

TRIBUNALE DI VERCELLI
SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
OUTLET CAR S.R.L.

(N. 21/2023 R.G.)

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ELISA TROTTA
CURATORE: RAG.RA CINZIA MARNATI

PERIZIA ESTIMATIVA
DI BENI IMMOBILI

PERITO ESTIMATORE: GEOM. GIULIO CAMBIERI

INDICE

Premessa	3
Descrizione sommaria degli immobili	3
Ubicazione degli immobili	3
Proprietà.....	4
Identificazione catastale	4
Confini	5
Descrizione dei beni	6
Sussistenza di pericoli e/o inquinanti	7
Caratteristiche dimensionali	8
Vincoli ed oneri	8
Trascrizioni, iscrizioni, pignoramento ed altre pregiudizievoli	9
Inquadramento in regime condominiale	11
Inquadramento e regolarità edilizia ed urbanistica	11
Stato di possesso degli immobili.....	12
Formazione di lotti.....	12
Metodo di stima.....	13
Stima.....	14
Totali generali	16
Considerazioni finali	16

Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione ipotecaria

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giulio Cambieri con studio a Novara in via G. Carducci n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Novara al n. 2752, a seguito di incarico professionale ricevuto in data 29 gennaio 2024 dalla rag,ra Cinzia Marnati, curatrice della procedura di Liquidazione Giudiziale di Outlet Car S.r.l. (di seguito denominata “Procedura”) con sede a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 125 bis, a seguito di sottoscrizione di verbale di giuramento avvenuto in data 06 febbraio 2024, espletate le dovute indagini e sopralluoghi e raccolta la documentazione necessaria, relaziona quanto segue.

Al fine di rendere maggiormente chiaro l’elaborato peritale si specifica che, ove necessario, all’interno del capitolo verrà redatta specifica argomentazione per compendio di beni immobili che, come vedremo successivamente, formeranno i successivi lotti.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente perizia sono tutti gli immobili in proprietà della società Outlet Car S.r.l.; essi possono essere raggruppati in due distinti lotti di seguito riportati e brevemente descritti:

- Capannone indipendente sito a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 136;
- Rimessa/officina sita a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 125 bis.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Entrambi gli immobili, posti di rimpetto fra loro, risiedono in una porzione di territorio del comune di Borgosesia (VC) esterna al centro storico abitato sulla via Montigrone (SP75) di collegamento con il comune limitrofo di Grignasco; detta area posta alla periferia sud-est del territorio comunale negli anni passati ha visto uno sviluppo urbanistico abbastanza disordinato infatti si rilevano sia edifici residenziali sia produttivi-commerciali. Dal punto di vista logistico gli immobili sono posti a circa 15 km dal primo casello autostradale di Romagnano Sesia sulla A 26 Genova – Gravellona Toce.

PROPRIETÀ

Tutti gli immobili di cui in oggetto risultano oggi in piena proprietà della società Outlet Car S.r.l (c.f. 02392210023); titolarità proveniente dai seguenti titoli:

Capannone indipendente sito a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 136

- Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Vercelli rep. 1602 del 18/12/2013

Rimessa/officina sita a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 125 bis

- Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Vercelli rep. 489 del 13/09/2016.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Capannone indipendente sito a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 136

L'immobile sopraccitato al Catasto Terreni del Comune di Borgosesia (VC) risulta così censito:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
72	317	----	Ente Urbano	----	1.040 mq	----	----

La parte edificata risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Borgosesia (VC) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
72	317	----	D/8	----	----	€ 6.654,17

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si ritiene che gli elaborati siano conformi fatta accezione dell'orientamento cartografico e fattore di scala riportato in Planimetria e dell'altezza indicata al piano primo.

Rimessa/officina sita a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 125 bis

L'area su cui sorge l'edificio plurifamiliare in cui insiste l'immobile sopraccitato al Catasto Terreni del Comune di Borgosesia (VC) risulta così censita:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
72	313	----	Ente Urbano	----	1.170 mq	----	----
72	219	----	Ente Urbano	----	51 mq	----	----

L'immobile nello specifico risulta censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borgosesia (VC) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
72	313	2	D/7	----	----	€ 4.058,50
72	219	----	F/1	----	51 mq	----

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si riscontrano delle lievi irregolarità nelle Planimetrie depositate al Catasto Fabbricati; si ritiene comunque che le difformità riscontrate non richiedano l'obbligo di variazione della planimetria catastale in quanto non incidono sullo stato, la consistenza e l'attribuzione di categoria e classe, così come previsto dalla Circolare Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010.

CONFINI

Capannone indipendente sito a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 136

Il compendio immobiliare, formante corpo unico, confina (da Nord in senso orario) con i seguenti Mappali del Foglio 72 di Borgosesia (VC): 248, 98, 188, 245.

Rimessa/officina sita a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 125 bis

Il compendio immobiliare, formante corpo unico, confina (da Nord in senso orario) con i seguenti Mappali del Foglio 72 di Borgosesia (VC): altro foglio, 310, 336, via Montrigone, 221, 220.

DESCRIZIONE DEI BENI

Capannone indipendente sito a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 136

Trattasi di un capannone prefabbricato sviluppato su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

L'immobile, risalente ai primi anni '90, ha caratteristiche tipiche dell'epoca infatti si rinviene struttura in calcestruzzo armato a travi e pilastri, solai anch'essi in prefabbricato e pannelli di tamponamento.

Data la sua peculiare destinazione d'uso (concessionario auto) il fabbricato era evidentemente stato progettato per lo scopo infatti tutti i piani sono serviti da accesso carraio che avviene o per tramite di rampa oppure per tramite di monta auto interno oggi però in disuso.

Internamente al fabbricato, oltre alla preponderante area espositiva, trovano posto altri locali accessori quali uffici, servizi e locali accessori.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento, eccezione fatta per il piano interrato, e di impiantistica elettrica idonea per la destinazione d'uso.

Nel complesso il compendio versa in una condizione manutentiva a volte precaria infatti si denotano copiose infiltrazioni al piano interrato, evidenti mancate manutenzioni degli spazi esterni, impiantistica non funzionante, ecc.; oltre a ciò si aggiunge una situazione di abbandono con accumulo di materiali residuali sparsi un po' ovunque e vegetazione non mantenuta.

Rimessa/officina sita a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 125 bis

Trattasi di un'unità immobiliare sita al piano terra di un fabbricato, realizzato in opera, plurifamiliare sviluppato su due piani fuori terra.

Il fabbricato, risalente alla fine degli anni '60, trova genesi come autofficina e piccola rivendita auto; al suo interno si sviluppa infatti un grosso spazio open-space che ospitava di fatto la parte di officina, piuttosto che alcuni locali accessori a servizio dell'attività principale (uffici, locali tecnici, vetrina espositiva, ecc.); completa l'unità immobiliare un'area urbana antistante il principale accesso carraio di 51 mq posta in franco alla viabilità pubblica.

L'immobile risulta dotato di impiantistica minima propedeutica per la destinazione d'uso; impiantistiche per le quali non si denotano importanti riattazioni se non per puntuali porzioni a servizio di attrezzature o macchinari.

Degna di nota è lo stato conservativo dell'immobile poiché esso risulta molto precario; si denotano copiosi punti di infiltrazione derivanti dalla copertura che nel tempo hanno creato situazioni di sfondellamento di solai e marcescenze delle pavimentazioni in corrispondenza dei punti di stillicidio; situazioni, talmente perpetrate nel tempo, che hanno creato anche un coinvolgimento di porzioni strutturali del fabbricato stesso tanto da richiedere il puntellamento di alcune porzioni dello stesso.

Altra condizione degna di nota è la presenza in copertura di materiale contenente, con ogni probabilità, amianto; di tale condizione il sottoscritto ne farà debito conto in sede estimativa in quanto la copertura dovrà essere bonificata e rimossa in quanto necessita di manutenzione straordinaria.

All'interno del capannone vi è una considerevole quantità di materiale che era propedeutica all'attività di officina, oggi da considerarsi come rifiuto.

SUSSISTENZA DI PERICOLI E/O INQUINANTI

In entrambi i siti, durante il sopralluogo svolto, il sottoscritto non ha visivamente notato situazioni che possano far presupporre delle importanti manifestazioni di pericolo e/o inquinamento ambientale; si segnala esclusivamente la possibile presenza di materiale contenente amianto a copertura del fabbricato di in via Montrigone n. 125 bis nonché la presenza di fusti di oli e carburanti in modeste quantità.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Capannone indipendente sito a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 136

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Locali principali	864 mq	585 mq
Locali accessori	683 mq	563 mq
Porticato	88 mq	----- mq

Rimessa/officina sita a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 125 bis

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Locali principali	981 mq	882 mq

Si precisa che le misurazioni di cui sopra potrebbero essere suscettibili di variazione in quanto il sottoscritto non ha a disposizione tavole grafiche corrispondenti al corretto stato di fatto pertanto, per effettuare l'esatta determinazione delle superfici, a seguito di dettagliato rilievo, necessiterebbe di una restituzione grafica non espressamente richiesta nell'incarico.

VINCOLI ED ONERI

Sugli immobili in oggetto, non si rilevano particolari vincoli o oneri gravanti sugli stessi, fatta eccezione di un paventato assoggettamento a parcheggio ad uso pubblico dell'area cortilizia dell'immobile sito a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 136 rinvenuto come indicazione nella tavola grafica di progetto; vincolo comunque non rinvenuto alla conservatoria dei registri immobiliari.

TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, PIGNORAMENTO ED ALTRE PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di ricerca, sugli immobili di cui in oggetto, con situazione aggiornata alla data del 02/05/2024 risulta in essere quanto segue:

Capannone indipendente sito a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 136

- ISCRIZIONE del 01/03/2017 reg. part. n. 151; reg. gen. n. 1621;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vercelli rep. n. 1369/2016 del 31/10/2016;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
Capitale: € 40.000,00
Interessi: € 3.876,49
Spese: € 2.190,14
Totale: € 46.066,63
Soggetti:
A favore: 
Per il titolo di: Proprietà per 1/1.
Contro: Outlet Car S.r.l. con sede in Borgosesia (VC) c.f. 02392210023:
Per il titolo di: Proprietà per 1/1.

- ISCRIZIONE del 19/03/2021 reg. part. n. 217; reg. gen. n. 2360;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vercelli rep. n. 12/2021 del 07/01/2021;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
Capitale: € 6.447,39
Interessi: € 1.623,68
Spese: € 5.928,93
Totale: € 14.000,00
Soggetti:
A favore: 
Contro: Outlet Car S.r.l. con sede in Borgosesia (VC) c.f. 02392210023:
Per il titolo di: Proprietà per 1/1.7

Rimessa/officina sita a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 125 bis

- ISCRIZIONE del 01/03/2017 reg. part. n. 151; reg. gen. n. 1621;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vercelli rep. n. 1369/2016 del 31/10/2016;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
Capitale: € 40.000,00
Interessi: € 3.876,49
Spese: € 2.190,14
Totale: € 46.066,63
Soggetti:
A favore: 
Per il titolo di: Proprietà per 1/1.
Contro: Outlet Car S.r.l. con sede in Borgosesia (VC) c.f. 02392210023:
Per il titolo di: Proprietà per 1/1.

- ISCRIZIONE del 22/03/2019 reg. part. n. 245; reg. gen. n. 2461;
Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione rep. n. 755/12119 del 20/03/2019;
Ipoteca Amministrativa derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.
Capitale: € 38.384,37
Totale: € 76.768,74
Soggetti:
A favore: 
Contro: Outlet Car S.r.l. con sede in Borgosesia (VC) c.f. 02392210023:
Per il titolo di: Proprietà per 1/1.

- ISCRIZIONE del 19/03/2021 reg. part. n. 217; reg. gen. n. 2360;
Pubblico Ufficiale Tribunale di Vercelli rep. n. 12/2021 del 07/01/2021;
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
Capitale: € 6.447,39
Interessi: € 1.623,68
Spese: € 5.928,93
Totale: € 14.000,00
Soggetti:
A favore: 
Contro: Outlet Car S.r.l. con sede in Borgosesia (VC) c.f. 02392210023:
Per il titolo di: Proprietà per 1/1.

INQUADRAMENTO IN REGIME CONDOMINIALE

Gli immobili di cui in oggetto non ricadono in regime condominiale; per quanto attiene l'immobile sito in via Montrigone n. 125 bis esso è inserito in un edificio plurifamiliare e pertanto dovrà sottostare a regime di comunione delle parti comuni.

INQUADRAMENTO E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Capannone indipendente sito a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 136

L'area su cui sorge il compendio è individuata nel P.R.G.C. vigente in due distinte classificazioni ricalcanti sostanzialmente l'una il fabbricato e l'altra l'area di contorno esse sono rispettivamente: Area B1 "Aree residenziali insediate ed in corso" e Area G "Parcheggi".

Per quanto attiene le specifiche di vincolo si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C. piuttosto che al P.P.R. regionale.

Per quanto attiene la verifica dello stato legittimo dell'immobile si specifica che a seguito di ricerca presso il comune di Borgosesia è emerso esclusivamente il seguente titolo edilizio:

- Autorizzazione Edilizia del 28/06/1990 per Variante a progetto originario rilasciato con Concessione Edilizia del 12/05/1989 n. 4305.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici catastali si sono riscontrate alcune difformità; da una primaria ricognizione, salvo eventuali diritti di terzi, si ritiene comunque che tali difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di domanda in sanatoria ai sensi del combinato disposto degli art. 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985.

Rimessa/officina sita a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 125 bis

L'area su cui sorge l'immobile è individuata nel P.R.G.C. come Area B4 "Produttivi insediati".

Per quanto attiene le specifiche di vincolo si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C. piuttosto che al P.P.R. regionale.

Per quanto attiene la verifica dello stato legittimo dell'immobile si specifica che a seguito di ricerca presso il comune di Borgosesia sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruire n. 6870 del 08/04/1968;
- Licenza di Costruzione del 20/07/1968;
- Licenza di Costruire n. 17818 del 11/02/1975;
- Condono Edilizio del 28/04/1986 prot. N. 566.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici catastali si sono riscontrate alcune difformità; da una primaria ricognizione, salvo eventuali diritti di terzi, si ritiene comunque che tali difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di domanda in sanatoria ai sensi del combinato disposto degli art. 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data odierna gli immobili risultano nella completa disponibilità della Procedura.

FORMAZIONE DI LOTTI

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di suddividere i beni di cui in oggetto in due distinti lotti corrispondenti ai seguenti insieme omogenei sopra descritti; nello specifico:

- LOTTO 1 - Capannone indipendente sito a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 136;
- LOTTO 2 - Rimessa/officina sita a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 125 bis.

METODO DI STIMA

Preso atto della tipologia di immobili trattati, il sottoscritto ritiene che la metodologia di stima più corretta sia quella per comparazione in quanto ritenuta la più efficace al fine di individuare una esatta estimazione.

Il valore di mercato verrà pertanto calcolato mediante una moltiplicazione della superficie denominata “commerciale” per il valore unitario al mq di riferimento.

La superficie commerciale è misurata secondo il criterio di cui al D.P.R. n. 138/98 - Allegato C cioè, a titolo indicativo e non esaustivo, al lordo delle murature interne e perimetrali, con il 50% delle superfici di vani accessori comunicanti, con il 30% della superficie di terrazzi e balconi, con il 25% della superficie di vani accessori non comunicanti e, per eventuali aree esterne, viene conteggiata una superficie del 10% sino alla concorrenza dei vani principali; la eventuale restante parte al 2%.

Nel caso di specie, in riferimento alle aree libere, in considerazione della loro dimensione, esse non verranno qui considerate in quanto considerate accessorie ai fabbricati poichè indispensabili per la loro fruizione, pertanto il valore dell'area sarà considerato unitamente alla stima dei fabbricati.

Per quanto attiene l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alla superficie commerciale, il sottoscritto utilizza come fonte dati quanto contenuto nella banca dati OMI emanata dall'Agenzia delle Entrate piuttosto che da dati desunti da operatori specialistici del mercato privato locale. Individuata la zona di riferimento, la tipologia di edilizia in esame e lo stato conservativo di riferimento, dalle banche dati emergono due valori, uno massimo ed uno minimo; per ogni singolo bene il sottoscritto pondererà tali valori in considerazioni delle caratteristiche specifiche dei beni stessi.

Ulteriore considerazione va posta in riferimento alla condizione manutentiva degli immobili; tale considerazione verrà valutata mediante un apprezzamento o deprezzamento percentuale del valore su calcolato.

La stima prosegue poi in conseguenza di particolari situazioni che richiedono un intervento straordinario al fine di una regolarizzazione urbanistica e/o catastalmente o relativamente a lavori straordinari indispensabili e/o di messa in pristino. Tale considerazione avviene mediante lo scorporo dei costi ipotizzabili necessari alla regolarizzazione delle situazioni.

Un'ultima considerazione viene poi posta in considerazione dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti che non sono ad oggi visibili e/o riscontrabili; tale considerazione avverrà mediante un abbattimento forfettario.

STIMA

LOTTO 1

Capannone indipendente sito a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 136

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 864 x 100%	mq		864,00
- Superficie vani accessori comunicanti			
mq 683 x 50%	mq		341,50
- Superficie porticato			
mq 88 x 30%	mq		26,40
			1.231,9
Totale superficie commerciale	mq		1.231,9
Arrotondato a	mq		1.232,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq			
	mq		1.232
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq		300
			369.600
Valore totale	€		369.600
- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Scarsa - 10%			
(€ 369.600 x - 10%)	€	-	36.960
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	-	10.000
			322.640
Totale	€		322.640
- Abbattimento forfettario del 20% causato dall'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 322.640 x -20%)	€	-	64.528
			258.112
Totale	€		258.112

ARROTONDATO A € 258.000

(Duecentocinquantottomila/00 Euro)

LOTTO 2

Rimessa/officina sita a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 125 bis

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 981 x 100%	mq	<u>981,00</u>	
	Totale superficie commerciale	mq	981,00
	Arrotondato a	mq	981,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	981	
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	<u>200</u>	
	Valore totale	€	196.200

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Insufficiente - 30%			
(€ 196.200 x - 30%)	€	-58.860	
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	-80.000	
	Totale	€	<u>57.340</u>

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 57.340 x -20%)	€	<u>- 11.468</u>	

	Totale	€	45.872
	ARROTONDATO A	€	46.000

(Quarantaseimila/00 Euro)

TOTALI GENERALI

- Lotto 1 - Capannone indipendente sito a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 136	€	258.000
- Lotto 2 - Rimessa/officina sita a Borgosesia (VC) in via Montrigone n. 125 bis.	€	46.000
TOTALE	€	304.000

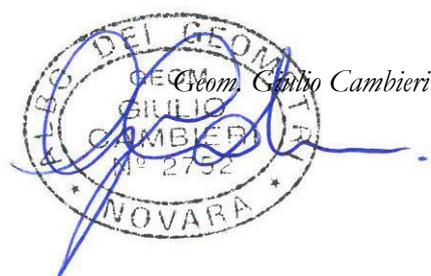
CONSIDERAZIONI FINALI

La presente stima formula il valore di mercato degli immobili di cui in oggetto senza considerare particolari eventi, effetti od opportunità che si possono manifestare indipendentemente dalle considerazioni oggettive del mercato.

Tanto dovevo in base all'incarico conferito.

In fede.

Novara, lì 4 maggio 2024


Geom. *Giulio Cambieri*