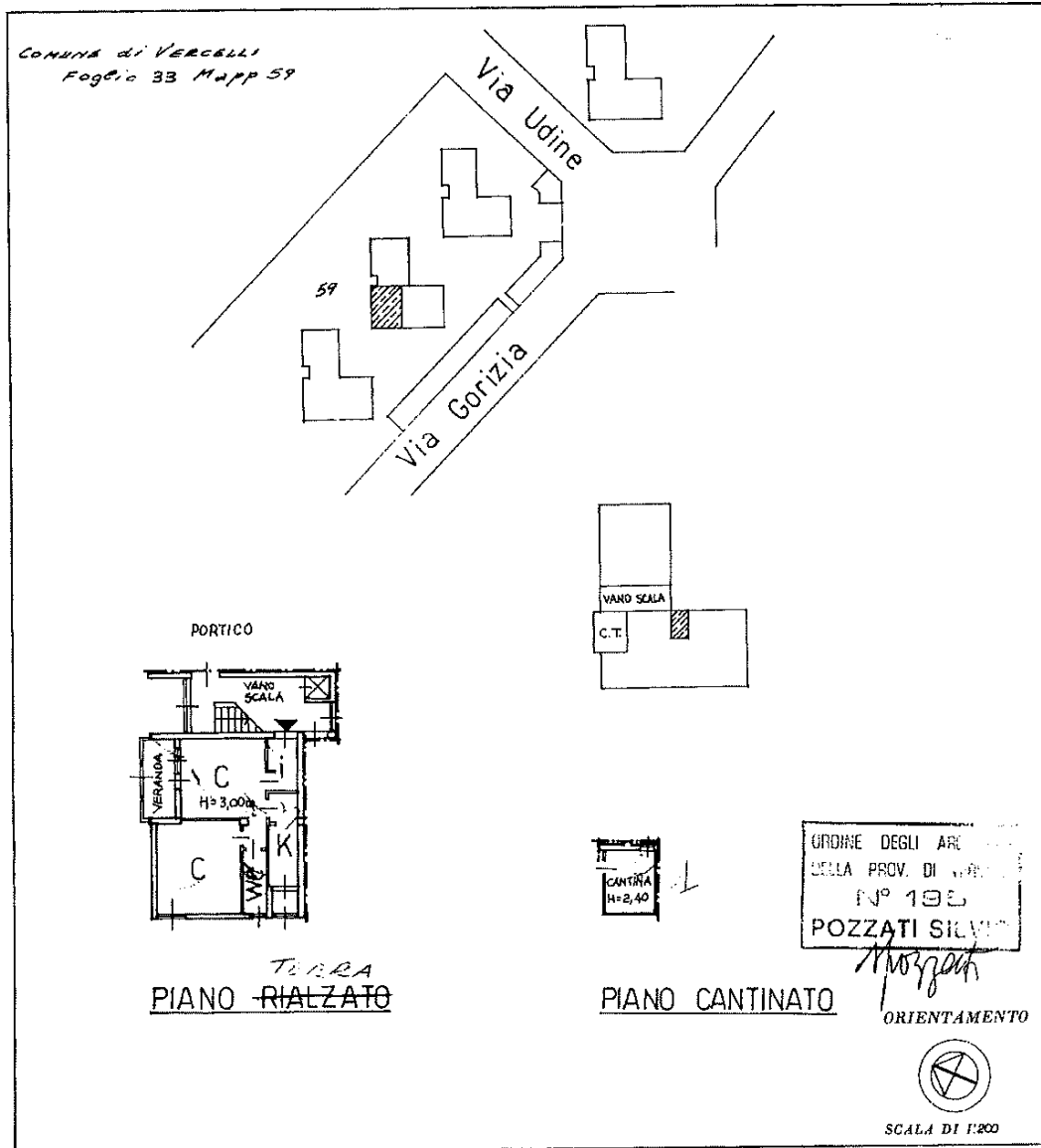


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERCELLI Via UDINE 17/A  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERCELLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	
<b>RIFERIMENTI C.A.T.</b>	
Particella	1
Foglio	33
Particella	59
Subalterno	
Tipo mass.	N.

Compilata dall'ARCHITETTO  
SILVIO POZZATI  
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI della Provincia di VERCELLI  
DATA GEN. 1986  
Firma: *POZZATI*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2022 - Comune di VERCELLI (L.750) - < Foglio 33 - Particella 451 - Subalterno 1 - T VIA UDINE n. 16/A Piano S1 - T

Ultima planimetria in atti