

Ferdinando
D'ANIELLO
geometra

TRIBUNALE DI VERCELLI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 20/2025

con sede [REDACTED]

G.D.: Dott.ssa Elisa TROTTA

CURATORE: Avv. Roberto NOSENZO

C.T.U.: Geom. Ferdinando D'ANIELLO

1) RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AI BENI IMMOBILI.

Il sottoscritto Geom. Ferdinando D'Aniello con studio in Vercelli alla Via G. B. Viotti n. 24, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Vercelli al n. 1539 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli n. 36, nominato Perito Estimatore del procedimento in epigrafe, per l'accertamento di tutti i beni ancora in capo [REDACTED] con sede in [REDACTED] e per la stima degli stessi.

Per l'assolvimento dell'incarico affidatogli il C.T.U. ha svolto le seguenti attività:

- visure ipotecarie ultraventennali sia in capo alla società che ai dante causa mediante collegamento on-line e accesso diretto alle presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Vercelli con aggiornamento al 22/01/2026;
- visure catastali e richiesta estratti di mappa e schede catastali mediante collegamento on-line e accesso diretto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Vercelli;
- sopralluoghi per rilievo ed accertamenti ai beni in proprietà ubicati nel Comune di Tricerro;
- accessi a mezzo collegamento on-line presso il competente Ufficio Tecnico per la verifica della destinazione urbanistica dei beni;

La società [REDACTED] con sede in [REDACTED] risulta piena proprietaria dell'intero dei seguenti beni da alienare in tre lotti:

Via Cesare Balbo n. 17/G - 13100 Vercelli - Tel 0161503390

daniellomazzeo@libero.it



LOTTO UNO

- Fabbricato in Tricerro censito al N.C.E.U. al foglio 3 mappale 246 sub. 1 e 246 sub. 2 con relative aree di pertinenze il tutto edificato su area individuata al N.C.T. al foglio 3 mappale 246 (avente diritto di passaggio su porzione del successivo terreno di cui al lotto 3).

Il lotto 1 è contornato in colorazione rossa nella planimetria allegata alla presente ove nell'individuazione dei lotti in tinta verde tratteggiata viene indicata la porzione del lotto 3 per una larghezza di 6 mt risulta di fatto essere gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del lotto 1.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Il capannone è inserito in un più ampio contesto produttivo/artigianale e si articola in un unico corpo di fabbrica.

L'intero fabbricato venne realizzato tra il 2012 e il 2013 con agibilità del 02/08/2013. Il capannone oggetto della presente si presenta in ottime condizioni d'uso e non è abbisognoso di particolari opere di manutenzione. L'immobile presenta le caratteristiche possono essere facilmente deducibili dalla documentazione fotografica allegata ed è dotato dei normali impianti tutti dotati di relativa certificazione conformità.

Dal punto di vista strategico il tracciato per il raggiungimento del corpo di fabbrica è comodo e di facile raggiungimento per i mezzi necessari per il trasporto dei materiali nel sito.

La superficie lorda dei fabbricati in pianta è pari a circa 890 mq al piano terra oltre a 143 mq al piano primo. Di pertinenza esclusiva dei capannoni vi è un area cortilizia di circa 360.

Sono di pertinenza di questo Lotto sul capannone ro due impianti fotovoltaici denominati "BMP1 potenza 19,74 Kw avente n. 733629" e "BMP2 potenza 19,74 Kw avente n. 739640" - entrambi collegati al GSE ed entrati in esercizio in data 18.06.2012 - Si precisa che gli impianti fotovoltaici non rappresentino beni immobili in quanto non risulta soddisfatta nessuna delle due condizioni previste dalla circolare 38/2010 paragrafo 1 punto 8 dell'Agenzia delle Entrate.

Il presente lotto ha diritto di passaggio pedonale e carraio su porzione del lotto 3 su tutta la lunghezza del confine con lo stesso per una larghezza di 6 mt per poter consentire l'accesso al retro del cortile con i mezzi necessari.

L'intero compendio immobiliare oggetto del presente lotto risulta attualmente così individuato al N.C.E.U. Comune di Tricerro (VC) Via Caduti di Nassirya n. 7/B al:

- Foglio 3 mappale 246 subalterno 1 Cat D/7 piano T – R.C. 2860,50;
- Foglio 3 mappale 246 subalterno 2 Cat D/7 piano T-1 – R.C. 3449,10;

l' intestazione catastale risulta corretta in capo a [REDACTED]

Detti beni, unitamente agli altri beni dei Lotti 2 e 3 pervennero alla [REDACTED]

in forza dei seguenti titoli:

Atti a rogito Notaio Maurizio Ferrara di Vercelli del 15-02-2013 rep. 50741/13065 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Vercelli Servizio Pubblicità Immobiliare il 04/03/2013 ai N. ri 1221 RP 1664 RG e RP 1222 1665 RG.

In detto titolo di provenienza, al quali si rimanda in toto, venivano indicate le servitù a favore e contro in particolare le clausole contenute nei titoli ai dante causa a Rogito Notaio P. Nosari in data 26.2.1999 n. 422598/122632 repert. e n. 2396 raccolta, registrato a Bergamo il 18.3.1999 n. 1329 serie 2v (società trasformatasi con atto a rogito notaio G.Quarti in data 15 dicembre 2005 al n. 123789/17186 di repert.) e rogito Notaio P.Nosari in data 27 giugno 2006 al n. 139806/32206 di repert. registrato a Bergamo il 13 luglio 2006 (atto di fusione); Nello specifico veniva evidenziato che tutti i lotti della presente rientrano per la loro totalità nel P.R.G.C. adottato risultano classificate in "aree di nuovo impianto di tipo D1" destinate esclusivamente all'insediamento di impianti produttivi di tipo artigianale, piccolo industriale e commerciale da urbanizzare con Strumento Urbanistico Esecutivo di cui alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. stesso; - che dette aree sono state oggetto di convenzione con il Comune di Tricerro stipulato con atto a mio rogito in data 31 luglio 2006 al n. 46102/9892 registrata a Vercelli il 3 agosto 2006 al n. 2608 serie 1T e trascritto a Vercelli il 4 agosto 2006 al n. 6549 reg. part. (rettificata con nota n. 7427 in

data 25 novembre 2008), nonché di atto di concessione con l'Ovest Sesia in data 30 agosto 2007 registrato a Vercelli il 10 settembre 2007 al n. 3197;

- Regolarità urbanistica ed edilizia

I beni risultano oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- Per entrambi i subalterni:

Agli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 la costruzione dell'edificio compendiante i locali oggetto del presente Lotto è stato rilasciato dal Comune di Tricerro permesso di costruire n. 801 del 01.08.2006 - voltura alla pratica n.891 - voltura al permesso di costruire n.925 prot. n. 253/12 in data 17 gennaio 2012, permesso di costruire n. 932 del 08/01/2013 oltre a Scia n. 993 del 11/06/2013 il tutto con Certificato di Agibilità del 08/08/2013.

Confrontando lo stato di fatto e quanto autorizzato oltre alle schede catastali depositate presso il catasto si evince la sostanziale conformità Urbanistico catastale dei beni.

- ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIEVOLI -

Gli immobili risultano liberi da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli

- VALUTAZIONE -

Nella formulazione di una valutazione oltre ai fattori intrinseci, vanno considerati anche i seguenti fattori:

- Disponibilità dei beni

Il bene al momento del sopralluogo era nella disponibilità della procedura.

- Fattori di mercato

Il bene oggetto della presente ha mercato ridotto.

Il valore è condizionato dall'offerta spropositata rispetto alla domanda di beni simili compravenduti nella zona e dalla profonda crisi che ha colpito i vari settori per immobili simili.

Dopo quanto esposto in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione lo scrivente ritiene che il congruo valore dell'immobile descritto in precedenza allo stato attuale dei luoghi sia il seguente:

Lotto 1 - Piena proprietà dell'intero compendio immobiliare spettante alla società individuato al N.C.E.U. Comune di Tricerro (VC) Via Caduti di Nassirya

Ferdinando
D'ANIELLO
geometra



n. 7/B al Foglio 3 mappale 246 subalterno 1 e subalterno 2 il tutto edificato su parte del mappale 246 NCT

- Totale di 1119 mq (sup. Virtuale parametrata) x 400,00 €/mq = €, 447.600,00# a cui sommare il valore degli impianti Fw valutati in toto la somma di €. 25.000,00# il tutto porta ad un valore finale del **Lotto 1 pari a €. 472.600# (quattrocentosettantaduemilaseicento/00).**

LOTTO DUE

- Terreno edificabile in Tricerro censito al N.C.T. al foglio 3 mappale 224. Il lotto 2 è contornato in colorazione azzurra nella planimetria allegata alla presente.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Terreno composto da un'unica particella prospiciente la via Caduti di Nassirya in **Tricerro terreni NCT Fg.3 mapp. 224.**

Il terreno è in stato di abbandono.

Dal punto di vista strategico il tracciato per il raggiungimento del lotto di terreno è comodo e di facile raggiungimento per i mezzi necessari per un eventuale attività conforme a quelle ammesse dal PRGC.

La superficie dell'area è di circa 2810.

Il terreno oggetto del presente lotto risulta attualmente così individuato al N.C.T. Comune di Tricerro (VC):

- Foglio 3 mappale 224 – seminativo irriguo are 28.10 – R.D. 29,02 R.A. 18,87; l'intestazione catastale risulta corretta in capo a **[REDACTED]**.
Detti beni pervennero alla **[REDACTED]** in forza dei seguenti titoli indicati nel lotto uno al quale si rimanda in toto.

- ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIEVOLI -

Gli immobili risultano liberi da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli

- VALUTAZIONE -

Nella formulazione di una valutazione oltre ai fattori intrinseci, vanno considerati anche i seguenti fattori:

- Disponibilità dei beni

Il bene al momento del sopralluogo era nella disponibilità della procedura.

- Fattori di mercato

Il bene oggetto della presente ha mercato ridotto.

Il valore è condizionato dall'offerta spropositata rispetto alla domanda di beni simili compravenduti nella zona e dalla profonda crisi che ha colpito i vari settori per immobili simili.

Dopo quanto esposto in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione lo scrivente ritiene che il congruo valore dell'immobile descritto in precedenza allo stato attuale dei luoghi sia il seguente:

Lotto 2 - Piena proprietà del terreno edificabile spettante alla società individuato al N.C.T. Comune di Tricerro (VC) al Foglio 3 mappale 224

- Totale di 2810 mq x 28,00 €/mq = €. 78.680,00#
(settantomilaseicentoottanta/00).

LOTTO TRE

- Terreno edificabile in Tricerro censito al N.C.T. al foglio 3 mappale 228.
Il lotto 3 è contornato in colorazione verde nella planimetria allegata alla presente e altresì evidenziata con un tratteggio la porzione del presente lotto per tutta il confine a sud e per una larghezza di 6 mt che risulta di fatto essere gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del lotto 1.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Terreno composto da un'unica particella prospiciente la via Caduti di Nassirya in Tricerro terreni NCT Fg.3 mapp. 228.

Il terreno è in stato di abbandono.

Dal punto di vista strategico il tracciato per il raggiungimento del lotto di terreno è comodo e di facile raggiungimento per i mezzi necessari per un eventuale attività conforme a quelle ammesse dal PRGC.

La superficie dell'area è di circa 2610.

Il terreno oggetto del presente lotto risulta attualmente così individuato al N.C.T. Comune di Tricerro (VC):

- Foglio 3 mappale 228 – seminativo irriguo are 26.10 – R.D. 26,96 R.A. 17,52;
l'intestazione catastale risulta corretta in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Detti beni pervennero alla società fallita in forza dei seguenti titoli indicati nel lotto uno al quale si rimanda in toto.

- ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIEVOLI -

Gli immobili risultano liberi da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli

- VALUTAZIONE -

Nella formulazione di una valutazione oltre ai fattori intrinseci, vanno considerati anche i seguenti fattori:

- Disponibilità dei beni

Il bene al momento del sopralluogo era nella disponibilità della procedura.

- Fattori di mercato

Il bene oggetto della presente ha mercato ridotto.

Il valore è condizionato dall'offerta spropositata rispetto alla domanda di beni simili compravenduti nella zona e dalla profonda crisi che ha colpito i vari settori per immobili simili.

Dopo quanto esposto in possesso di tutti quegli elementi che, anche se non espressi, concorrono alla determinazione di una valutazione lo scrivente ritiene che il congruo valore dell'immobile descritto in precedenza allo stato attuale dei luoghi sia il seguente:

Lotto 3 - Piena proprietà del terreno edificabile spettante alla società individuato al N.C.T. Comune di Tricerro (VC) al Foglio 3 mappale 228

- Totale di 2610 mq x 20,00 €/mq = **€. 52.200,00#**

(cinquantaduemiladuecento/00).

Per l'alienazione dei beni occorrerà richiedere apposito CDU presso il Comune di Tricerro.

Tanto doveva relazionare la scrivente mentre ringrazia per l'incarico conferitogli la presente relazione è composta da sedici pagine e dagli allegati:

- Planimetria con individuazione lotti;
- Estratti di mappa, schede e visure catastali;
- Stralcio PRGC Tricerro;
- Documentazione fotografica vista aerea;

Unitamente alla presente si trasmette domanda liquidazione onorari e spese dovute al C.T.U.

**Ferdinando
D'ANIELLO**
geometra

Vercelli, 23/01/2026

Il Perito Estimatore



Stampa parziale: D'ANIELLO

8



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Verbale di asseverazione di perizia



n° 199/26

In data ___/01/2026, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Vercelli, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il/la signor FERDINANDO D'ANIELLO identificato con documento CARTA IDENTITA' n° CA57529NN rilasciato da Comune di Vercelli il 29/11/2022 il quale dichiara di essere iscritto all'Albo dei CTU e/o all'Albo dei Periti del Tribunale di VERCELLI al n° 36 ovvero all'ordine professionale dei Geometri Collegio di Vercelli al n°1539, Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 23/01/2026 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



IL FUNZIONARIO/CANCELLIERE
L. FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Cinzia STELLA

Cinzia Stella

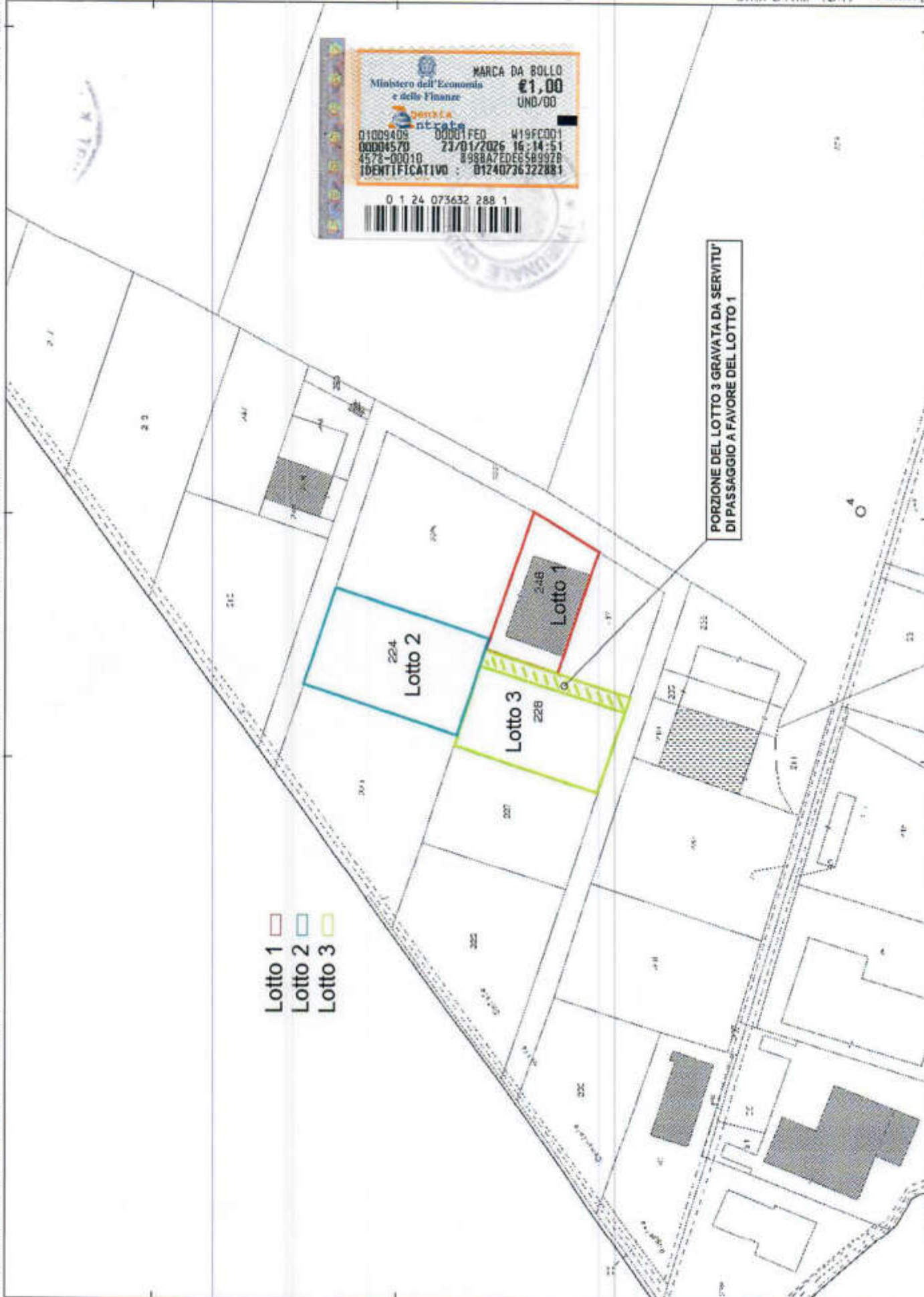
Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

Lotto 1
 Lotto 2
 Lotto 3



PORZIONE DEL LOTTO 3 GRAVATA DA SERVITU' DI PASSAGGIO A FAVORE DEL LOTTO 1



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vercelli	
Compilato da: Barbieri Alessandro			
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Biella		N. 00827	
Comune di Tricerro		Protocollo n. VC0042403 del 18/06/2013	
Sezione: Foglio: 3		Tipo Mappale n. del	
Particella: 246			
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
mappale 228 mappale 224 mappale 242 area del sub. 1 SUB. 1 SUB. 2 area del sub. 1 area del sub. 2 mappale 225 strada - mappale 222 SUB. 2 PIANTA PIANO PRIMO PIANTA PIANO TERRENO 01009409 00001FED W19FC001 00004571 73/01/2026 16:14:58 4578-00010 9B0CA69BFF8222ED IDENTIFICATIVO : 01240736322870 0 1 24 073632 287 0			

Ultima planimetria in atti

Data: 23/10/2025 - n. T35049 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VCO041984 del 17/06/2013
Planimetria di v.a.v. in Comune di Tricerro
Via Caduti Di Nassirya

Identificativi Catastali:
Sezione: 3
Foglio: 3
Particella: 246
Subalterno: 2

Compilata da:
Barbieri Alessandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Biella

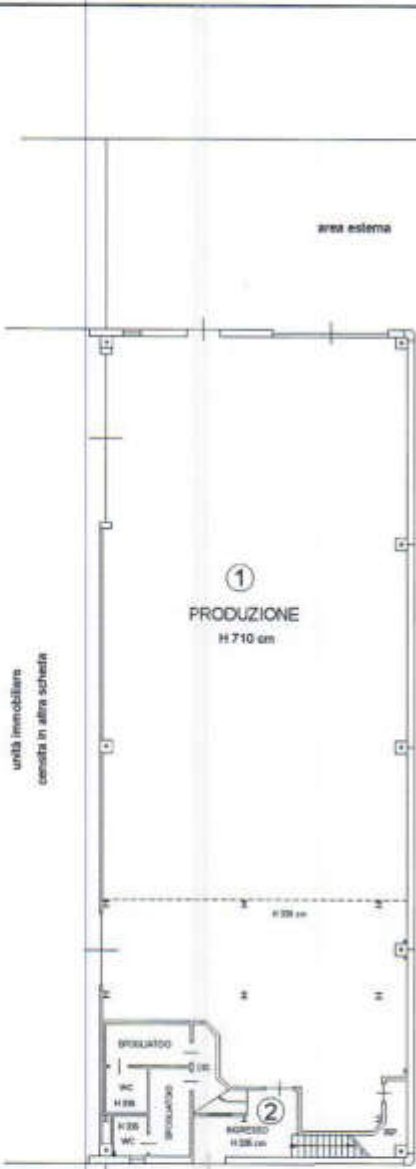
Scala 1: 200

N. 00827

Ultima planimetria in atti

Data: 23/10/2025 - n. T29764 - Richiedente: DNLFDN71S06L750Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Scheda



PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO
- SOPPALCO -

Completata da:
Barbieri Alessandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Biella
N. 00827

Identificativi Catastrali:
Sezione: 3
Foglio: 3
Particella: 246
Subalterno: 1

Dimostrazione protocollo n. VCO042403 del 18/06/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Tricerro
Via Caduti Di Nassirya

Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 23/10/2025 - n. T29763 - Richiedente: DNLFDN71S06L750Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PIANTA PIANO TERRENO



Legenda



S

Aree per servizi pubblici e collettivi (45171 mq)



BR

Aree residenziali di completamento (124870 mq)



BP

Aree residenziali (BP1-2-3 per attività artigianali di produzione, di servizio, commerciali e industriali (26619 mq)



D1

Aree di riordino di tipo produttivo con strumento urbanistico (80.370 mq)



D2

Aree di riordino di tipo produttivo (127342 mq)



C1

Aree residenziali di espansione (11.519 mq)



C2

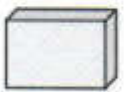
Aree residenziali di espansione
con Strumento Urbanistico (41.059 mq)

$C1+C2 = 52578 \text{ mq}$



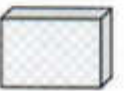
V

Aree Verdi (7.825 mq)



F

Aree per attrezzature e impianti di interesse generale



N.A.F.

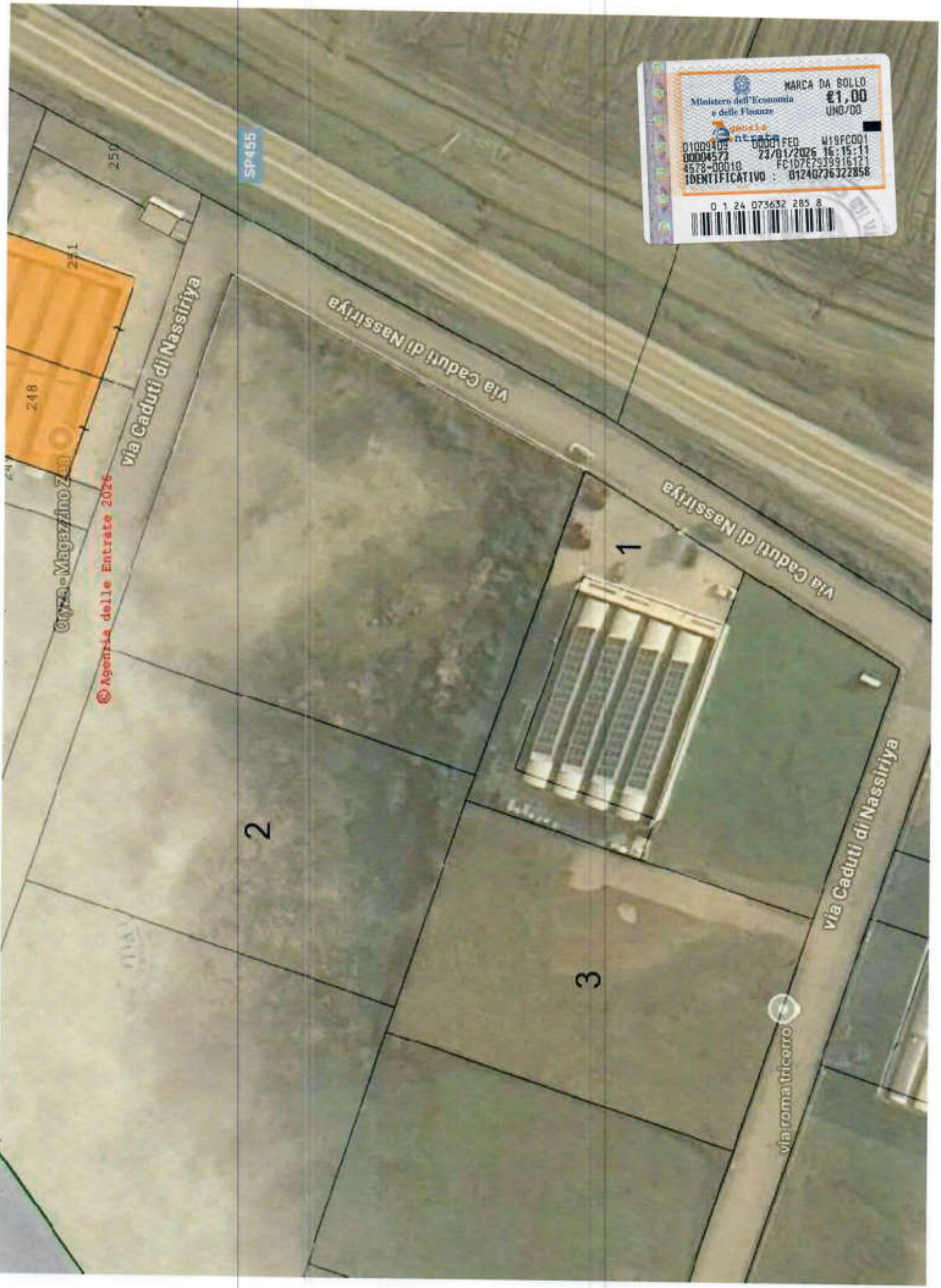
Nucleo di antica formazione



Fascia di rispetto, idrogeologica e dell'impianto di depurazione







Ministero dell'Economia e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

01009409 00001FEO W19FC001
00004577 23/01/2026 16:15:11
4578-00010 FC107E7939916121
IDENTIFICATIVO : 01240736322858

0 1 24 073632 285 8















