

TRIBUNALE di VERCELLI

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

RG. n. 8/23

Giudice designato: Dott.ssa Elisa Trotta

Liquidatore: Avv. Bruno Serianni

Oggetto: **PERIZIA IMMOBILIARE del 05/07/24**

PREMESSA

A seguito di autorizzazione in data **21/03/24** dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elisa Trotta su richiesta del Liquidatore Avv. Bruno Serianni, allo scrivente *Aldo Di Bernardo*, libero professionista (iscritto al Collegio dei geometri di Casale Monferrato al n. 648), con studio in Casale Monferrato-AL, Via Liutprando n. 28 (Tel. 0142/451389 cell. 333 3889 225 PEC: aldo.dibernardo@geopec.it MAIL: aldiello73@gmail.com) gli veniva conferito l'incarico di perito per la valutazione del fabbricato da alienare, sito in Lozzolo (VC) via Cesare Battisti, 12 e a fare tutte le verifiche del caso per la vendita.

Lo scrivente perito tratterà gli argomenti del caso in base allo schema dei capitoli sottoriportati.

INDICE CAPITOLI

1° CAPITOLO DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI e STATO POSSESSOpag. 2
2° CAPITOLO SOPRALLUOGO e STATO POSSESSOpag.. 2
3° CAPITOLO COERENZEpag..2
4° CAPITOLO CATASTO E PROVENIENZE pag..3
5° CAPITOLO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da CANCELLARE alla vendita dell'immobile	
	<i>oneri di cancellazione</i>pag..5
6° CAPITOLO CARATTERISTICHE EDILIZIE, IMPIANTI e CONSISTENZA IMMOBILIARE	...pag.6
7° CAPITOLO REGOLARITA' EDILIZIApag.9
8° CAPITOLO STIMA DEGLI IMMOBILIpag.10

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per l'intera quota di proprietà nel centro urbano del Comune di Lozzolo (VC) in via Cesare Battisti n. 12, FABBRICATO abitativo elevato a n. 3 piani f.t. in carente stato manutentivo (senza impianto termico), così disposto:

- *a PT, da ampio magazzino e box auto;*
- *a P1° (zona giorno), da ampio soggiorno su veranda, ingresso, cucina, bagno e anti bagno;*
- *a P2° (zona notte), da n. 3 vani ad uso camere da letto e bagno su veranda.*

I piani abitativi (circa mq 125 calpestabili) sono collegati da vano scala interno.

Detto immobile risulta libero da persone.

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 35.500,00

Si segnalano costi relativi alla regolarizzazione edilizia e catastale da assoggettare all'acquirente per € 2.500,00 tolati; costi già detratti dal valore di stima degli immobili.

2) SOPRALLUOGO E STATO DI POSSESSO

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia in data 04/04/2024 prendendo contatti precedentemente con il proprietario.

Quest'ultimo vi risulta ufficialmente residente (*ved. Allegato 9*) ma, di fatto, il fabbricato è disabitato e senza utenze.

In tale sede il sottoscritto ha effettuato le seguenti operazioni:

- *verifica degli spazi interni con misurazione con supporto delle planimetrie catastali acquisite, verifica degli impianti presenti, visione del sottotetto;*
- *scatto di fotografie all'interno dei locali ed all'esterno.*

3) COERENZE

Consultando l' Estratto di mappa catastale (*ved. Allegato 3*) in concerto con l'Atto di provenienza (*ved. Allegato 6*), le coerenze del fabbricato oggetto di perizia sono le seguenti:

- *a nord dai mapp. 248 e 252 (fabbricato e sedime di altra proprietà);*
- *a est dai mapp. 253 e 256 (sedimi di altra proprietà);*
- *a sud dai mapp. 256 e 258 (sedimi di altra proprietà);*
- *ad ovest dal mapp. 621 (tratto di strada adibita a passaggio carraio).*

4) CATASTO E PROVENIENZE

Dalle risultanze catastali, il sottoscritto espone e sintetizza quanto segue.

DATI CATASTALI:

Comune di Lozzolo - Agenzia delle Entrate di Vercelli, INDIRIZZO: via Cesare Battisti, 12,

CATASTO FABBRICATI:

- Fg **12**, mapp. **257**, sub. **8**, cat. **A/3**, cl **U**, vani **7**, R.C. **€.** **307,29**, T,1,2;
altri dati: Sup.cat. Mq 215; totale aree scoperte: mq 215.
- Fg **12**, mapp. **257**, sub. **5**, cat. **C/6**, cl **1**, mq **27**, R.C. **€.** **52,99**, T.
altri dati: Sup.cat. Mq 28.

* Si fa presente il b.n.c., comune agli immobili di cui sopra, è identificato al Fg 12, mapp. 257, **sub. 9**, T ed è rappresentato da una porzione di superficie a PT meglio rappresentato nell'Elaborato planimetrico (ved. Allegato 3 pag. 6) e nelle foto 5 e 6.

PROVENIENZA CATASTALE

Gli immobili, oggetto di perizia, nel corso degli anni hanno subito le seguenti modifiche di identificativo:

- i subalterni 1 e 2 relativi al PT ed i subalterni 3 e 4 relativi al P1° e 2° (Fg 12 mapp. 257) sono stati soppressi per VARIAZIONE del 16/05/1986 in atti dal 14/01/1992 - FRAZIONAMENTO (n. 2924/1986) generando i subalterni 5, 6 e 7;
- i subalterni 6 e 7 relativi ai piani 1°, 2° e parte del PT (Fg 12 mapp. 257) sono stati soppressi per VARIAZIONE del 26/05/2010 Pratica n. VC0066641 in atti dal 26/05/2010 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6427.1/2010) generando l'attuale sub. 8.

REGOLARITÀ CATASTALE

Dalla planimetria catastale dell'immobile abitativo Fg 12 mapp. 257 sub. 8 (ved. Allegato 5 Pag. 2), con quanto rilevato durante il sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità:

- non corretta sagomatura dei piani 1° e 2°;
- destinazioni cucina-soggiorno invertite a P1°;
- apertura porta tra cucina e soggiorno a P1°;
- creazione di ingresso su veranda a P1°;

- in ragione per la quota di 1/2 di proprietà per **SUCCESSIONE** del coniuge
xx, deceduta in data **29/05/2003**

dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Cossato (BI) al n. 20 vol. 1139,

trascritta a Vercelli in data **10/12/2003** al reg.gen. n. 10941 e reg.part. n. **7529**

- in ragione per la quota di 1/2 di proprietà per **COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio Paolo Bilotti di Biella n.Rep. **121875** del 10/05/1999,

registrata a Biella in data 27/05/1999 al n. 1222,

trascritta a Vercelli in data **18/05/1999** al reg.gen. n. 3941 e reg.part. n. **2821**,

da Potere di xxx.

5) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI da CANCELLARE alla vendita degli immobili

Dall' indagine effettuata dal sottoscritto in data 27/05/24 ed in data 05/07/24 in capo al debitore (*ved. allegato 8*) al fine di verificare eventuali aggiornamenti, sugli immobili, oggetto di perizia, quale LOTTO UNICO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI CONTRO

1. **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta ad Vercelli in data **02/07/2010** al reg.gen. n. 5439 e reg.part. n. **965** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, Notaio Carlo Scola di Biella n.Rep. **91.681/11204** del 24/06/2010 per l'importo di € 170.394,00 (di cui capitale € 85.197,00) per la durata di anni **25**,

a favore di:

xx,

CONTRO:

xx,

per l'intera quota di proprietà degli immobili oggetto di perizia.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA DICHIARAZIONE DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO trascritto a Vercelli in data **27/06/2024** al reg.gen. n. 5748 e reg.part. n. **4571**, Tribunale di Vercelli n.Rep. 60 del 30/11/2023,

a favore di:

MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL PATRIMONIO,

CONTRO:

XX,

per l'intera quota di proprietà degli immobili oggetto di perizia.

NOTE: Si precisa che agli immobili compete il bene comune non censibile e identificato al Fg 12 mapp. 257 sub. 9 (porzione superficie a piano terreno).

ONERI DI CANCELLAZIONE LOTTO UNICO

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel elencare gli importi per tipologia di formalità (iscrizioni o trascrizioni) e per quanti lotti destinati alla vendita (in questo caso solo lotto unico) e risultano in essere:

ISCRIZIONE - IPOTECA VOLONTARIA del 2010: tassa= € 35,00

TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA:

imposta fissa € 200,00 + bollo € 59,00 + tassa € 35,00= € 294,00 =

TOTALE = € 329,00

6) CARATTERISTICHE EDILIZIE, IMPIANTI e CONSISTENZA IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già accennato, gli immobili oggetto di perizia sono rappresentati da fabbricato abitativo elevato a n. 3 piani f.t. in carente stato manutentivo, in quanto non ha subito particolari opere di ristrutturazione e di aggiornamento degli impianti.

Esso risale a presumibilmente e non oltre gli inizi degli anni '60 per quanto presenti una tipologia strutturale e di finitura prettamente tipica dell'epoca di costruzione e per quanto dichiarato (ante '67).

- **coperture** a due falde costituite da classica orditura in legno e sovrastante manto con tegole piane (marsigliesi); dall'esame del sottotetto si rileva che lo stesso risulta apparentemente integro sebbene originale dell'epoca di costruzione;
- **struttura portante:** C.A. e laterizi misti (blocchetti di cemento, mattoni pieni);

- **tamponamenti:** mattoni forati;
- **Solai:** c.a. con caldane in cls.
- **Scale:** in cemento.

FINITURE ED IMPIANTI abitazione a P1° e 2° (Fg 12 mapp. 257 sub. 8)

Si rileva che che il fabbricato ha subito internamente opere di finitura parziale abbastanza recentemente (pavimentazione e installazione di porte interne) e rifacimento del bagno specialmente al P1° rispetto al P2°.

- **Pavimenti:**

- a P1° piastrelloni in ceramica 33x33 recenti color chiaro in tutti gli ambienti;
- a P2° piastrelloni in ceramica 33x33 recenti in quasi tutti gli ambienti (veranda compresa) eccetto l'ultimo ed il bagno ove risulta pavimentazione originale di piccolo formato.

- **Rivestimenti interni:**

- a P1° intonaco di cemento colorato variagato a secondo degli ambienti, accenni di rivestimenti in pietra nel soggiorno; rivestimenti in ceramica del bagno recente di media qualità;
- a P2° intonaco con tinteggiatura in parte improvvisata e di vario colore, vetusto in altri ambienti; piastrelle originali d'epoca nel bagno (piccolo formato rettangolare con superficie liscia e color verdino chiaro), civile tinteggiato bianco nella veranda;

- **Rivestimenti esterni:** civile quasi del tutto non tinteggiato;

- **Infissi esterni:** l'edificio possiede una sola facciata con superficie finestrata che si estende per tutta la luce del P1° e 2° lungo le relative verande, le cui finestre risultano in PVC con doppio vetro, ad eccezione della finestra del vano cucina (vetro singolo) che si affaccia sulla porzione di vano scala aperto; porta d'ingresso (di aspetto rudimentale) in legno massello con chiusura blindata;
- non si contano le finestre (e le porte) interne ai vani camera dei P2° che risultano in legno smaltato originale dell'epoca (cn tapparelle in legno) rimaste all'interno del fabbricato, dal momento che le balconate sono state chiuse e trasformate in verande.

- **Infissi interni:** porte in legno tamburato con vetro smerigliato recenti ma di scarsa qualità a P1°;
- **Impianti:** idrici presenti (cucina e bagni); elettrici presenti e per quanto sottotraccia, risultano originali (non più a norma); ASSENTE L'IMPIANTO TERMICO, mentre per la cucina (P1°) è presente il gas di città.
- **L'altezza tra pavimento e soffitto:**
a P1° di mt 3,00 eccetto il bagno con mt e 2,27;
a P2° di mt 2,70 nei vani, di mt 2,40 nella veranda, di mt 2,34 nel bagno.

I locali dell'appartamento (Fg 12 mapp. 257 sub. 8), sia per l'aspetto impiantistico (mancanza di impianto termico) che per l'aspetto igienico sanitario, **risultano scarsamente idonei allo scopo abitativo;** detto immobile NON risulta munito di **Attestato di Prestazione Energetica** e di certificazione impianti.

CARATTERISTICHE e FINITURE P.T.

Magazzino/Ripostiglio (Fg 12 mapp. 257 sub. 8) e box auto (Fg 12 mapp. 257 sub. 5)

I locali accessori del PT risultano al grezzo senza rivestimenti, il pavimento è in battuto di cemento e sono provvisti di corrente elettrica.

Il box auto è provvisto di basculante manuale.

L'Altezza media interna tra pavimento e soffitto è di mt. 3,00.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI - LOTTO UNICO

LE SUPERFICI LORDE SIGNIFICATIVE AI FINI DELLA VALUTAZIONE:

Superficie lorda abitazione P1° (zona giorno):	mq. 80,35
Superficie netta abitazione P1° (zona giorno):	mq. 68,30
Superficie lorda abitazione P2° (zona notte):	mq. 80,35
Superficie netta abitazione P° (zona notte):	mq. 68,25
Superficie lorda Ripostiglio PT:	mq. 35,00
Superficie netta Ripostiglio PT:	mq. 29,00
Superficie lorda box PT:	mq. 27,50
Superficie netta box PT:	mq. 22,00

* le superfici nette dei singoli vani sono evidenziate nel Rilievo dell'immobile redatto e prodotto dal sottoscritto esperto (ved. Allegato 2).

(porte-finestre e finestre) e non è garantita la ventilazione diretta; pertanto, non possono essere considerate abitabili.

* su quanto sopra descritto, risulta meglio evidenziato nel "Rilievo degli degli immobili" di cui all'allegato 2 della presente, redatto e prodotto dal tecnico scrivente.

Pertanto, al fine della regolarizzazione edilizia, sarà necessario, da parte dell'acquirente, effettuare CILA in sanatoria, i cui costi si stimano sommariamente in:

- € 1.000,00 di sanzione;
 - € 1.000,00 di onorari (iva incl.) e spese del professionista,
- per un importo totale di **€ 2.000,00** da sottrarre al valore degli immobili posti in vendita.

8) STIMA DEGLI IMMOBILI *Risposta del punto 9 del quesito*

Lo scrivente ritiene di ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili prima descritti adottando il metodo sintetico comparativo, basato sul confronto tra gli immobili da stimare con altri che hanno le stesse caratteristiche e dei quali è noto il valore.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di questa perizia, operati gli opportuni raffronti, lo scrivente in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed in base ai dati dell'esperienza ritiene equo stabilire il seguente valore venale.

il perito scrivente riterrà più opportuno applicare un criterio di stima per valore unitario pari ad 240 €/mq.

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Vercelli

Borsino immobiliare

Altre fonti: Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona

VALORI DI STIMA IMMOBILI

Valore Sup. lorda abitazione P1°: mq. 80,35 X (240,00 €/mq x 100%)=	€ 19.284,00 +
Valore Sup. lorda abitazione P2°: mq. 80,35 X (240,00 €/mq x 70%)=	€ 13.498,80 +
Valore Sup. lorda Rip./deposito PT: mq. 35,00 X (240,00 €/mq x 30%)=	<u>€ 2.520,00 =</u>
Valore di stima abitazione (sub. 8)	€ 35.302,80 +

Valore Sup. lorda BOX AUTO PT: mq. 27,50 X (240,00 €/mq x 40%)=	
Valore di stima garage (sub. 5)	€ 2.640,00 =
VALORE TOTALE DI STIMA	€ 37.942,80

a cui si detraggono € 2.500,00 totali (iva inc.) di costi stimati per la regolarizzazione edilizia e catastale da assoggettare all'acquirente (€ 2.000 + € 500); pertanto:

€ 37.942,80 - € 2.500,00= € 35.442,80 *che arrotondato da*

VALORE DEL LOTTO UNICO € 35.500,00
(diconsi euro trentacinquemilacinquecento)

Lo scrivente ritiene di avere assolto al mandato ricevuto che rassegna con doverosa osservanza

Casale Monf.to lì, 05/07/2024

Il perito

Geom. Aldo Di Bernardo

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica (60 foto);
2. Rilievo degli immobili in scala 1:100 con superfici rilevate;
3. **Estratti catastali** (Estratto di mappa ed Elaborato planimetrico del Fg. **12** mapp. **257**);
4. **Visure** storiche catastali dei subalterni, anche soppressi del Fg. **12** mapp. **257**;
5. **Planimetrie catastali** immobili Fg. **12** mapp. 257 sub. **8** e **5**;
6. (copia non conforme) Atto di provenienza - COMPRAVENDITA del 2010;
7. **Documentazione edilizia:**
 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 9a/99 e relativa domanda.
 - ricevuta pagamento diritti di segreteria;
 - Istanza accesso agli atti.
8. **Indagine ipotecaria** aggiornata al 05/07/24;
9. Certificato di residenza;
10. relativa perizia immobiliare con **OMISSIS**.