

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI VERCELLI

COMUNE DI VERCELLI

**UNITA' IMMOBILIARI SITE
IN VIA DALMAZIO BIRAGO, 20 E VIA TRENTO, 38
13100 – VERCELLI (VC)**



DATA SOPRALLUOGO: 04 SETTEMBRE 2024

DATA REPORT: 20 SETTEMBRE 2024

MODALITA': FULL

1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il compendio oggetto di valutazione risulta situato a Vercelli, Comune di 46.000 abitanti, capoluogo di Provincia del Piemonte, posto in zona periferica del territorio comunale a destinazione artigianale.

Il bene è posto tra Via Trento a nord e la stazione ferroviaria di Vercelli a sud.

La zona risulta essere ben collegata e raggiungibile sia con mezzi pubblici che privati, con buona presenza di parcheggi. Nelle immediate vicinanze del compendio è in fase di ampliamento il parcheggio del Movicentro. Il contesto circostante è caratterizzato per lo più da edifici industriali di datato impianto realizzati in diverse epoche di costruzione solo in parte ammodernati. I principali servizi utili alla residenza e le attività commerciali sono poste nel centro cittadino a circa 2 Km.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di analisi risultano essere tre immobili a destinazione artigianale, oltre aree esterne. In considerazione delle caratteristiche e epoca costruttiva dei fabbricati per una migliore comprensione del complesso nella presente relazione si suddividono i cespiti in tre corpi di fabbrica come sotto illustrato:



Corpo A): Foglio 87, Mappale 62 Subalterno 2

Trattasi di fabbricato artigianale risalente presumibilmente agli anni '40-'50. Si presenta, con due lati liberi su cortile esclusivo e due lati adiacenti ad altri fabbricati.

Tipologia:

Edificio a pianta rettangolare, ad un piano fuori terra con presenza di un piccolo locale bagno e pareti divisorie interne. A ridosso del fabbricato principale sul fronte sud è presente un basso fabbricato accessorio (non accessibile) destinato a servizi igienici oltre tettoia in parte crollata e pericolante. E' presente inoltre tettoia in corrispondenza dell'accesso pedonale al fabbricato principale non accatastata. Completa l'unità area cortilizia recintata con accesso pedonale.

Accessibilità:

L'immobile è accessibile a nord da via Trento e da strada privata comune ad altri soggetti, a sud da area attualmente in fase di cantiere per la realizzazione di parcheggio pubblico Movicentro e da strada provata comune ad altri soggetti.

Finiture:

La porzione artigianale presenta struttura mista in parte in ca, in parte in muratura portante, copertura in legno con lastre di cemento-amianto, tamponamenti in laterizio in parte intonacato, in parte a vista; la pavimentazione è in battuto di cls; internamente sono presenti partizioni in metallo e pannelli in laminato; i serramenti sono in ferro con vetro singolo; il portone di accesso è basculante in lamiera. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, di illuminazione.

Stato di conservazione:

L'immobile si presenta in stato di abbandono in pessimo stato manutentivo, attualmente non fruibile.

Necessita di intervento sostanziale di manutenzione e ripristino. L'area esterna presenta vegetazione spontanea che limita la visibilità e l'accessibilità all'area.

Si rilava apertura nel tetto per crollo di pannelli di copertura; gran parte dei serramenti risultano caduti o vandalizzati; la tettoia sul fronte sud risulta crollata; i cancelli di ingresso risultano deteriorati e non funzionanti.

Corpo B): Foglio 87, Mappale 296 Subalterno 5

Trattasi di fabbricato artigianale risalente presumibilmente agli anni '40-'50. Si presenta, con due lati liberi a est su passaggio carraio e a ovest sul mappale 62 di cui sopra. A nord e a sud confina con altri immobili artigianali di terzi.

Tipologia:

Edificio a pianta rettangolare con altezza pari a circa 6 m, ad un piano fuori terra, accessibile da portone basculante e porta pedonale. Internamente è presente setto divisorio per circa metà dello sviluppo dell'immobile.

Parte della campata a ovest presenta due livelli superiori non accessibili. Si rileva presenza di botola sul fronte sud ovest del fabbricato. All'esterno tale sopraelevazione assume architettonicamente i caratteri di una palazzina direzionale.

Il fabbricato non gode di area cortilizia annessa.

Accessibilità:

L'accessibilità al fabbricato avviene esclusivamente da una strada privata comune ad altri soggetti sul fronte est.

Non è presente area cortilizia esclusiva.

Finiture:

La porzione artigianale presenta due campate con struttura portante in muratura di mattoni cementizi non intonacati e tinteggiati a grezzo, tetto a falde in legno e manto di copertura in lastre di cemento-amianto. Internamente è presente una controsoffittatura in lastre di fibrogesso ancorate a elementi metallici che nasconde quasi completamente l'intradosso della struttura del tetto.

La porzione che si sviluppa su più piani presenta struttura in ca e tetto piano.

La pavimentazione è in battuto di cls di tipo industriale; sono presenti finestrate metalliche a nastro senza possibilità di affaccio; il portone carraio è in acciaio ad ante scorrevoli posto direttamente su strada. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, di illuminazione e di riscaldamento ad aria di tipo autonomo.

Stato di conservazione:

Lo stato di conservazione risulta scarso. L'immobile non è utilizzato e in disuso da anni.

Si rileva ammaloramento per usura della pavimentazione, crollo di buona parte dei pannelli del controsoffitto, presenza di tracce di acqua sulla pavimentazione dovute a infiltrazioni dalla copertura causate dall'assenza di porzioni di copertura in lastre di amianto. Impiantistica non a norma da riprisinare.

Considerazioni:

Si segnala l'assenza di area cortilizia di pertinenza, assenza di servizi igienici, impossibilità di accedere ai piani superiori dell'immobile.

Corpo C) Foglio 87, Mappale 239 Subalterno 2; Foglio 87, Mappale 679 e 680

Trattasi di fabbricato artigianale edificato alla fine degli anni '90 nell'ambito delle previsioni del P.P. denominato "STRADA ROSSA". Il bene è costituito da tre mappali adiacenti di cui uno (mappale 87) presenta il copro di fabbrica principale e i restanti due (mappale 679 e 680) l'area cortilizia di pertinenza.

Tipologia:

Edificio a pianta rettangolare allungata lungo l'asse nord-sud, ad un piano fuori terra con altezza interna di circa 7 m.

Sul fronte nord è presente un blocco per gli uffici e per il personale di due piani fuori terra così strutturati. Al piano terra corridoio, uffici, servizi igienici e locale infermeria oltre CT. Al piano primo accessibile da scala interna disimpegno, spogliatoi uomini e donne con rispettive docce oltre bagno, ripostiglio e refettorio. E' presente secondo accesso da scala esterna con balcone.

Sull'area esterna (mappale 679) è presente locale tecnico seminterrato (centrale antincendio) in aderenza alla recinzione.

Accessibilità:

L'accessibilità al fabbricato avviene da tre ingressi.

Uno da una strada privata comune ad altri soggetti sul fronte est.

Uno da strada sul fronte sud che si diparte dal parcheggio della stazione ferroviaria con presenza di ponticello per superare il canale (Fosso San Martino) che confina con il lotto di proprietà.

Uno da strada privata comune ad altri soggetti di comunicazione tra via Trento (a nord) e area attualmente in fase di cantiere per la realizzazione di parcheggio pubblico Movicentro (a sud).

Finiture:

Il fabbricato è realizzato in elementi strutturali e di tamponamento in c.a. prefabbricati.

La copertura è costituita da travi e capriate in c.a.p. ad unica campata, di luce interna di circa 22 m ed altezza sotto trave di 7 m.

Le finestre esterne sono realizzate in elementi tipo u-glass per la parte produttiva e in telaio di alluminio e vetrocamera per il blocco uffici. L'illuminazione naturale interna è altresì garantita da cupolini in materiale traslucido posti sulla copertura completata da lastre in alluminio.

La pavimentazione è di tipo industriale nella parte dedicata alla produzione ed in materiale ceramico e granito (scala) nel blocco destinato agli uffici e al personale.

L'edificio è dotato di ampi ingressi carrabili ed una pensilina a sbalzo (4 m ca) sul lato del piazzale.

L'impiantistica appare completa. Sono presenti l'impianto di illuminazione, quello termico con terminali in ventil-convettori e centrale termica dedicata, nonché l'impianto idrico-fognante.

Stato di conservazione:

L'immobile, tra quelli oggetto di perizia, è quello che presenta un migliore stato di manutenzione e conservazione dovuto alla più recente edificazione (anni '90) e migliori sistemi costruttivi.

L'immobile risulta non utilizzato e in disuso da anni, ma ell'insieme si presenta in discreto stato di manutenzione generale.

Nella porzione produttiva/artigianale si rileva presenza di acqua su porzioni contenute di pavimentazione dovute a infiltrazioni dalla copertura in corrispondenza dei cuoloni di materiale traslucido.

Nella porzione uffici si rilevano significativi elementi di degrado dovuti a infiltrazioni abbondanti di acqua presumibilmente dalla copertura che hanno ammalorato le pareti, i tramezzi, i serramenti interni, i controsoffitti e anche la pavimentazione in mattonelle galleggianti.

La pavimentazione esterna sui mappali 679 e 680 in asfalto presenta crepe e fessurazioni che hanno causato l'insorgere di vegetazione spontanea.

In corrispondenza del mappale 679 il locale tecnico seminterrato (centrale antincendio) risultava allagato con circa 30 cm di acqua.

Considerazioni:

- Si segnala che porzione di area esclusiva in aderenza al fabbricato sul fronte ovest in corrispondenza del mappale 699 è stata recintata e attualmente fruibile unicamente dall'immobile di terzi che ricade su detto mappale. Si rimanda a verifica in merito circa la presenza di servitù o cessioni di area cortilizia.
- Si segnala la presenza di cisterna dell'acqua sul mappale 63 con altezza di circa 15 m a distanza di 3 m circa dal fabbricato artigianale.
- Si segnala la presenza di canale con il passaggio di acqua (fosso San Martino), della sezione di circa 4 m, confinante con il fronte sud del capannone.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà in oggetto è censita come segue presso l'Agenda del Territorio di Vercelli:

Comune censuario di Vercelli								
Catasto Fabbricati								
Comune	Sezione Urbana	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Classe	Vani/mq.	Rendita (€)
Vercelli		87	239	2	D/7			Euro 11.655,20
Vercelli		87	296	5	D/7			Euro 3.677,80
Vercelli		87	62	2	D/7			Euro 3.586,26
Vercelli		87	679		F/1		1.080 mq	
Vercelli		87	680		F/1		730 mq	

Comune censuario di Vercelli								
Catasto Terreni								
Comune	Foglio	Mapp.	Porz.	Qualità	Classe	Sup.	Redd. Dom. (Euro)	Redd. Agr. (Euro)
Vercelli	87	239		Ente Urbano		2.390		
Vercelli	87	62		Ente Urbano		2.300		
Vercelli	87	679		Ente Urbano		1.080		
Vercelli	87	680		Ente Urbano		730		

CONFINI:

Da nord in senso orario:

- **Corpo A) Foglio 87, Mappale 62 Subalterno 2**

Mappale 234, 304, 296, 299, 298, 233.

- **Corpo B) Foglio 87, Mappale 296 Subalterno 5**

Mappale 304, 301, Altre unità dello stesso Mappale 296 e Mappale 62.

- **Corpo C) Foglio 87, Mappale 239 Subalterno 2; Foglio 87, Mappale 679 e 680**

Mappale 296, 307, 63, canale, Mappale 673, 699, 669, 305, 670.

4. ALTRE INFORMAZIONI

4.1.1. Eventuale presenza di problematiche di carattere ambientale che ne rendano necessario un preventivo intervento di bonifica (da esame a vista):

- **Corpo A) Foglio 87, Mappale 62 Subalterno 2:**

Si rileva presenza di copertura in lastre di fibrocemento.

- **Corpo B) Foglio 87, Mappale 296 Subalterno 5:**

Si rileva presenza di copertura in lastre di fibrocemento.

NOTA SITUAZIONE AMBIENTALE:

Abbiamo eseguito l'incarico sulla base di un esame a vista e della documentazione fornitaci che, nei limiti evidenziati nel presente report, abbiamo assunto essere completa e corretta.

Per la valutazione non è stata eseguita alcuna indagine ambientale, né è stata eseguita alcuna analisi del suolo e del sottosuolo. Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

Nel caso in cui ci sia fornita copia di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, ne abbiamo tenuto conto nello svolgimento della stima.

4.1.2. **Attestato di Prestazione Energetica:**

Dati Attestato di Prestazione Energetica									
Comune	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Codice APE	Data invio	Data scadenza	Classe APE	Stato APE
Vercelli	87	239	2	D/7	2022 204668 0017	01/08/2022	31/12/2023	G	Annullato da BO/Invalidato
Vercelli	87	296	5	D/7	2022 204668 0019	01/08/2022	31/12/2023	G	Annullato da BO/Invalidato
Vercelli	87	62	2	D/7	2022 204668 0018	01/08/2022	31/12/2023	G	Annullato da BO/Invalidato

5. CONSISTENZA IMMOBILIARE

La consistenza immobiliare della proprietà oggetto di studio è stata desunta da documentazione catastale.

Per necessità valutative i dati di consistenza sono stati suddivisi per piano e destinazione funzionale, e riportati nella tabella che segue.

Foglio	Mapp.	Sub.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. RAGG.	SUP. COMM. (mq)
CORPO A							
87	62	2	T	Capannone	535	100%	535
87	62	2	T	Accessori (WC)	34	100%	34
87	62	2	T	Tettoia crollata	95	2%	2
87	62	2	T	Area esterna	1.575	2%	32
CORPO B							
87	296	5	T	Capannone	685	100%	685
87	296	5	1	Magazzino (botola)	290	20%	58
87	296	5	2	Magazzino (botola)	290	20%	58
CORPO C							
87	239	2	T	Capannone	1.735	100%	1.735
87	239	2	T	Uffici	292	100%	292
87	239	2	1	Refettorio, spogliatoi	282	100%	282
87	239	2	T	Area esterna	405	2%	8
87	679		T	Area esterna	1.080	2%	22
87	680		T	Area esterna	730	2%	15
TOTALE					8.028		3.758

6. STATO OCCUPAZIONALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo il bene risultava libero.

Torino, 20/09/2024

AEDE SRL
 **aeede**

ELENCO ALLEGATI:

1. FOTOGRAFIE
2. PLANIMETRIE CATASTALI

FOTOGRAFIE



Esterno fabbricato A)



Esterno fabbricato A)



Interno fabbricato A)



Interno fabbricato A)



Esterno fabbricato B)



Esterno fabbricato B)



Interno fabbricato B)



Interno fabbricato B)



Esterno fabbricato C) lato est



Esterno fabbricato C) lato ovest



Interno fabbricato C) porzione artigianale



Interno fabbricato C) porzione uffici



Accesso via Trento (lato ovest)



Accesso via Trento (lato est)

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli**

Dichiarazione protocollo n° VC0001980 del 26/01/2022

Comune di Vercelli

Via Dalmazio Birago

civ. 38

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 87
Particella: 239
Subalterno: 2

Compilata da:
Borro Alessio

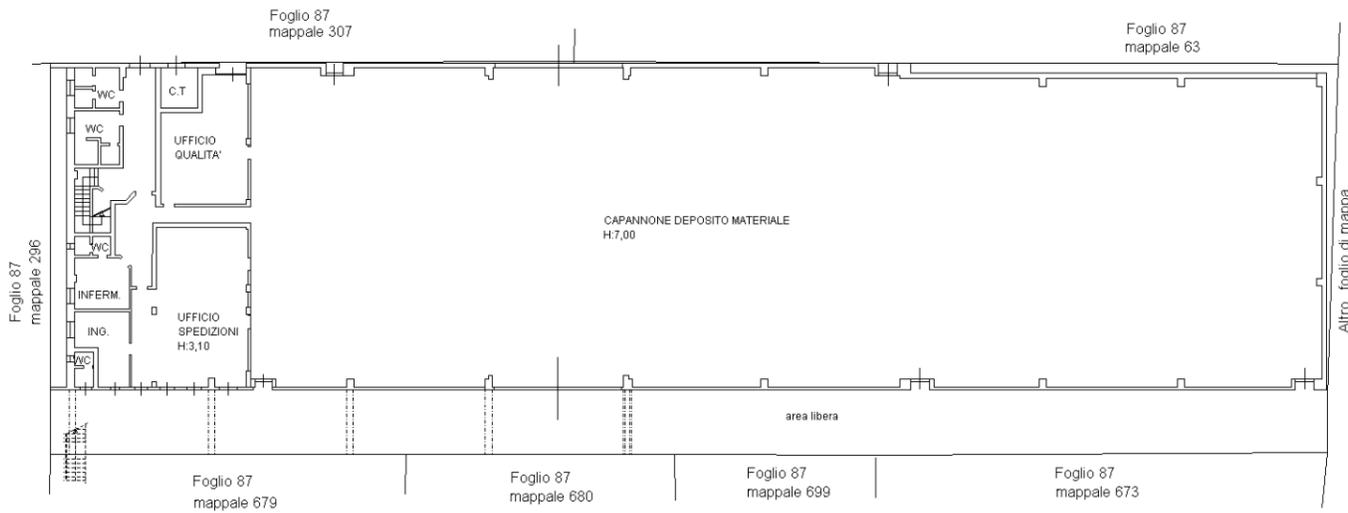
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vercelli

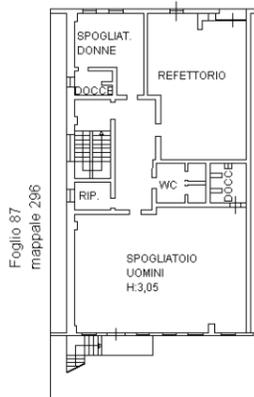
N. 1659

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:500

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



iprau 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2024 - Comune di VERCELLI(L.750) - < Foglio 87 - Particella 239 - Subalterno 2 >
VIA DALMAZIO BIRAGO n. 38 Piano T-1

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli**

Dichiarazione protocollo n. VC0001981 del 26/01/2022

Comune di Vercelli

Via Trento

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 87
Particella: 296
Subalterno: 5

Compilata da:
Borro Alessio

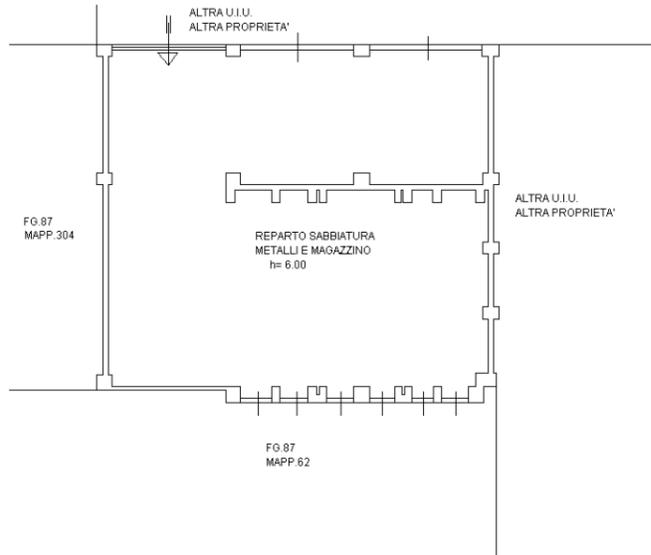
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vercelli

N. 1659

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:500

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli**

Dichiarazione protocollo n° VC0001983 del 26/01/2022

Comune di Vercelli

Via Trento

civ. 38

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 87
Particella: 62
Subalterno: 2

Compilata da:
Borro Alessio

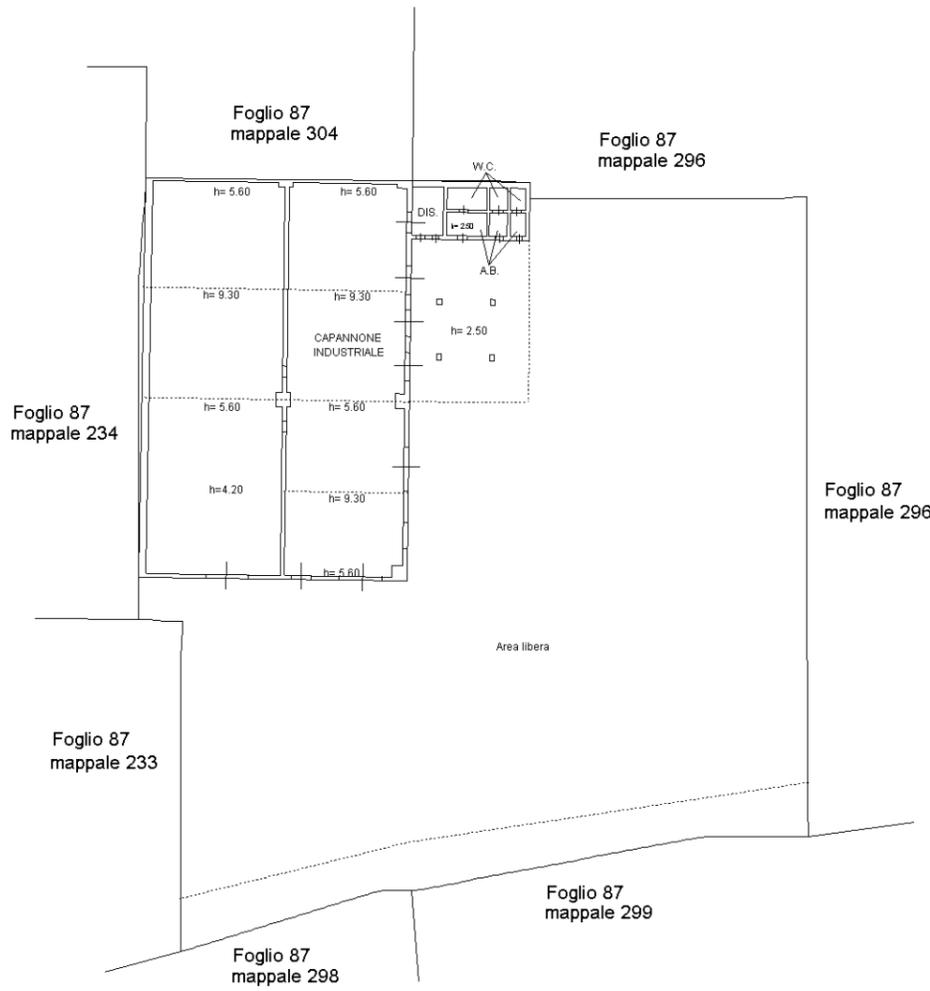
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vercelli

N. 1659

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:500

PIANO TERRENO



iprau 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/08/2024 - Comune di VERCELLI (I.750) - < Foglio 87 - Particella 62 - Subalterno 2 >
VIA TRENTO n. 38 Piano T