



BOBBA ALESSANDRO Geom.
STUDIO TECNICO
Via E. Toti, 12
15040 FRASSINETO PO (AL)
P. IVA 02240770061
C.F. BBB LSN 77A03 B885G

RELAZIONE DI PERIZIA

Degli Immobili oggetto di Liquidazione della "AD ASTRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" con sede in Via Francesco Donato 18/20, VERCELLI Cod. Fiscale e Partita IVA : 02030730028.-

Lo scrivente Geom. Alessandro Bobba, iscritto all' Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario al n. 703, incaricato dal Rag. Pierluca SELLA, nella sua qualità di Commissario Liquidatore della "AD ASTRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE" con sede in Vercelli, Via Francesco Donato 18/20, di valutare l' immobile di proprietà della "AD ASTRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE, siti in Vercelli Via Francesco Donato 20.-

Al fine di evadere il mandato ricevuto, lo scrivente eseguiva i necessari accertamenti, rilevando i dati catastali presso l' Agenzia del Territorio di Alessandria ed effettuando visura ipotecaria presso l' Ufficio dei Registri Immobiliari di Vercelli.-

Il giorno 11 Settembre 2019, alle ore 11.30 lo scrivente si trovava in Vercelli, in Via Francesco Donato n. 20, accompagnato dallo stesso Rag. SELLA Pierluca, pertanto procedeva al sopralluogo dell' immobile oggetto della stima, rilevandone la consistenza ed effettuando documentazione fotografica, allo scopo di redigere la Perizia di Stima.-

Si recava quindi ancora il giorno 16 Settembre 2019, alle ore 16,00, per verificare ulteriori particolari ed effettuava altra documentazione fotografica.-

Si recava pure presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli ove è situato lo immobile, allo scopo di accertare se esistono Concessioni Edilizie ed eventuali irregolarità edilizie.-

Lo scrivente ha proceduto in via preliminare all' accertamento della consistenza immobiliare quale risulta dai pubblici Registri.-

E' emerso che la "SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE AD – ASTRA", alla data del 03.02.2016, era proprietaria per l' intero del seguente immobile sito in Comune di VERCELLI, Via Francesco Donato n.20.-

CATASTO

IN COMUNE DI VERCELLI

Catasto Fabbricati :

A – Di piena proprietà della “SOCIETA’ COOPERATIVA SOCIALE AD – ASTRA” con sede in VERCELLI per intero :

- Foglio 84, mappale 2143, sub. 9, Categ. D/8, Rendita Catastale €. 6.044,00, Via Francesco Donato n. 20, Piano S1 - T.-

VARIAZIONI CATASTALI

- Alla data del 14.12.2004, l’ immobile risultava :

Foglio 84, particella 228, sub. 15, Categ. D/8 Rendita Catastale €. 8.254,00,Variazione del 14.12.2004 Prot. n. VC0094470 in atti dal 14.12.2004, diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 8851.1/2004)

- Alla data del 20.10.2005, l’ immobile risultava :

Foglio 84, particella 228, sub. 21, in corso di costruzione, senza Rendita Catastale a seguito di variazione del 20.10.2005, Prot. n. VC0064713 In atti dal 20.10.2005, diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 14718.1/2005);

- Alla data del 30.01.2006, l’ immobile risultava :

Foglio 84, particella 2133, sub. 21, Categ. In corso di costruzione, senza Rendita Catastale, per Variazione del 30.01.2006, Prot. VC0005939, in atti dal 30.01.2006, VARIAZIONE per modifica identificativo-allineamento mappe (n. 1794.14/2006);

- Alla data del 30.08.2006, l’ immobile risultava :

Foglio 84, particella 2133, sub. 21, Categ. D/8, Rendita Catastale €. 5460,00, per ristrutturazione del 30.08.2006, Prot. n. VC0069354 in atti dal 30.08.2006, RISTRUTTURAZIONE (N. 50378.1/2006);

- Alla data del 09.06.2009, l’ immobile risultava :

Foglio 84, particella 2133, sub. 21, Categ. D/8, Rendita catastale €. 6.044,00 a seguito di variazione nel Classamento del 21.08.2007Prot. n. VC0147266 IN ATTI dal 21.08.2007 Variazione di Classamento (n. 18993.1/2007);

- Successivamente alla data del 09.06.2009, l’ immobile risultava :

- Foglio 84, particella 2143, sub. 9, Categ. D/8, Rendita Catastale 6.044,00, a seguito di Variazione del 09.06.2009, Prot. n. VC00744669 in atti dal 09.06.2009, Variazione per modifica identificativo (n. 6849.1/2009).-

CONFINI

L' Immobile di cui sopra confina : con Via Francesco Donato, il mappale 25, il mappale 2133 con i suoi subalterni a due lati.-

PROVENIENZE

COMUNE DI VERCELLI

Catasto Fabbricati :

A – Di proprietà della “SOCIETA’ COOPERATIVA SOCIALE AD – ASTRA” con sede in VERCELLI per intero :

- Foglio 84, mappale 2143, sub. 9, Categ. D/8, Rendita Catastale €. 6.044,00, Via Francesco Donato n. 20, Piano S1 - T.-

L' immobile di cui al punto A pervenne come segue :

Alla “AD ASTRA – SOCIETA’ COOPERATIVA SOCIALE”, per intero, con atto di acquisto a rogito Notaio LONGO Lucio con sede in Vercelli in data 28.12.2005, Rep.27218, dalla G.P.S. GESTIONE PROGETTI SERVIZI S.R.L. con Sede in Viverone.-

Alla G.P.S. GESTIONE PROGETTI SERVIZI S.R.L., per intero, con atto di acquisto a rogito Notaio LONGO Lucio con sede in Vercelli, in data 30.12.2004, Rep. 25584, da PETTINATURA DI LANE IN VERCELLI S.P.A..-

CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI

Dall' esame effettuato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Vercelli, risulta essere stato rilasciato Permesso di Costruire n. 160/03/a del 27/10/2003 e Permesso di Costruire n. 133/06/a del 26/06/2006 relativa alla ristrutturazione con cambio di destinazione d' uso di unità immobiliare precedentemente adibita ad uffici ora ad uso centro di intrattenimento, svago e servizi”, per cui è stato rilasciato CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 4048/23006, che si allega alla presente Relazione di Stima.-

DESCRIZIONE

Al Piano Interrato : scala esterna di accesso al Piano Terreno, vano Centrale Termica di mq. 19,00 circa con altezza interna di ml. 2,50, 2 vani Cantina di mq. 78,00 circa, e vano Sotto Centrale Termica di mq. 55,00 circa.-

Al Piano Terreno : accesso dal cortile, Cucina con locale Lavaggio stoviglie di mq. 55,00 circa, Antibagno, Bagni e Bagno disabili di mq. 42,00 circa, Sala da Pranzo di mq. 103,00 circa, Saletta Pranzo di mq. 39,00 e Sala Intrattenimento e Svago

di mq. 124,00 circa, Cortile di mq. 960,00 circa gravato da servitù di passaggio a favore dei subalterni confinante e piantumato ad alberi alto fusto che si dovrà provvedere alla loro rimozione.-

Trattasi di parte di fabbricato di vecchia costruzione, in cattivo stato di manutenzione e di conservazione ormai in stato di abbandono da alcuni anni, alla epoca adibito a locale circolo di intrattenimento e ristorazione come dalla descrizione di cui sopra, i serramenti esterni ed interni sono in legno, quelli esterni muniti di grate in ferro, il cancello ed il cancelletto di accesso al cortile dalla Via Francesco Donato n. 20 sono in ferro, la cucina ha pavimento e rivestimento in ceramica, i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica la sala pranzo e la sala intrattenimento hanno pavimenti parte in legno molto ammalorati, e parte in ceramica, il fabbricato è allacciato alla fognatura comunale, all'acquedotto ed alla rete gas metano, è fornito di impianto di riscaldamento autonomo, anche se si teme fuori uso a causa del prolungato inutilizzo, non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti.-

VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

Ai fini valutativi, il Perito sottoscritto, dopo aver esaminato attentamente i luoghi, come su descritti, considerato che trattasi di zona periferica, che difficilmente potrà essere riutilizzata per l' uso a cui era stata rilasciata l' agibilità, e che pertanto necessita di notevoli lavori per il cambio di destinazione d' uso, considerato che inoltre gli impianti dovranno essere rifatti per essere adeguati alle attuali norme igienico-sanitarie.-

Sulla base dei prezzi di mercato praticati nella zona, dell' ubicazione dell' immobile medesimo, del suo stato di conservazione e di manutenzione, considerato che l' immobile si trova in un contesto con altri subalterni, che per altro occorre procedere alla divisione con altro subalterno, mediante la chiusura di tramezzo, considerato il periodo di forte contrazione del mercato immobiliare, e tenuto conto dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. relativamente al secondo semestre 2018, relativamente al Comune di VERCELLI, zona Periferica, valuta l' immobile oggetto della presente Perizia come segue :

Cantina e Centrale Termica mq. 152,00 circa x €.	80,00 al mq.	€.	12.160,00
Piano Terra	mq. 363,00 circa x €.	177,00 al mq.	<u>€. 64.251,00</u>
	Valore complessivo Lotto	€.	76.411,00

Applicando una riduzione del 25% a causa delle precarie condizioni dei locali si ha una riduzione di

€. 19.103,00

Valore Lotto ridotto del 25 %

€. 57.308,00

=====

Il valore del LOTTO, comprensivo anche del valore del Cortile di circa 960,00 mq., considerata la deduzione del 25% viene definito complessivamente in €. **57.308,00 (Cinquantasettemilatrecentotto/00).**-

Ad evasione del mandato ricevuto il Perito, valuta l' immobile oggetto della presente Perizia in complessivi €. **57.000,00 (Cinquantasettemila/00), più IVA di Legge se dovuta.**-

OCCORRE PROCEDERE

- 1- Alla cancellazione di Ipoteca Volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.p.A., con sede in Biella, Via Carso n. 15, iscritta ai nn. 12828/2476 il 28.12.2005, presso la Concessionaria dei RR.II. di Vercelli;
- 2- Alla cancellazione di Ipoteca Volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A., con sede in Biella, Via Carso n.15, iscritta ai nn. 9520/2316 il 06.09.2007, presso la Conservatoria dei RR.II. di Vercelli;
- 3- Alla cancellazione di Ipoteca Volontaria a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A., con Sede in Biella, Via Carso n.15, iscritta ai nn. 196/32, il 07.01.2008, presso la Conservatoria dei RR.II. di Vercelli.-

Frassineto Po, lì 25 Settembre 2019.-



IL PERITO INCARICATO

Firmato BOBBA Geom. Alessandro

Bobba



Allegati:

- 1 - Documentazione Fotografica;

- 2 - Visura e Planimetria Catastale;
- 3 - Certifica d' Agibilità.-



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

MINISTERO DELL'ECONOMIA
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€0,73
ZER0/73

Entrate

01009446 000072Z WDHSV001
00375134 2270672020-09-19-25
4578-00134 055FE8108343065C
IDENTIFICATIVO 01190168856483

0 1 19 016885 648 3



Comune di Caserta
Ufficio Anagrafe e Circoscrizioni
03



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Entrate
01009445
000022E2
00375133
4578-00134
IDENTIFICATIVO : 01190168856494

€0,73
ZER0773

UDUSV001
ZZ/06/2020.09.19.20
9736899200081CF

0 1 19 016885 649 4



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



MARCA DA POLLO
Ministero dell'Agricoltura
e delle Foreste

01009435
00375137
4578

001007272
27/06/2020 08:19:16
CAZ097468283661

IDENTIFICATIVO : 01190168865607

0 1 19 016885 650 7



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



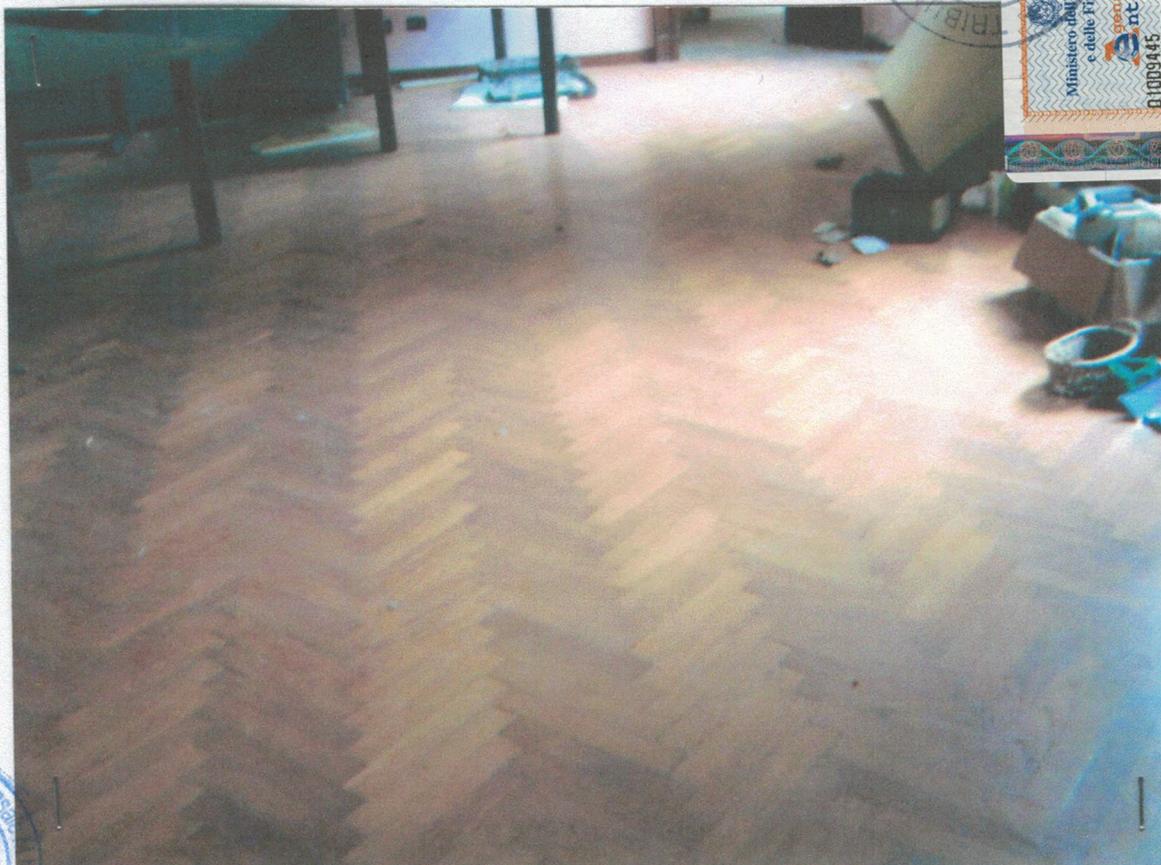
MARCA DA BOLLO
€ 0,73
ZER0/73

Entrate
Ministero dell'Economia
e delle Finanze

01009445
00002225
00375130
4578-00134

MODUS/001
22/06/2020 09:19:06
8069961362140630
IDENTIFICATIVO : 0119016886529

0 1 19 016885 652 9



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/09/2019

Data: 19/09/2019 - Ora: 16.24.25 Fine

Visura n.: T243845 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di VERCELLI (Codice: L750)										
Catasto Fabbricati		Provincia di VERCELLI										
Unità immobiliare		Foglio: 84 Particella: 2143 Sub.: 9										
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		84	2143	9			D/8				Euro 6.044,00	Variazione del 09/06/2009 protocollo n. VC0074469 in atti dal 09/06/2009 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6849.1/2009)
Indirizzo												
VIA FRANCESCO DONATO n. 20 piano: T-S1;												

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AD ASTRA - SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE con sede in VERCELLI	02030730028*	(1) Proprieta' per 1/1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L750 - Sezione - Foglio 84 - Particella 2143

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli**

Dichiarazione protocollo n. VC0069354 del 30/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vercelli

Via Francesco Donato

civ. 20

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 84

Particella: 2133

Subalterno: 21

Compilata da:

Zucchelli Pier Paolo

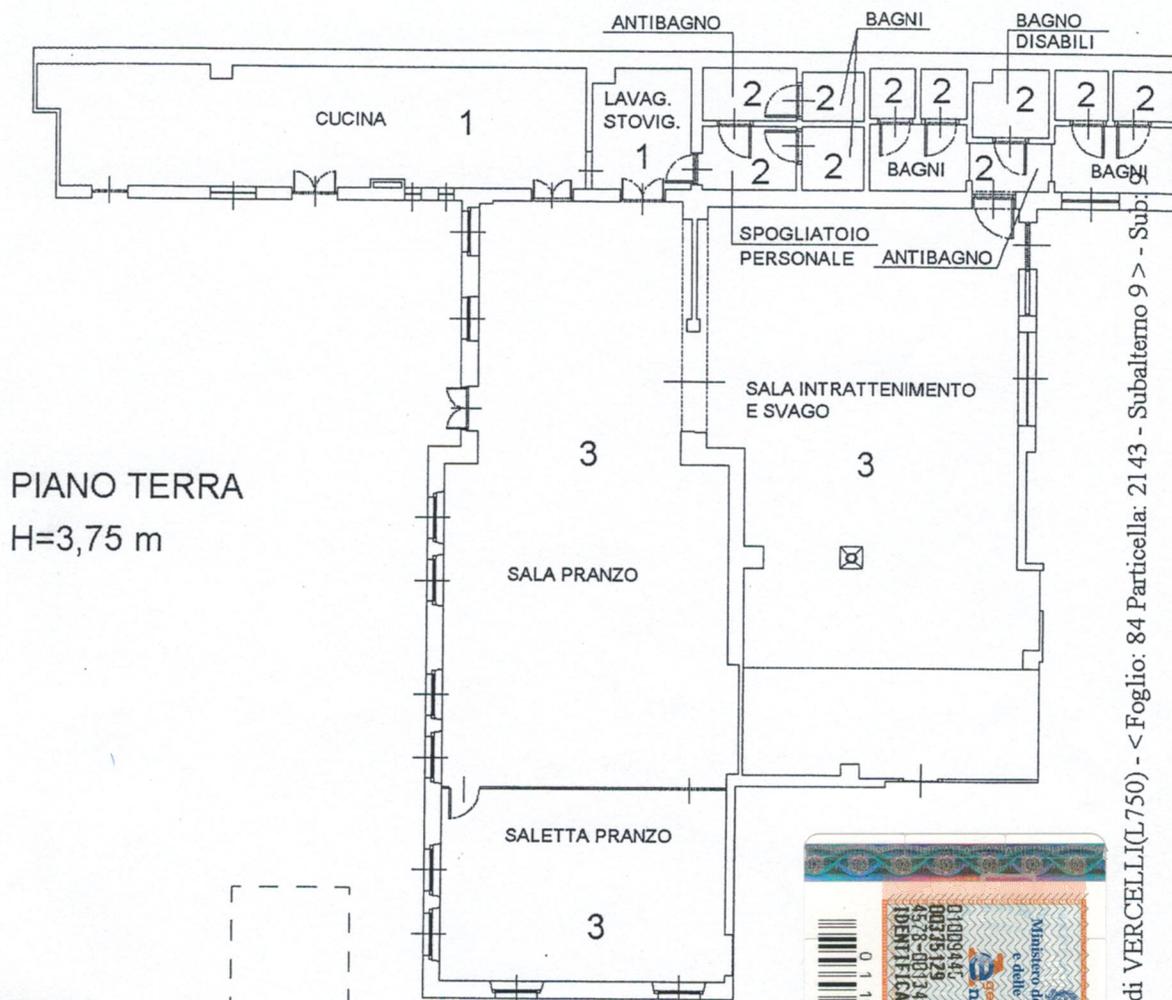
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Vercelli

N. 1166

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H=3,75 m

PIANO INTERRATO



CENTRALE
TERMICA
H=2,50 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/09/2019 - Comune di VERCELLI (I.750) - < Foglio: 84 Particella: 2143 - Subalterno 9 > - Sub: VIA FRANCESCO DONATO n. 20 piano: T-S1;



CITTA' DI VERCELLI
SETTORE SVILUPPO URBANO ED ECONOMICO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
UFFICIO VIGILANZA E CONTROLLO

CERTIFICATO DI AGIBILITA' N. 4048/2006

RG/pi

Il Dirigente

Del Settore Sviluppo Urbano ed Economico

Vista la richiesta presentata in data 20/10/06 dal Sig. BECCARI GIAN CARLO, nella sua qualità di Presidente della Società "AD ASTRA" scs con sede a Vercelli via F. Donato n. 18/20 interessato, intesa ad ottenere il permesso di agibilità di parte dell'edificio ubicato in questo Comune in Via F. Donato n. 18/20;

Visto il permesso di costruire n. 160/03 del 27/10/03 nonché il permesso di costruire n. 133/06 di cui alla pratica edilizia n. 160/03/a del 26/06/06 relativa alla ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di una unità immobiliare precedentemente adibita ad uffici ora ad uso "centro di intrattenimento, svago e servizi".

Dato atto che i lavori sono iniziati in data 8.5.04 ed ultimati in data 31.7.06;

Accertato che gli stessi sono stati eseguiti in conformità del progetto approvato come risulta dal verbale di sopralluogo effettuato dal tecnico comunale in data 30/10/06;

Visti gli artt. 220 e 221 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 - T.U. Leggi Sanitarie;

Visto l'art. n. 57 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.77 e successive modifiche;

Visto l'art. 52 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visti gli artt. 24 e 25 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Ritenuto nulla ostare all'accoglimento dell'istanza, rilascia la presente

AUTORIZZAZIONE ALL'AGIBILITA'

Del fabbricato in premessa costituito da: n. 1 locale ad uso "Centro di intrattenimento svago e servizi" posto al piano rialzato e composto da: locali ad uso sala intrattenimento, sala pranzo, cucina, salette, locale ingresso, locale lavaggio stoviglie e locale spogliatoio personale per un totale di 9 vani utili, n. 19 locali accessori con decorrenza dalla data di rilascio del presente certificato.

Vercelli, 30.10.06

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
SVILUPPO URBANO ED ECONOMICO
(arch. Liliana Patriarca)

RG 969/2020



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Verbale di asseverazione di perizia

In data **22 Giugno 2020**, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Vercelli, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor **BOBBA Geom. Alessandro** identificato con documento **Carta Identità n° AS 6733262** rilasciato da **Comune di Frassineto Po** il quale dichiara di non essere iscritto all'Albo dei CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di _____ al n° _____ ovvero all'Ordine Professionale dei **Geometri e Geometri Laureati** Collegio di **Casale Monferrato e Circondario** al n° **703**.-

Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 25 Settembre 2019 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.-

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.-

Letto, confermato e sottoscritto.-

IL PERITO

Bolla



IL FUNZIONARIO/CANCELLIERE

Il Cancelliere
Dott.a Rossana Tavanc



Il Cancelliere
Dott.a Rossana Tavanc

