

TRIBUNALE DI VERCELLI

Eredità Giacente [REDACTED]

n°3039/2022 V.G.

Curatore: Avv. Giorgio Malinverni

Perito nominato: Geom. Riccardo Fumagalli

Valutazione unità immobiliare sita in:

Gattinara – Viale Marconi e terreno boschivo

* * * * *

Relazione del perito estimatore : Geom. Riccardo Fumagalli

* * * * *

Lo scrivente Geom. Riccardo Fumagalli, libero professionista con studio in Vercelli, alla Via Gaudenzio Ferrari n°10, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli con il n°198 ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Vercelli al n°1646, in regola con la formazione professionale continua di cui all'art. 7, D.P.R. n°137 del 7 agosto 2012, a seguito di deposito istanza da parte del Curatore, in data 27 settembre 2023 riceveva conferma di incarico per *redigere perizia estimativa degli immobili facenti parte dell'eredità giacente.*

1)

PREMESSA

Per poter dare esecuzione all'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva ad espletare le seguenti operazioni peritali:

- sopralluogo/accesso presso l'unità immobiliare al piano

terreno, inserita nel complesso denominato "Condominio San Lorenzo" sito a Gattinara in Via Marconi; indi ricognizione dell'unità immobiliare e contestuale verifica degli ambiti, della disposizione, della distribuzione interna degli spazi, dello stato di conservazione e del livello delle finiture in opera realizzando nel contempo la documentazione fotografica;

- accesso all'Agenzia delle Entrate, ufficio del Territorio per la richiesta della documentazione catastale necessaria (visura storica aggiornata, planimetria c.f. ed estratto mappa c.t.);
- predisposizione istanza telematica per accesso agli atti edilizi secondo le modalità previste dal Comune di Gattinara;
- accesso presso ufficio tecnico comunale di Gattinara per visione ed estrazione copie della documentazione edilizia individuata ed esibita del referente;
- ricerca di informazioni sul mercato immobiliare della zona in cui è collocata l'unità immobiliare;
- consultazione delle più accreditate fonti statistiche riferita alla zona previo adattamento al contesto oggetto di valutazione estimativa;
- consultazione dell'archivio di studio con particolare riferimento ad immobili simili/assimilabili/raffrontabili a

condominiale antistante.




3)

RIFERIMENTI CATASTALI

Dalle visure storiche effettuate (consultazione Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Vercelli), in riferimento alla situazione attualmente vigente in atti, l'unità immobiliare risulta censita come segue:

Catasto dei fabbricati

Comune di Gattinara:

- Foglio n° 31, particella n°608 subalterno n°92
- Categoria: C/1 – negozi e botteghe -
- Classe: 3°
- Consistenza: mq 331
- Dati di superficie: mq 354
- Rendita: € 5.572,88
- Viale Marconi – piano T;
- Intestatari risultanti dalle visure:
 -  per il diritto di proprietà relativo alla quota di $\frac{1}{4}$
 - . per il diritto di proprietà relativo alla quota di $\frac{1}{2}$
 -  per il diritto di proprietà relativo alla quota di $\frac{1}{4}$
- dati di intestazione derivanti da "rettifica intestazione all'attualità del 9.12.2019 – atto ricognitivo notarile –

quello oggetto di valutazione, sia nell'ambito delle numerose consulenze d'ufficio che nell'attività professionale ordinaria, il tutto al fine di circostanziare i parametri economici e mercantili di riferimento.

Radunati ed analizzati tutti gli elementi sopracitati ed utili all'espletamento dell'incarico, è possibile esporre la seguente relazione sviluppando n°8 capi, con riferimento alla documentazione allegata in appendice a formare parte sostanziale ed integrante della stima richiesta.

2)

UBICAZIONE

Unità immobiliare destinata a negozio

Il fabbricato multipiano a regime condominiale del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato in fregio alla cd "strada provinciale n°142-Biellese" che nel tratto urbano in esame prende il nome di Viale Guglielmo Marconi; più in dettaglio ci troviamo nel quadrante nord/ovest esterno a nucleo di antica formazione della città di Gattinara, come detto, in fregio ad una delle radiali interne di scorrimento che perimetrano pressappoco il centro abitato. Il centro storico dista invero poche centinaia di metri; è comunque garantita l'esistenza dei servizi primari ed attività commerciali occorrenti ed atti a soddisfare le esigenze e gli standard abitativi di tipo normale; le possibilità di parcheggio sono in ogni caso garantite anche per la presenza dell'area

voltura n.3107.1/2023 – pratica n. VC0039336 in atti dal
13.10.2023.

Precisazione: quanto all'intestazione risulta:

- la cancellazione della società [REDACTED] avvenuta il 22.1.2003 (come da visura c.c.i.a.a.);
- il decesso del socio [REDACTED], lasciando quali eredi della quota di $\frac{1}{2}$ il coniuge [REDACTED] e la figlia [REDACTED] che, dalla visura catastale, risultano infatti intestatarie pro quota di $\frac{1}{4}$ ciascuna;
- la restante quota di $\frac{1}{2}$ risulta attualmente ancora in capo alla [REDACTED] e pertanto dovrà essere regolarizzata e trasferita in capo al [REDACTED]. A tal fine, preve autorizzazioni del caso a procedere, i costi, l'iter e le pratiche conseguenti dovranno essere verificati e concordati con gli uffici competenti (Ag. Entrate-Territorio e Conservatoria RR.II.).

Conformità planimetrica:

Dal raffronto tra la planimetria catastale attualmente in atti e rilasciata da Agenzia Entrate-territorio e lo stato dei luoghi riscontrato all'atto del sopralluogo, sono emerse **diffornità planimetriche** poiché la perimetrazione dei locali risulta differente da quanto rappresentato graficamente ed in particolare:

- la parete sinistra (entrando) risulta allineata alla pilastratura e non ortogonale al prospetto lato strada;

- la parete destra opposta risulta di sviluppo/sagoma differente giungendo fino ad inglobare parzialmente il pilastro a sezione tonda;
- altre pareti risultano graficamente rappresentate con riseghe che sul posto non appaiono;
- parrebbero esservi aperture di comunicazione con altre unità immobiliari che in loco non sono rilevabili.

Parecchie incognite emergono ai fini della valutazione dell'iter e dei relativi costi per la regolarizzazione catastale, atteso che:

- la variazione planimetrica di conformità, andrebbe ad interessare la modifica di pareti di separazione/confine con altre unità immobiliari in capo a soggetti terzi estranei alla procedura e che dovranno del tutto probabilmente essere coinvolti sia per gli aspetti più tecnici/concreti/formali;
- per l'accettazione ed evasione della pratica da parte di Agenzia delle Entrate-Territorio, si dovrà inoltre ottenere l'assenso dei cointestati ai fini dell'allestimento delle pratiche di aggiornamento e regolarizzazione necessarie.

In ragione di quanto premesso e delle incognite esposte, può essere ipotizzato (con riserva di conferma o modifica) un costo professionale cautelativo pari a circa Euro 2.000,00 oltre accessori secondo legge e diritti/anticipazioni da corrispondere per istruttoria e approvazione delle pratiche.

Terreni e descrizione

Dalle ispezioni presso la banca dati catastale di Agenzia Entrate, [REDACTED] risulta intestatario per la quota di 1000/1000 di un terreno identificato al catasto terreni di Gattinara con i seguenti dati:

- Foglio n°56, particella n°318
- qualità: bosco ceduo
- reddito dominicale: € 0,66
- reddito agrario: € 0,33
- superficie: mq 1590
- dati di intestazione derivanti dall'impianto meccanografico del 13.8.1975.

Ubicazione: dalle indagini effettuate la particella risulta ubicata in aperta campagna esterna al concentrico abitato e, dalla visione dei rilevamenti satellitari risulta interessata dalla presenza boschiva che non consente il raggiungimento non essendo visibili strade ordinarie. La valutazione verrà quindi basata sui v.a.m. pubblicati dalla Regione Piemonte disponibili per la regione agraria n.3.

* * * * *

Vi è poi altro terreno, censito al foglio n.24, particella n.113 che, dalle ispezioni catastali, risulterebbe in capo a [REDACTED] [REDACTED] (diritto di comproprietario): tuttavia l'intestazione non riporta gli estremi anagrafici (data di nascita/C.F.) idonei a verificarne l'effettiva titolarità. Detto aspetto potrà eventualmente essere oggetto di

approfondimenti cartacei d'archivio contestualmente alla
regolarizzazione di intestazione citata in precedenza.



4)

SITUAZIONE EDILIZIA

Al fine di verificare la conformità edilizia, lo scrivente provvedeva ad istruire apposita istanza all'ufficio tecnico comunale che, nei tempi e modi previsti, consentiva la visione delle pratiche edilizie individuate dall'ufficio medesimo ed il rilascio delle relative copie (in realtà carente di un titolo edilizio, poi recuperato autonomamente dallo scrivente in seguito).


Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, fa parte di un intervento edilizio maggiore attivato tra le fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70.

Per la porzione che ci riguarda vennero rilasciati i seguenti titoli autorizzativi per attività edilizia:

- nulla osta edilizio **n°184/68 del 30 agosto 1968** rilasciato in capo alla  per la "*nuova costruzione edificio urbano uso abitazione e salone esposizione denominato Condominio S. Lorenzo*";
- denuncia di inizio lavori protocollo n°2928 del 09.09.1969 con la quale si dichiarava l'inizio lavori avvenuto il 29.08.1969;
- nulla osta edilizio **n°184/68-variante del 15 maggio 1972** rilasciato in capo alla 

- denuncia di ultimazione lavori protocollo n°1661 del 24.05.1972 con la quale si dichiarava l'ultimazione dei lavori avvenuta il 22.05.1972;

- certificato di abitabilità n°10/72 del 03.07.1972 relativo alla costruzione di un nuovo edificio adibito ad uso abitazione civile e negozio;

- Concessione edilizia n°166/79 del 26.06.1979 (pratica edilizia n°102/79) per la costruzione di servizio igienico, rilasciata ai 

Dal raffronto tra gli elaborati grafici esibiti dall'ufficio tecnico afferenti i titoli sopra elencati e lo stato dei luoghi sono emerse **le seguenti difformità:**

- la perimetrazione del negozio, fatta eccezione per alcune modeste difformità non sostanziali, risulta quasi corrispondente alla variante autorizzata;

- la costruzione del servizio igienico assentito con titolo autorizzativo del 1979 **non risulta conforme** allo stato dei luoghi, in quanto il servizio ha posizione e sagoma differenti rispetto alla rappresentazione progettuale prevista in aderenza alla parete perimetrale, risultando infatti isolata rispetto alla perimetrazione muraria.

La regolarizzazione dell'unità immobiliare dovrà prevedere l'allestimento della pratica in sanatoria (prevedendo la "demolizione" del servizio igienico come autorizzato nel 1979) e la costruzione del servizio igienico

nella posizione attuale; contestualmente si provvederà alla regolarizzazione delle restanti minori difformità.

Al fine dell'allestimento delle pratiche edilizie di sanatoria dovrà essere ottenuto l'assenso formale dei comproprietari,

Il costo professionale per allestimento della pratica edilizia in sanatoria (sulla base di istruttoria da concordare con l'ufficio tecnico) può essere quantificata cautelativamente in circa Euro 3.000,00 oltre accessori di Legge ed al netto di oblazione/sanatoria, (verosimilmente min. € 1.000,00 da confermare a cura dell'ufficio) diritti e anticipazioni ulteriori.

5)

DESCRIZIONE

Trattasi di ampio negozio attualmente in stato di polveroso abbandono, accessibile dal Viale G. Marconi servito da piccola area concominiale/parcheggio antistante.

Il lato fronte-strada è costituito da n°5 vetrine delle quali quella centrale munita di porta di accesso; tutte le vetrine risultano ormai obsolete e prive di vetri antisfondamento, il telaio portante così come le serrande avvolgibili risultano notevolmente deteriorate e probabilmente non recuperabili.

Il negozio, si presenta internamente come un unico ambiente privo di partizioni interne con pavimentazione in

battuto di cemento liscio a spolvero e intonaci alle pareti (ove rimasti in opera). Il servizio igienico, piuttosto precario a vedersi, è stato collocato sulla parte sinistra in posizione isolata nella manica di fondo probabilmente per l'esigenza di sfruttare qualche scarico/adduzione idrica immurata a ridosso del pilastro ivi esistente. La ricognizione ha consentito di constatare un avanzato stato di degrado generalizzato essendo evidenti vistosi distacchi di intonaci, rappezzi mal eseguiti, murature verosimilmente danneggiate per interventi localizzati di manutenzione e mai ripristinati, impianti sostanzialmente residuali e, ovviamente, non a norma; si denotano tracce di quadri elettrici obsoleti da smaltire e ciò che pare essere stato, in origine, un impianto di riscaldamento oggi sostanzialmente inesistente e non adeguato. La copertura, (per la parte a forma esagonale irregolare aggettante rispetto alla struttura condominiale), risulta costituita da lastre in fibrocemento-amianto che si presentano "a vista"; per quanto rilevabile, parrebbe che in origine vi fosse una controsoffittatura atta a uniformare il soffitto e separare/isolare la copertura: ad oggi tale ipotesi non è comunque accettabile rendendosi indispensabile provvedere alla bonifica/smaltimento della copertura e suo ripristino sulla base delle normative vigenti in materia.

Le murature sono caratterizzate dalla presenza di estese efflorescenze e infiltrazioni sparse nonché da vistosi distacchi

di intonaco; idem per quanto riguarda le voltine aggettanti verso l'esterno a copertura delle vetrine.

In buona sostanza, il recupero ai fini del riutilizzo per attività commerciali di sorta compatibili dovrà prevedere ingenti investimenti per il riattamento e adeguamento d'insieme, il rifacimento di tutti gli impianti, la predisposizione di servizi igienici confacenti agli standard attuali e, soprattutto, il rifacimento della copertura.

6)

SUPERFICI

Le superfici commerciali, secondo prassi estimativa, sono computate al lordo delle murature interne (se/ove esistenti) e perimetrali per intero, (oppure computate al 50% qualora siano al confine con altre unità immobiliari o parti comuni), nonché ragguagliate secondo i coefficienti di differenziazione tipici.

Per il caso di specie, dalla visura planimetrica catastale non risultano esservi pertinenze di sorta. Le superfici verranno rilevate graficamente dalle planimetrie c.f. e dal rilievo planimetrico di dettaglio fornito all'atto del sopralluogo.

Calcolo superficie commerciale:

$$Mt (24.08 \times 8.45) - (11.20 \times 0.95) - (6.20 \times 0.40) = \text{mq } 190.36$$

$$Mt (18.20 + 13.60) \times 9 / 2 = \underline{\text{mq } 143.10}$$

$$\text{Sommano} \quad \quad \quad \text{mq } \mathbf{333.46}$$

7)

CRITERIO DI STIMA e VALUTAZIONE (quota indivisa)

Espletate le ricerche di mercato della zona e nell'attuale periodo, consultati i listini immobiliari più attendibili e verificate le informazioni già acquisite dallo scrivente sia nell'ambito di numerose consulenze d'ufficio prestate per il Tribunale nonché nell'attività professionale ordinaria, previe le opportune ponderazioni e adattamenti del caso risulta che l'attuale periodo di crisi congiunturale e la conseguente incertezza del periodo, hanno smorzato significativamente l'interesse dei potenziali interessati al mercato immobiliare che, tendenzialmente, preferiscono porsi "in attesa di tempi migliori" oppure sfruttare la flessione di mercato per compravendite spot ai fini speculativi. A quanto precede deve aggiungersi il fatto che l'impennata dei tassi di interesse rende sempre più oneroso l'accesso al credito al quale devono aggiungersi i requisiti sempre più stringenti richiesti dagli istituti di credito a fronte di quali spesso anche i più volenterosi non riescono ad accedere. Detta situazione è ancor più accentuata e critica per gli investitori nel settore commerciale che, come noto, non versa certo in condizioni ottimali. Fatta eccezione per contesti aventi caratteristiche non ordinarie e/o collocazioni di pregio alle quali il caso di specie certamente non appartiene; tenuto conto che si tratta di immobile a destinazione commerciale, se da un lato deve essere riconosciuta la discreta e comoda

posizione per la dotazione degli spazi, il parcheggio e la collocazione su una radiale trafficata, il negozio nel suo insieme appare de visu poco o per nulla appetibile per come oggi si presenta e per le caratteristiche di conservazione come sopra elencate, specificate ed individuate ai capitoli precedenti. Non può essere ignorato il fatto che il riutilizzo e rinnovo/adattamento secondo gli standard (quand'anche minimi essenziali) comporterebbe un impegno economico/finanziario non trascurabile dovendosi provvedere a numerosi interventi, e di ciò si dovrà tenere conto ai fini di una corretta valutazione.

Avuto riguardo di tutto quanto precede, la valutazione può essere inserita all'interno dell'intervallo di valori pari ad €/mq 150,00 ed €/mq 200,00 e così, attese le criticità di intestazione, catastali, edilizie e il citato stato di conservazione, nel valore minimo pari ad €/mq 150,00.

Computo valore:

$$\text{Mq } 333,46 \times \text{€/mq } 150,00 = \text{€ } 50.019,00$$

Valutazione quota di ½:

$$\text{€ } 50.019,00 \times \frac{1}{2} = \text{€ } 25.009,50$$

attesa la scarsa appetibilità di siffatte quote indivise, si ritiene corretto applicare un abbattimento al valore della sola quota, nella misura pari al 15% e così a determinare il seguente probabile valore:

$$\text{€ } 25.009,50 - 15\% = \text{€ } \mathbf{21.258,08}$$

Precisazione: nell'eventualità in cui l'unità immobiliare venisse collocata sul mercato per la vendita dell'intero, non si dovrà tenere conto dell'abbattimento per quota indivisa.

Quanto al terreno fgl.56 n.318 sulla base dei v.a.m. già citati, si ottiene il seguente valore agricolo medio:

€/ha 5.383,00 x (1590/10.000) = **€ 855,90**

Per la particella fgl 24 n.113, la valutazione potrà eventualmente essere espletata solo successivamente agli accertamenti sopra indicati.

8)

Provenienza unità immobiliare

Dall'ispezione effettuata presso Agenzia Entrate-Vercelli, servizio pubblicità immobiliare, Conservatoria RR.II., l'immobile oggetto di stima (attualmente f.31 n.608 sub. 92) risulta essere pervenuto alla società " **[REDACTED]** giusta scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal notaio Aladino Belsito in data 6.12.1972, trascritta a Vercelli il 04.01.1973 ai nn. 65RP – 69RG.

* * * * *

Tanto lo scrivente rassegna ad evasione dell'incarico integrativo ricevuto, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione si rendessero necessari.

La presente relazione si compone di n°15 pagine dattiloscritte e n°4 allegati in appendice.

Vercelli, 02 giugno 2024.

Il perito nominato:

Geom. Riccardo Fumagalli

(firmato digitalmente)

Allegati:

- A) Documentazione catastale;
- B) Documentazione fotografica.
- C) Conservatoria RR.II.
- D) Documentazione edilizia