

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Sarasso Giovanni, nel Fallimento 17/2021 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71.....	6
Lotto Unico .....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71.....	7
Confini.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71.....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71 .....	11
Precisazioni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71 .....	11
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	11

<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71 .....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71 .....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71 .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71 .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71 .....	18
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71 .....	20
Regolarità edilizia .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71 .....	23

Vincoli od oneri condominiali.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71 .....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto Unico</b> .....	27
Schema riassuntivo Fallimento 17/2021 - **** Omissis **** .....	30
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 194.447,00</b> .....	30

## INCARICO

---

All'udienza del 11/10/2021, il sottoscritto Geom. Sarasso Giovanni, con studio in Piazza Risorgimento, 5 - 13100 - Vercelli (VC), email [giovanni.sarasso@gmail.com](mailto:giovanni.sarasso@gmail.com), PEC [giovanni.sarasso@geopec.it](mailto:giovanni.sarasso@geopec.it), veniva nominato C.T.U. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

---

Trattasi di Fabbricato realizzato negli anni che vanno tra il 1975 e il 1977 la struttura portante verticale è in cemento armato prefabbricato mentre i tamponamenti perimetrali sono in blocchi in calcestruzzo a vista. I serramenti sono realizzati in profili di ferro, con struttura a riquadri in parte apribili e sono dotati di vetri di minimo spessore. La copertura è realizzata sulla struttura portante prefabbricata a doppia falda ed è costituita da tegoli in lamiera metallica, non isolata termicamente. L'edificio ha forma rettangolare regolare ed è costituito da un unico salone a tutta altezza, con annesso zona ufficio, ripostigli e servizi. Sul prospetto nord è presente una tettoia aperta e coperta di superficie pari a circa 54 mq. realizzata in tempo successivo alla costruzione di base. L'accesso al fabbricato avviene lungo il lato sud, tramite area cortilizia di pertinenza, direttamente accessibile dalla viabilità pubblica. Sul lato est, adiacente al fabbricato, è presente un altro capannone sempre della stessa proprietà, di più recente costruzione con struttura autonoma ma funzionalmente collegato al primo; la comunicazione interna fra i due beni avviene tramite un'apertura realizzata nel tratto di muratura che li pone in adiacenza. L'immobile è inserito in un contesto periferico di tipo industriale e agricolo collegato direttamente alla Via Crevacuore. L'insediamento è servito con urbanizzazione primaria Comunale e nelle vicinanze sono presenti opere di urbanizzazione secondaria.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

---

Trattasi di fabbricato realizzato tra l'anno 2001 e 2002. L'edificio è prefabbricato come anche i tamponamenti perimetrali. La struttura portante è in cemento armato e i tamponamenti sono in pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Il solaio di copertura a doppia falda è costituito da tegoli in calcestruzzo e manto di copertura in lamiera metallica. L'immobile è inserito nel contesto periferico di Serravalle Sesia, in cui sono presenti attività prevalenti di tipo industriale e agricolo è collegato alla viabilità principale con accesso la strada Provinciale 71. L'insediamento è servito con urbanizzazione primaria Comunale e nelle vicinanze sono presenti alcune opere di urbanizzazione secondaria.

Sul lato nord si rileva che l'unica porta - uscita di sicurezza - si presenta in condizioni di estrema precarietà in

quanto è stato rimosso il pannello superiore per accedere in modo fraudolento all'interno.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71**

---

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Serravalle Sesia in Provincia di Vercelli. censito al foglio 3 particella 23 di qualità prato irriguo di classe 2°, avente superficie di 2500 mq.,  
Il comune di Serravalle Sesia (VC) si estende su una superficie di 20,91 kmq. e conta ad oggi circa 4.759 abitanti.  
E' situato ad altitudine di 313 m. s.l.m.

Si accede al terreno oggetto di perizia percorrendo la strada Provinciale 71, sul terreno è presente il passaggio di linea elettrica aerea ed insiste un traliccio a sostegno portante.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

Il fabbricato adibito a capannone insistente su mappale 404 del foglio 3, confina a nord con terreno agricoli identificato con il mappale 24, a est è adiacente con altro fabbricato, di stessa proprietà, identificato con mappale 405 del foglio 3, a sud con strada provinciale e infine a ovest con terreno agricolo identificato con mappale 23 del foglio 3 intestato alla stessa proprietà.

#### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

Il fabbricato adibito a capannone insistente su mappale 405 del foglio 3, confina a nord con terreno agricoli identificato con il mappale 24, a est con terreno identificato con mappale 29 del foglio 3, a sud con strada provinciale e infine a ovest è adiacente con capannone, di stessa proprietà, identificato con mappale 404 del foglio 3.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71**

Il terreno oggetto di perizia risulta confinante a sud con la viabilità strada Provinciale 71, a est con mappale 404 del foglio 3, a nord con terreni privati identificati con i mappali 17;14; e 21, si precisa che è presente catastalmente individuato sull'estratto di mappa un percorso vicinale, a ovest con mappale 22 del foglio 3.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Area operativa	271,32 mq	278,62 mq	1,00	278,62 mq	6,05 m	T
Ufficio	10,28 mq	12,70 mq	1,00	12,70 mq	2,60 m	T
Locali accessori	130,82 mq	150,20 mq	1,00	150,20 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>441,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>441,52 mq</b>		

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	397,12 mq	412,38 mq	1,00	412,38 mq	5,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>412,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>412,38 mq</b>		

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2500,00 mq	2500,00 mq	1,00	2500,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2500,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2500,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/09/1990 al 24/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 404 Categoria D1 Rendita € 1.455,38 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1991 al 10/05/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 28 Qualità Prato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 720 Reddito dominicale € 5,95 Reddito agrario € 4,09



Dal 10/05/2005 al 30/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 405 Categoria F3 Piano T
Dal 30/09/2005 al 09/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 405 Categoria F3 Piano T
Dal 09/03/2015 al 14/04/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 405 Categoria F3 Piano T
Dal 14/04/2016 al 24/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 405 Categoria D7 Rendita € 2.906,00 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1998 al 24/05/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 3, Part. 23 Qualità Prato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 2500 Reddito dominicale € 20,66 Reddito agrario € 14,20

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	404			D1				1455,38 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	404				ENTE URBANO		0960 mq			

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. E' stato riscontato la seguente difformità: nella planimetria presente in banca dati il locale adibito a spogliatoi non è presente come è stato rilevato durante il sopralluogo.

Si rende quindi necessario presentare un'apposita pratica di variazione catastale DOCFA, a carico dell'acquirente al fine di regolarizzare l'immobile da un punto di vista catastale.

Il costo stimato per la regolarizzazione dell'immobile ammonta a circa € 800,00 comprensivo di tributi catastali.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	405			D7				2906 €	T	

<b>Catasto terreni (CT)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	405				ENTE URBANO		1040 mq				

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è rilevato corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
3	23				Prato irriguo	2	2500 mq	20,66 €	14,2 €	

#### **Corrispondenza catastale**

In seguito a sopralluogo effettuato in data 09/12/2021, sussiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in visura e quella esistente.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

Si precisa che dalle tavole grafiche delle concessioni edilizie relativa al fabbricato costruito sul mappale 404, risulta la presenza di un vano che è riportato successivamente anche sulle tavole grafiche relative concessioni del fabbricato che insiste sul mappale 405, con l'indicazione di cabina Enel. Tale destinazione non è riportata sulle concessioni di costruzione del fabbricato del mappale 404.

Forma e dimensione risultano compatibili fra le due rappresentazioni. Nel sopralluogo è stato riscontrato in tale locale, con accesso dall'esterno risultato aperto, la presenza di un trasformatore di energia, compatibile con l'utilizzo come cabina Enel, di cui non vi sono dati certi sulla attuale funzionalità.

Inoltre dalla visure ipotecarie non risulta una nota di trascrizione a favore di Enel circa l'uso o proprietà del locale stesso.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71**

Si precisa che su tale terreno è presente un sostegno "semplice Terna con mensole normali" per linea di tensione elettrica del quale si devono far riferimento a distanze di fascia di rispetto da adottare nel caso si voglia costruire nuovi fabbricati.

### **STATO CONSERVATIVO**

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

Il capannone è in stato conservativo appena accettabile. I locali adibiti a spogliatoio, servizi e disimpegno necessitano di manutenzione radicale e straordinaria in quanto non sono utilizzabili come tali perché non è presente e funzionante al suo interno, l'impianto elettrico, quello di riscaldamento e dell'acqua e sono da eseguire i ripristini delle finiture murarie.

Il fabbricato veniva utilizzato come fonderia, il suo interno si presenta di conseguenza molto annerito dalle conseguenze del suo utilizzo.

Lo stabile nel complesso si presenta in stato conservativo appena sufficiente, sono necessari interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria in copertura in quanto si rileva la presenza di infiltrazioni d'acqua, diffuse in vari punti della copertura.

Sul Lato Nord è presente una tettoia che si presenta in cattivo stato di manutenzione.

I locali si presentano comunque in stato di generale abbandono.

#### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

---

Il capannone dal sopralluogo effettuato, si presenta in stato conservativo in condizioni discrete, al suo interno si evidenzia sul lato nord la presenza di una porta di sicurezza che si presenta in condizioni di estrema precarietà in quanto è stato rimosso il pannello superiore per accedere in modo fraudolento all'interno.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71**

---

Al momento del sopralluogo il terreno censito di qualità prato irriguo di classe 2 si presentava tagliato di recente.

### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

---

L'immobile non risulta in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

#### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

---

L'immobile non risulta in un contesto condominiale e non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

---

Con nota di trascrizione del 04/03/1997 registro particolare 1317 registro generale 1666 repertorio 3273 del 05/02/1997 Atto tra vivi- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO dove si costituisce Servitù di elettrodotto a favore di ENEL Società per azioni contro la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui terreni identificati con foglio 3 mappali 26 e 28, attualmente identificati al nuovo catasto urbano al foglio 3 mappali 404 e 405.

La trascrizione verrà allegata alla presente perizia.

#### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

---

Con nota di trascrizione del 04/03/1997 registro particolare 1317 registro generale 1666 repertorio 3273 del 05/02/1997 Atto tra vivi- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO dove si costituisce Servitù di

elettrodotto a favore di ENEL Società per azioni contro la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sui terreni identificati con foglio 3 mappali 26 e 28, attualmente identificati al nuovo catasto urbano al foglio 3 mappali 404 e 405.  
La trascrizione verrà allegata alla presente perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

---

L'immobile accatastato con destinazione D/1 realizzato tra il 1975 e il 1977 è stato suddiviso in area di lavoro, locali accessori e ufficio. Presenta struttura portante in cemento armato, con tamponamenti in blocchi di calcestruzzo a vista e serramenti in ferro con vetro singolo, la copertura a doppia falda è realizzata con lamiera metallica.

L'edificio ha forma regolare, a cui sono si aggiungono i corpi sporgenti con destinazione ufficio e deposito e spogliatoio e servizi. Posizionata sul lato nord del fabbricato è presente una tettoia aperta e coperta con struttura portante costituita da pilastri in blocchi di calcestruzzo; la struttura della copertura è in putrelle e traversi in ferro, si presenta in cattivo stato di manutenzione.

L'edificio prefabbricato è costituito da un solo piano fuori terra, con accesso sul lato sud, tramite area cortilizia di pertinenza direttamente accessibile dalla viabilità pubblica presente ovvero Strada Provinciale 71.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

---

L'immobile accatastato con destinazione D/7 è stato costruito tra gli anni 2001 e l'anno 2002, presenta struttura portante in cemento armato prefabbricata, tamponamenti in pannelli in prefabbricato e serramenti in alluminio, pavimentazione in battuto di cemento elicoterrato, la copertura è a doppia falda con lamiera metallica come manto.

L'edificio ha forma di trapezio rettangolare, l'accesso avviene tramite ingresso sul lato sud tramite area cortilizia di pertinenza direttamente accessibile su viabilità pubblica.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71**

---

Il perito, ha compilato apposita domanda al fine di richiedere Certificato di destinazione Urbanistica del terreno che è in corso di richiesta.

Il terreno in questione, censito al foglio 3 mappale 23, di qualità prato irriguo di classe 2, avente superficie di 2500 mq. di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per 1/1 sito nel Comune di Serravalle Sesia al momento del sopralluogo risultava di qualità come da visura.

Il terreno è situato ad altitudine di 313 m s.l.m. e vi si accede percorrendo la strada Provinciale 71.

Si precisa che su tale terreno è presente un sostegno "semplice Terna con mensole normali" per linea di tensione elettrica del quale si devono far riferimento per distanze di fascia di rispetto da adottare nel caso si voglia costruire nuovi fabbricati.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

---

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava libero non occupato.

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava libero non occupato.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/09/1990 al 24/05/2022	**** Omissis ****	<b>Trasformazione di Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr. Battaglia Renzo	14/09/1990	58175	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Biella	25/09/1990	7644	5476
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1991 al 30/09/2005	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		FILIPPO PERNA	27/02/1991	78489	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI BIELLA	20/03/1991	2693	2062
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/09/2005 al 09/03/2015	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BATTAGLIA RENZO	30/09/2015		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Biella	06/10/2005	10484	6461
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/03/2015 al 14/04/2016	**** Omissis ****	<b>ATTO DI FUSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ZABBAN FILIPPO	09/03/2015	67359	11806
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 14/04/2016 al 24/05/2022	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BARBAGALLO SALVATORE	14/04/2016	1840	1367
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di	04/05/2016	3269	2627

		Biella			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1998 al 24/05/2022	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ACQUAVIVA LUIGI	21/11/1998		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei registri immobiliari di Biella	26/11/1998	9392	6830
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26

##### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 18/09/2020  
Reg. gen. 5984 - Reg. part. 586  
Importo: € 12.890,77  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.890,77
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 18/09/2020  
Reg. gen. 5985 - Reg. part. 587  
Importo: € 21.358,24  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.358,24
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 18/09/2020



Reg. gen. 5983 - Reg. part. 585

Importo: € 14.701,96

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 14.701,96

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Biella il 18/09/2020

Reg. gen. 5981 - Reg. part. 583

Importo: € 35.307,52

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 35.307,52

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Biella il 18/09/2020

Reg. gen. 5982 - Reg. part. 584

Importo: € 16.611,84

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 16.611,84

### **Trascrizioni**

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Biella il 11/10/2021

Reg. gen. 8818 - Reg. part. 7108

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Biella il 18/09/2020

Reg. gen. 5981 - Reg. part. 583

Importo: € 35.307,52

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 35.307,52

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Biella il 18/09/2020

Reg. gen. 5982 - Reg. part. 584

Importo: € 16.611,84

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 16.611,84

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Biella il 18/09/2020

Reg. gen. 5983 - Reg. part. 585

Importo: € 14.701,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 14.701,96

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 18/09/2020  
Reg. gen. 5984 - Reg. part. 586  
Importo: € 12.890,77  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.890,77
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 18/09/2020  
Reg. gen. 5985 - Reg. part. 587  
Importo: € 21.358,24  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.358,24

#### **Trascrizioni**

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**  
Trascritto a Biella il 11/10/2021  
Reg. gen. 8818 - Reg. part. 7108  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71**

---

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 18/09/2020  
Reg. gen. 5984 - Reg. part. 586  
Importo: € 12.890,77  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.890,77
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 18/09/2020  
Reg. gen. 5985 - Reg. part. 587  
Importo: € 21.358,24  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 21.358,24
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 18/09/2020  
Reg. gen. 5983 - Reg. part. 585  
Importo: € 14.701,96

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 14.701,96

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Biella il 18/09/2020

Reg. gen. 5981 - Reg. part. 583

Importo: € 35.307,52

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 35.307,52

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Biella il 18/09/2020

Reg. gen. 5982 - Reg. part. 584

Importo: € 16.611,84

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 16.611,84

### **Trascrizioni**

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Biella il 11/10/2021

Reg. gen. 8818 - Reg. part. 7108

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

L'immobile oggetto di stima è ricadente nel Piano Regolatore Generale del Comune di Serravalle Sesia rientrante nelle norme tecniche attuative dell'Art.17 - Edificazione nelle zone per usi produttivi insediati B4 di cui si riportano qui sotto gli indici e i parametri:

Art. 17 - Edificazione nelle zone per usi produttivi

1. L'edificazione nelle zone B4 di cui all'art. 10 delle presenti norme dovrà rispettare le seguenti condizioni:

Indici / parametri Zona B4

rapporto copertura (Rc) 0.60 mq./mq.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 1.00 mq./mq.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) 0.75 mq./mq.

Altezza delle costruzioni (H) 11.00 m

Distanze tra fabbricati : (D)

dai confini : (Dc)

dalle pareti finestrate : (Df)

dai confini di zona : (Dz)

in aderenza o > o uguale H edificio più alto con minimo 11 m.

> o uguale 5.50 m

D.M. 02/04/68 n.1444

> o uguale 5.00

Superficie a verde privato ( Svp) 10% Sf

Destinazioni d'uso ammesse Art. 11: a); b.1); e) con esclusione della attività e.4)

Interventi Art.8: (MO);(MS);(REA);(REB);(D);(A);(S);(NI);(RU);(RA)

10. Per i fabbricati esistenti nella zona B4 che alla data di adozione del presente P.R.G. abbiano capacità edificatoria esaurita, è consentito, "una tantum", l'ampliamento (A) e, o la sopraelevazione (S) contenuti entro il 10% della Superficie coperta (Sc) esistente e, o della superficie utile lorda (Sul) esistente, nel rispetto di ogni altro parametro prescritto per la specifica zona.

## **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

L'immobile oggetto di stima è ricadente nel Piano Regolatore Generale del Comune di Serravalle Sesia rientrando nelle norme tecniche attuative dell'Art.17 - Edificazione nelle zone per usi produttivi insediati B4 di cui si riportano qui sotto gli indici e i parametri:

Art. 17 - Edificazione nelle zone per usi produttivi

1. L'edificazione nelle zone B4 di cui all'art. 10 delle presenti norme dovrà rispettare le seguenti condizioni:

Indici / parametri Zona B4

rapporto copertura (Rc) 0.60 mq./mq.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 1.00 mq./mq.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) 0.75 mq./mq.

Altezza delle costruzioni (H) 11.00 m

Distanze tra fabbricati : (D)

dai confini : (Dc)

dalle pareti finestrate : (Df)

dai confini di zona : (Dz)

in aderenza o > o uguale H edificio più alto con minimo 11 m.

> o uguale 5.50 m

D.M. 02/04/68 n.1444

> o uguale 5.00

Superficie a verde privato ( Svp) 10% Sf

Destinazioni d'uso ammesse Art. 11: a); b.1); e) con esclusione della attività e.4)

Interventi Art.8: (MO);(MS);(REA);(REB);(D);(A);(S);(NI);(RU);(RA)

10. Per i fabbricati esistenti nella zona B4 che alla data di adozione del presente P.R.G. abbiano capacità edificatoria esaurita, è consentito, "una tantum", l'ampliamento (A) e, o la sopraelevazione (S) contenuti entro il 10% della Superficie coperta (Sc) esistente e, o della superficie utile lorda (Sul) esistente, nel rispetto di ogni altro parametro prescritto per la specifica zona.

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71**

Il terreno oggetto di stima è ricadente nel Piano Regolatore Generale del Comune di Serravalle Sesia rientrante nelle norme tecniche attuative dell'Art.17 - Edificazione nelle zone per usi produttivi da insediare D1 di cui si riportano qui sotto gli indici e i parametri:

Indici/parametri Zona D1

rapporto copertura (Rc) 0.60 mq./mq.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0.75 mq./mq.

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) 1.00 mq./mq.

Altezza delle costruzioni (H) 11.00 m

Distanze:

tra fabbricati: (D) > o uguale H edificio più alto con minimo 11 m.

dai confini: (Dc) > o uguale 5.50 m

dalle pareti finestrate: (Df) D.M. 02/04/68 n.1444

dai confini di zona: (Dz) > o uguale 5.00

Superficie a verde privato (Svp): 20% Sf

Destinazioni d'uso ammesse: Art. 11: a); b.1); e) con esclusione della attività e.4)

Interventi Art.8 : (NI); (RA); successivamente alla edificazione (MO); (MS); (RC1); (RC2); (REA); (REB); (D); (A); (S); (VU)

3. E' compatibile con l'uso produttivo la destinazione commerciale, limitata alla vendita di prodotti direttamente connessi alla attività produttiva e sempre che gli spazi ad essa destinati non superino il 15% della superficie utile lorda (Sul) complessiva dell'insediamento. Una superficie utile netta di vendita (Sun) non superiore a 150 mq. è comunque consentita

4. Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le residenze stabili private (c.1), di cui al precedente articolo 11, per la custodia e l'esercizio degli immobili, nella misura di un alloggio, con superficie utile netta (Sun) non superiore a 100 mq., per ogni attività con superficie utile netta (Sun) fino a 500 mq. e nella misura di due alloggi, con superficie utile netta (Sun) non superiore a 200 mq., per ogni attività con superficie utile netta (Sun) superiore a 500 mq.

5. Le attività produttive insediate in lotti di superficie superiore a mq. 10.000, che siano dismesse in tutto o in parte, potranno essere riutilizzate solamente a seguito di intervento urbanistico (S.U.E.) preventivo di iniziativa privata o pubblica.

6. L'edificazione nelle aree D1 o il riutilizzo delle aree B4 deve necessariamente prevedere soluzioni di accesso a salvaguardia dei flussi di traffico lungo gli assi viari.

7. L'altezza delle costruzioni (H) non si applica a : silos, torri, ciminiere, magazzini verticali automatizzati , volumi tecnici in genere.

8. La superficie coperta (Sc) dei corpi di fabbrica e, o delle strutture di cui al comma precedente dovrà essere contenuta entro il 10% della Superficie coperta (Sc) esistente ed in progetto. I relativi interventi dovranno proporre idonee soluzioni di mitigazione visiva al fine di ridurre il disturbo percettivo che potranno causare nei confronti sia dell'ambiente naturale sia del costruito.

9. Ogni intervento da realizzare in area produttiva confinante con area a diversa destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il perito ha inviato tramite mail certificata domanda di richiesta di ricerca Concessioni dell'immobile oggetto di perizia e il tecnico competente del Comune di Serravalle Sesia, dopo aver svolto le opportune ricerche, ha comunicato la presenza delle seguenti pratiche Edilizie:

Pratica Edilizia N.105/74 Costruzione di un fabbricato da destinarsi alla fonderia di metalli per conto dei fratelli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si precisa che all'interno del fascicolo non vi sono trovate tavole grafiche

Pratica Edilizia N.220/75 Costruzione di cabina elettrica annessa alla fonderia.

Pratica Edilizia N.318/76 Costruzione di un locale in ampliamento al laboratorio artigianale esistente da adibirsi a servizi igienici da erigersi.

Condono Edilizio '85 Concessione Edilizia in Sanatoria N.17 del 22/02/1997 Ampliamento fabbricato per costruzione tettoia e locale spogliatoio

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dopo aver esaminato l'ultima autorizzazione e lo stato dei luoghi non si riscontrano difformità.

### ***BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE***

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il perito ha inviato tramite mail certificata domanda di richiesta di ricerca Concessioni dell'immobile oggetto di perizia e il tecnico competente del Comune di Serravalle Sesia, dopo aver svolto le opportune ricerche, ha comunicato la presenza delle seguenti pratiche Edilizie:

Pratica Edilizia N.07/2001 Ampliamento fabbricato industriale/artigianale

Pratica Edilizia N.07/2003 Posa serbatoi GPL interrato

Pratica Edilizia N.69/2006 Sanatoria per lavori eseguiti in difformità alla Concessione Edilizia 7/2001

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si evidenzia che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la Pratica Edilizia N.69/2006 presentata a nome della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la differenza riscontrata dalla tavola grafica della Concessione in Sanatoria sono la presenza di un passaggio che collega ai locali servizi che sono presenti nel fabbricato del mappale 404 che dal sopralluogo effettuato è presente una finestra. Per regolarizzare tale difformità si rende necessario

presentare C.i.l.a in Sanatoria a carico dell'acquirente, il cui costo stimato ammonta a € 1000,00 di oblazione in sanatoria oltre a costi tecnici stabiliti a € 1000,00 inclusi oneri fiscali, per un totale di € 2000,00.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71**

---

L'immobile pignorato, trattandosi di un terreno agricolo, non necessita di accertamenti riguardo la regolarità edilizia.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE N.26**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non risulta in contesto condominiale ne aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

#### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - VIA CREVACUORE**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile pignorato non risulta in contesto condominiale ne aventi parti comuni con altre unità immobiliari.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A SERRAVALLE SESIA (VC) - STRADA PROVINCIALE 71**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

L'immobile pignorato, trattandosi di terreno agricolo, non è facente parte di fabbricato a regime condominiale e pertanto non sono presenti nè dotazioni condominiali nè vincoli ed oneri condominiali.

---

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26

Trattasi di Fabbricato realizzato negli anni che vanno tra il 1975 e il 1977 la struttura portante verticale è in cemento armato prefabbricato mentre i tamponamenti perimetrali sono in blocchi in calcestruzzo a vista. I serramenti sono realizzati in profili di ferro, con struttura a riquadri in parte apribili e sono dotati di vetri di minimo spessore. La copertura è realizzata sulla struttura portante prefabbricata a doppia falda ed è costituita da tegoli in lamiera metallica, non isolata termicamente. L'edificio ha forma rettangolare regolare ed è costituito da un unico salone a tutta altezza, con annesso zona ufficio, ripostigli e servizi. Sul prospetto nord è presente una tettoia aperta e coperta di superficie pari a circa 54 mq. realizzata in tempo successivo alla costruzione di base. L'accesso al fabbricato avviene lungo il lato sud, tramite area cortilizia di pertinenza, direttamente accessibile dalla viabilità pubblica. Sul lato est, adiacente al fabbricato, è presente un altro capannone sempre della stessa proprietà, di più recente costruzione con struttura autonoma ma funzionalmente collegato al primo; la comunicazione interna fra i due beni avviene tramite un'apertura realizzata nel tratto di muratura che li pone in adiacenza. L'immobile è inserito in un contesto periferico di tipo industriale e agricolo collegato direttamente alla Via Crevacuore. L'insediamento è servito con urbanizzazione primaria Comunale e nelle vicinanze sono presenti opere di urbanizzazione secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 404, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 404, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 44.152,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile si è fatto riferimento al "Listino Immobiliare e locazioni turistiche Vercelli e Provincia n.213 - rilevazione al dicembre 2020", oltre al borsino immobiliare e a seguito di indagini di mercato presso operatori del settore tenendo debitamente conto della particolare congiuntura economica che sta attraversando il mercato immobiliare.

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore

Trattasi di fabbricato realizzato tra l'anno 2001 e 2002. L'edificio è prefabbricato come anche i tamponamenti perimetrali. La struttura portante è in cemento armato e i tamponamenti sono in pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Il solaio di copertura a doppia falda è costituito da in tegoli in calcestruzzo e manto di copertura in lamiera metallica. L'immobile è inserito nel contesto periferico di Serravalle Sesia, in cui sono presenti attività prevalenti di tipo industriale e agricolo è collegato alla viabilità principale con accesso la strada Provinciale 71. L'insediamento è servito con urbanizzazione



primaria Comunale e nelle vicinanze sono presenti alcune opere di urbanizzazione secondaria. Sul alto nord si rileva che l'unica porta - uscita di sicurezza - si presenta in condizioni di estrema precarietà in quanto è stato rimosso il pannello superiore per accedere in modo fraudolento all'interno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 405, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 405, Qualità ENTE URBANO Valore di stima del bene: € 103.095,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile si è fatto riferimento al "Listino Immobiliare e locazioni turistiche Vercelli e Provincia n.213 - rilevazione al dicembre 2020", oltre al borsino immobiliare e a seguito di indagini di mercato presso operatori del settore tenendo debitamente conto della particolare congiuntura economica che sta attraversando il mercato immobiliare.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Serravalle Sesia in Provincia di Vercelli. censito al foglio 3 particella 23 di qualità prato irriguo di classe 2°, avente superficie di 2500 mq., Il comune di Serravalle Sesia (VC) si estende su una superficie di 20,91 kmq. e conta ad oggi circa 4.759 abitanti. E' situato ad altitudine di 313 m. s.l.m. Si accede al terreno oggetto di perizia percorrendo la strada Provinciale 71, sul terreno è presente il passaggio di linea elettrica aerea ed insiste un traliccio a sostegno portante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 23, Qualità Prato irriguo Valore di stima del bene: € 50.000,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Capannone Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26	441,52 mq	100,00 €/mq	€ 44.152,00	100,00%	€ 44.152,00
<b>Bene N° 2</b> - Capannone Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore	412,38 mq	250,00 €/mq	€ 103.095,00	100,00%	€ 103.095,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71	2500,00 mq	20,00 €/mq	€ 50.000,00	100,00%	€ 50.000,00
Valore di stima:					€ 197.247,00

Valore di stima: € 197.247,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2800,00	€

**Valore finale di stima: € 194.447,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 13/06/2022

Il C.T.U.  
Geom. Sarasso Giovanni

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali Immobile 404 e 405 (Aggiornamento al 26/10/2021)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure ed Estratto
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Concessioni Edilizie Fabbricato mappale 404 e 405
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione Fotografica Beni
- ✓ N° 19 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto Fusione

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26  
Trattasi di Fabbricato realizzato negli anni che vanno tra il 1975 e il 1977 la struttura portante verticale è in cemento armato prefabbricato mentre i tamponamenti perimetrali sono in blocchi in calcestruzzo a vista. I serramenti sono realizzati in profili di ferro, con struttura a riquadri in parte apribili e sono dotati di vetri di minimo spessore. La copertura è realizzata sulla struttura portante prefabbricata a doppia falda ed è costituita da tegoli in lamiera metallica, non isolata termicamente. L'edificio ha forma rettangolare regolare ed è costituito da un unico salone a tutta altezza, con annesso zona ufficio, ripostigli e servizi. Sul prospetto nord è presente una tettoia aperta e coperta di superficie pari a circa 54 mq. realizzata in tempo successivo alla costruzione di base. L'accesso al fabbricato avviene lungo il lato sud, tramite area cortilizia di pertinenza, direttamente accessibile dalla viabilità pubblica. Sul lato est, adiacente al fabbricato, è presente un altro capannone sempre della stessa proprietà, di più recente costruzione con struttura autonoma ma funzionalmente collegato al primo; la comunicazione interna fra i due beni avviene tramite un'apertura realizzata nel tratto di muratura che li pone in adiacenza. L'immobile è inserito in un contesto periferico di tipo industriale e agricolo collegato direttamente alla Via Crevacuore. L'insediamento è servito con urbanizzazione primaria Comunale e nelle vicinanze sono presenti opere di urbanizzazione secondaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 404, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 404, Qualità ENTE URBANO  
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è ricadente nel Piano Regolatore Generale del Comune di Serravalle Sesia rientrando nelle norme tecniche attuative dell'Art.17 - Edificazione nelle zone per usi produttivi insediati B4 di cui si riportano qui sotto gli indici e i parametri: Art. 17 - Edificazione nelle zone per usi produttivi 1. L'edificazione nelle zone B4 di cui all'art. 10 delle presenti norme dovrà rispettare le seguenti condizioni: Indici / parametri Zona B4 rapporto copertura (Rc) 0.60 mq./mq. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 1.00 mq./mq. Indice di utilizzazione territoriale (Ut) 0.75 mq./mq. Altezza delle costruzioni (H) 11.00 m Distanze tra fabbricati : (D) dai confini : (Dc) dalle pareti finestrate : (Df) dai confini di zona : (Dz) in aderenza o > o uguale H edificio più alto con minimo 11 m. > o uguale 5.50 m D.M. 02/04/68 n.1444 > o uguale 5.00 Superficie a verde privato ( Svp) 10% Sf Destinazioni d'uso ammesse Art. 11: a); b.1); e) con esclusione della attività e.4) Interventi Art.8: (MO);(MS);(REA);(REB);(D);(A);(S);(NI);(RU);(RA) 10. Per i fabbricati esistenti nella zona B4 che alla data di adozione del presente P.R.G. abbiano capacità edificatoria esaurita, è consentito, "una tantum", l'ampliamento (A) e, o la sopraelevazione (S) contenuti entro il 10% della Superficie coperta (Sc) esistente e, o della superficie utile lorda (Sul) esistente, nel rispetto di ogni altro parametro prescritto per la specifica zona.
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore  
Trattasi di fabbricato realizzato tra l'anno 2001 e 2002. L'edificio è prefabbricato come anche i tamponamenti perimetrali. La struttura portante è in cemento armato e i tamponamenti sono in pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Il solaio di copertura a doppia falda è costituito da in tegoli in calcestruzzo e manto di copertura in lamiera metallica. L'immobile è inserito nel contesto periferico di Serravalle Sesia, in cui sono presenti attività prevalenti di tipo industriale e agricolo è collegato alla viabilità principale con accesso la strada Provinciale 71. L'insediamento è servito con urbanizzazione primaria Comunale e nelle vicinanze sono presenti alcune opere di urbanizzazione secondaria. Sul alto nord si rileva che l'unica porta - uscita di sicurezza - si presenta in condizioni di estrema precarietà in quanto è stato rimosso il pannello superiore per accedere in modo fraudolento all'interno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 405, Categoria D7 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 405, Qualità ENTE URBANO

Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima è ricadente nel Piano Regolatore Generale del Comune di Serravalle Sesia rientrante nelle norme tecniche attuative dell'Art.17 - Edificazione nelle zone per usi produttivi insediati B4 di cui si riportano qui sotto gli indici e i parametri: Art. 17 - Edificazione nelle zone per usi produttivi 1. L'edificazione nelle zone B4 di cui all'art. 10 delle presenti norme dovrà rispettare le seguenti condizioni: Indici / parametri Zona B4 rapporto copertura (Rc) 0.60 mq./mq. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 1.00 mq./mq. Indice di utilizzazione territoriale (Ut) 0.75 mq./mq. Altezza delle costruzioni (H) 11.00 m Distanze tra fabbricati : (D) dai confini : (Dc) dalle pareti finestrate : (Df) dai confini di zona : (Dz) in aderenza o > o uguale H edificio più alto con minimo 11 m. > o uguale 5.50 m D.M. 02/04/68 n.1444 > o uguale 5.00 Superficie a verde privato ( Svp) 10% Sf Destinazioni d'uso ammesse Art. 11: a); b.1); e) con esclusione della attività e.4) Interventi Art.8: (MO);(MS);(REA);(REB);(D);(A);(S);(NI);(RU);(RA) 10. Per i fabbricati esistenti nella zona B4 che alla data di adozione del presente P.R.G. abbiano capacità edificatoria esaurita, è consentito, "una tantum", l'ampliamento (A) e, o la sopraelevazione (S) contenuti entro il 10% della Superficie coperta (Sc) esistente e, o della superficie utile lorda (Sul) esistente, nel rispetto di ogni altro parametro prescritto per la specifica zona.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Serravalle Sesia in Provincia di Vercelli. censito al foglio 3 particella 23 di qualità prato irriguo di classe 2°, avente superficie di 2500 mq., Il comune di Serravalle Sesia (VC) si estende su una superficie di 20,91 kmq. e conta ad oggi circa 4.759 abitanti. E' situato ad altitudine di 313 m. s.l.m. Si accede al terreno oggetto di perizia percorrendo la strada Provinciale 71, sul terreno è presente il passaggio di linea elettrica aerea ed insiste un traliccio a portante.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 23, Qualità Prato irriguo  
Destinazione urbanistica: Il terreno oggetto di stima è ricadente nel Piano Regolatore Generale del Comune di Serravalle Sesia rientrante nelle norme tecniche attuative dell'Art.17 - Edificazione nelle zone per usi produttivi da insediare D1 di cui si riportano qui sotto gli indici e i parametri: Indici/parametri Zona D1 rapporto copertura (Rc)0.60 mq./mq. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0.75 mq./mq. Indice di utilizzazione territoriale (Ut) 1.00 mq./mq. Altezza delle costruzioni (H)11.00 m Distanze: tra fabbricati: (D)>o uguale H edificio più alto con minimo 11 m. dai confini: (Dc) > o uguale 5.50 m dalle pareti finestrate: (Df) D.M. 02/04/68 n.1444 dai confini di zona: (Dz) > o uguale 5.00 Superficie a verde privato (Svp): 20% Sf Destinazioni d'uso ammesse: Art. 11: a); b.1); e) con esclusione della attività e.4) Interventi Art.8 : (NI);( RA); successivamente alla edificazione (MO);(MS);(RC1);(RC2);(REA);(REB);(D);(A);(S);(VU) 3.E' compatibile con l'uso produttivo la destinazione commerciale, limitata alla vendita di prodotti direttamente connessi alla attività produttiva e sempre che gli spazi ad essa destinati non superino il 15% della superficie utile lorda (Sul) complessiva dell'insediamento. Una superficie utile netta di vendita (Sun)non superiore a 150. mq. è comunque consentita 4.Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le residenze stabili private (c.1), di cui al precedente articolo 11, per la custodia e l'esercizio degli immobili, nella misura di un alloggio, con superficie utile netta (Sun) non superiore a 100 mq., per ogni attività con superficie utile netta (Sun) fino a 500 mq. e nella misura di due alloggi, con superficie utile netta (Sun) non superiore a 200 mq., per ogni attività con superficie utile netta (Sun) superiore a 500 mq. 5.Le attività produttive insediate in lotti di superficie superiore a mq. 10.000,che siano dismesse in tutto o in parte, potranno essere riutilizzate solamente a seguito di intervento urbanistico (S.U.E.) preventivo di iniziativa privata o pubblica. 6.L'edificazione nelle aree D1 o il riutilizzo delle aree B4 deve necessariamente prevedere soluzioni di accesso a salvaguardia dei flussi di traffico lungo gli assi viari. 7.L'altezza delle costruzioni (H) non si applica a : silos, torri, ciminiere, magazzini verticali automatizzati , volumi tecnici in genere. 8.La superficie coperta (Sc) dei corpi di fabbrica e, o delle strutture di cui al comma precedente dovrà essere contenuta entro il 10% della Superficie coperta (Sc) esistente ed in progetto. I relativi interventi dovranno proporre idonee soluzioni di mitigazione visiva al fine di ridurre il disturbo percettivo che potranno causare nei confronto sia dell'ambiente naturale sia del costruito. 9.Ogni intervento da realizzare in area produttiva confinante con area a diversa

destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto.

**Prezzo base d'asta: € 194.447,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 17/2021 - \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 194.447,00**

<b>Bene N° 1 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore n.26		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 404, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 404, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	441,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il capannone è in stato conservativo appena accettabile. I locali adibiti a spogliatoio, servizi e disimpegno necessitano di manutenzione radicale e straordinaria in quanto non sono utilizzabili come tali perché non è presente e funzionante al suo interno, l'impianto elettrico, quello di riscaldamento e dell'acqua e sono da eseguire i ripristini delle finiture murarie. Il fabbricato veniva utilizzato come fonderia, il suo interno si presenta di conseguenza molto annerito dalle conseguenze del suo utilizzo. Lo stabile nel complesso si presenta in stato conservativo appena sufficiente, sono necessari interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria in copertura in quanto si rileva la presenza di infiltrazioni d'acqua, diffuse in vari punti della copertura. Sul Lato Nord è presente una tettoia che si presenta in cattivo stato di manutenzione. I locali si presentano comunque in stato di generale abbandono.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di Fabbricato realizzato negli anni che vanno tra il 1975 e il 1977 la struttura portante verticale è in cemento armato prefabbricato mentre i tamponamenti perimetrali sono in blocchi in calcestruzzo a vista. I serramenti sono realizzati in profili di ferro, con struttura a riquadri in parte apribili e sono dotati di vetri di minimo spessore. La copertura è realizzata sulla struttura portante prefabbricata a doppia falda ed è costituita da tegoli in lamiera metallica, non isolata termicamente. L'edificio ha forma rettangolare regolare ed è costituito da un unico salone a tutta altezza, con annesso zona ufficio, ripostigli e servizi. Sul prospetto nord è presente una tettoia aperta e coperta di superficie pari a circa 54 mq. realizzata in tempo successivo alla costruzione di base. L'accesso al fabbricato avviene lungo il lato sud, tramite area cortilizia di pertinenza, direttamente accessibile dalla viabilità pubblica. Sul lato est, adiacente al fabbricato, è presente un altro capannone sempre della stessa proprietà, di più recente costruzione con struttura autonoma ma funzionalmente collegato al primo; la comunicazione interna fra i due beni avviene tramite un'apertura realizzata nel tratto di muratura che li pone in adiacenza. L'immobile è inserito in un contesto periferico di tipo industriale e agricolo collegato direttamente alla Via Crevacuore. L'insediamento è servito con urbanizzazione primaria Comunale e nelle vicinanze sono presenti opere di urbanizzazione secondaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Sesia (VC) - via Crevacuore		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 405, Categoria D7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 405, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	412,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il capannone dal sopralluogo effettuato, si presenta in stato conservativo in condizioni discrete, al suo interno si evidenzia sul lato nord la presenza di una porta di sicurezza che si presenta in condizioni di		

	estrema precarietà in quanto è stato rimosso il pannello superiore per accedere in modo fraudolento all'interno.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di fabbricato realizzato tra l'anno 2001 e 2002. L'edificio è prefabbricato come anche i tamponamenti perimetrali. La struttura portante è in cemento armato e i tamponamenti sono in pannelli prefabbricati in calcestruzzo. Il solaio di copertura a doppia falda è costituito da tegole in calcestruzzo e manto di copertura in lamiera metallica. L'immobile è inserito nel contesto periferico di Serravalle Sesia, in cui sono presenti attività prevalenti di tipo industriale e agricolo è collegato alla viabilità principale con accesso la strada Provinciale 71. L'insediamento è servito con urbanizzazione primaria Comunale e nelle vicinanze sono presenti alcune opere di urbanizzazione secondaria. Sul lato nord si rileva che l'unica porta - uscita di sicurezza - si presenta in condizioni di estrema precarietà in quanto è stato rimosso il pannello superiore per accedere in modo fraudolento all'interno.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Serravalle Sesia (VC) - Strada Provinciale 71		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 3, Part. 23, Qualità Prato irriguo	<b>Superficie</b>	2500,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento del sopralluogo il terreno censito di qualità prato irriguo di classe 2 si presentava tagliato di recente.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Serravalle Sesia in Provincia di Vercelli. censito al foglio 3 particella 23 di qualità prato irriguo di classe 2°, avente superficie di 2500 mq. Il comune di Serravalle Sesia (VC) si estende su una superficie di 20,91 kmq. e conta ad oggi circa 4.759 abitanti. E' situato ad altitudine di 313 m. s.l.m. Si accede al terreno oggetto di perizia percorrendo la strada Provinciale 71, sul terreno è presente il passaggio di linea elettrica aerea ed insiste un traliccio a sostegno portante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		