

TRIBUNALE DI VERCELLI

Esecuzione immobiliare n. 197/2011

DITTA DEGARA IMPIANTI di Degara P. & C.

contro

[REDACTED]

G. E. Presidente Dott. Francesco Bernardini

RELAZIONE del Consulente: Dott. Arch. Patrizia Dorelli

La sottoscritta Dott. Arch. Patrizia Dorelli, iscritta presso l'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori al n° 275 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vercelli al n° 130, residente a Gattinara in C.so Vercelli n° 172, veniva nominata, all'udienza 30.05.2012, dal Presidente G. E. Dott. Francesco Bernardini, quale perito estimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare emarginata in epigrafe, rinviando la procedura all'udienza del 11.12.2012 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

La sottoscritta, esaminati gli atti in fascicolo d'Esecuzione, eseguite le visure presso l'Ufficio del Territorio di Vercelli, in modo da individuare i beni da stimare, accertarne l'appartenenza e l'eventuale esistenza di diritti altrui, effettuate le indagini presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli, eseguiti i sopralluoghi degli immobili in data 10.07.2012 alle ore 15.15 con presa visione degli esterni e degli interni a seguito di forzata apertura, ed in data 20.07.2011 alle ore 15.00 per rilievo della casa di civile abitazione, in entrambi i giorni si è proceduto a rilievi architettonici e fotografici, esaminata la conformità urbanistica e ricercate le autorizzazioni, concessioni o permessi di costruire ed il certificato di

abitabilità presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caresanablot; ricercate tutte le informazioni e gli elementi utili per la valutazione facendo riferimento ad immobili simili in precedenza compravenduti, è in grado di relazionare quanto segue.

Nella Nota del Verbale di Pignoramento Immobiliare del 05.12.2011 rep. 197/2011, trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli ai numeri Registro Generale 397 e Registro Particolare 300 (presentazione n° 56 del 13.01.2012) la proprietà pignorata sita nel Comune di Caresanablot (VC) risulta così descritta:

immobili di proprietà di [REDACTED])
[REDACTED]) così censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati per la quota di 1/1:

- Catasto Fabbricati, Foglio 9, particella 509, subalterno 1, natura A/7 abitazione in villini, consistenza 6,5 vani – 123 m², in Via Aldo Moro s.n.c., piano T;
- Catasto Fabbricati, Foglio 9, particella 509, subalterno 2, natura C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 21 m², in Via Aldo Moro s.n.c., piano S1;
- Catasto Fabbricati, Foglio 9, particella 509, subalterno 3, natura E ente comune;

ed al Catasto Terreni per la quota di 1/4:

- Catasto Terreni, Foglio 9, particella 508, natura T terreno, Seminativo Irriguo, di consistenza 170 m²;

DATI CATASTALI – Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Vercelli, gli immobili siti in Comune di Caresanablot, in Via Aldo Moro s.n.c., di proprietà [REDACTED], risultano censiti come segue:

Catasto Fabbricati:

- Catasto Fabbricati, Foglio 9, particella 509, subalterno 1 cat. A/7
abitazione in villini (Villette a schiera – Circ. 14/03/1992 n°5), classe 2,
consistenza 6,5 vani, piano T, rendita 772,10 Euro;
- Catasto Fabbricati, Foglio 9, particella 509, subalterno 2, cat. C/6
stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 2, consistenza 21 m²,
piano S1 rendita 60,74 Euro;
- Catasto Fabbricati, Foglio 9, particella 509, subalterno 3

ed al Catasto Terreni per la quota di 1/4:

- Catasto Terreni, Foglio 9, particella 508, Seminativo Irriguo, classe 2,
terreno di consistenza 170 m², reddito dominicale 2,19 Euro e reddito
agrario 1,05 Euro

Coerenze: in base alla planimetria del Catasto Terreni risulta che:

- la particella 509 confina a Nord con la particella 598, a Est con le
particelle 513 e 508, a Sud con la particella 501 ed a Ovest con la particella
329;
- la particella 508 confina a Nord con le particelle 509 e 513, ad Est con le
particelle 513 e 507, a Sud con Via Aldo Moro ed a Ovest con le particelle
509 e 501;

Le mappe catastali depositate presso l'Agencia del Territorio sono conformi
rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo.

TITOLARITA' E PROVENIENZA VENTENNALE

Alla data di trascrizione del Pignoramento Immobiliare 13.01.2012 ed a
tutto il 30.11.2012 gli immobili oggetto di esecuzione risultavano di
proprietà di [REDACTED]), nelle quote
sopra citate. Di seguito viene rammostrata la provenienza per atti, ante il
ventennio.

- Con atto notarile pubblico (atto tra vivi – di compravendita) a rogito del
notaio [REDACTED] in Vercelli in data 29.07.1991 rep. 67651/11851,

trascritto il 01.08.1991 (variata in data 10.10.2007) presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli ai numeri R.G. 4519 e R.P. 4519, i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] acquistarono per la quota di 1/3 ed in regime patrimoniale legale tra coniugi, [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili in Comune di Caresanablot così catastalmente descritti:

- F. 9 – mapp. n. 35 – superficie ha 0.37.90 – seminativo irriguo – classe 1 – R.D.L. 104.22 – R.A.L. 49.270;
- F. 9 – mapp. n. 126 – superficie ha 0.13.30 – seminativo irriguo – classe 1 – R.D.L. 42.210 – R.A.L. 17.290;
- F. 9 – mapp. n. 127 – superficie ha 0.24.00 – seminativo irriguo – classe 1 – R.D.L. 88.800 – R.A.L. 31.200;
- F. 9 – mapp. n. 128 – superficie ha 0.13.40 – seminativo irriguo – classe 1 – R.D.L. 49.580 – R.A.L. 17.420;
- F. 9 – mapp. n. 129 – superficie ha 0.07.10 – seminativo irriguo – classe 1 – R.D.L. 26.270 – R.A.L. 9.230;
- F. 9 – mapp. n. 136 – superficie ha 0.03.30 – seminativo irriguo – classe 1 – R.D.L. 12.210 – R.A.L. 4.290;
- F. 9 – mapp. n. 146 – superficie ha 0.00.30 – seminativo irriguo – classe 2 – R.D.L. 1.035 – R.A.L. 360;
- F. 9 – mapp. n. 147 – superficie ha 0.04.90 – seminativo irriguo – classe 2 – R.D.L. 16.905 – R.A.L. 5.880;
- F. 9 – mapp. n. 148 – superficie ha 0.08.00 – seminativo irriguo – classe 2 – R.D.L. 27.600 – R.A.L. 9.600;

- F. 9 – mapp. n. 155 – superficie ha 0,68.10 – seminativo irriguo – classe 2 – R.D.L. 234.945 – R.A.L. 81.720;
- F. 9 – mapp. n. 266 (ex n. 73/b) – superficie ha 1.84.30 – seminativo irriguo – classe 1 – R.D.L. 460.750 – R.A.L. 221.160;
- F. 10 – mapp. n. 33 – superficie ha 0.27.20 – seminativo irriguo – classe 2 – R.D.L. 93.840 – R.A.L. 32.640;
- F. 12 – mapp. n. 82 – superficie ha 0.02.80 – seminativo irriguo – classe 3 – R.D.L. 7.700 – R.A.L. 3.080;
- F. 12 – mapp. n. 83 – superficie ha 0.05.30 – seminativo irriguo – classe 3 – R.D.L. 14.575 – R.A.L. 5.830.

– Con atto notarile pubblico (atto tra vivi – di divisione) a rogito del notaio [REDACTED], trascritto il 08.05.1992 presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli ai numeri R.G. 3028 e R.P. 2501, ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, r [REDACTED], titolari della quota pari 32,90 millesimi, venne assegnato in regime patrimoniale legale tra coniugi i seguenti immobili in Comune di Villata così catastalmente descritti:

- NCT - F. 9 – mapp. n. 332 – seminativo irriguo – classe 2 – superficie ha 0.02.14 – R.D.L. 5.350 – R.A.L. 2.568;
- NCT - F. 9 – mapp. n. 333 – seminativo irriguo – classe 2 – superficie ha 0.09.23 – R.D.L. 23.075 – R.A.L. 11.076.

Nello stesso atto di divisione, ai patti e condizioni, si fa riferimento alla comproprietà dei mappali nn. 315, 316, 323, 336, 339, 348, 354, 389 (ex 362 a), 391(ex 363 a), 384 (ex 365 a), 387 (ex 367 b) del foglio 9 per un totale di circa 5144 m² che successivamente avrebbero dovuto essere

cedute all'Amministrazione Comunale secondo quanto prescritto nelle convenzioni a rogito Segretario Comunale in data 06.09.1991 al n. 190 registrata a Vercelli il 06.09.1991 al n. 1554, ed in data 18.09.1991 al n. 192 registrata a Vercelli in data 18.09.1991 al n. 1616.

- Con atto notarile pubblico (atto tra vivi - di compravendita) a rogito del notaio [REDACTED] in Vercelli in data 27.06.2000 rep. 28643, trascritto il 13.07.2000 presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli ai numeri R.G. 5600 e R.P. 4208, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] b) acquistò dai sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

coniugi in regime di comunione legale, rispettivamente:

Unità negoziale n. 1

- la quota intera pari ad 1/1 di un terreno individuato al C.T., Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 504, di are 1 e centiare 5;
- la quota intera pari ad 1/1 di un terreno individuato al C.T., Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 509, di are 1 e centiare 45;

Unità negoziale n. 2

- la quota di 2/8 di un terreno individuato al C.T. Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 508, di are 1 e centiare 70.

In calce all'ispezione ipotecaria vengono elencate le seguenti informazioni, riportate per intero: "nelle vendite sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze nonché le servitù inerenti agli immobili venduti e gli accessi sin qui praticati, così come risultano dai titoli di provenienza, titoli che la parte acquirente ha dichiarato di conoscere ed accettare, la parte acquirente si è impegnata, in proporzione al lotto di

terreno con questo atto trasferitogli, a partecipare alle spese - già sostenute e da sostenersi - per la realizzazione della strada e delle opere comuni di cui al mappale 508 (che da sul fronte di via Aldo Moro) nonché alle spese, in comune con il limitrofo lotto di terreno di cui al mappale 506 per la realizzazione della strada di accesso ai due lotti. Le parti hanno fatto espresso riferimento all'atto autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 24 febbraio 1992 repertorio n. 69.544 in data 25 febbraio 1992 repertorio n. 69.549 e in data 27 febbraio 1992 repertorio n. 69.566, specie per ciò che concerne patti, condizioni, servitù, parti comuni e parti in uso esclusivo (nonché gli atti in esso richiamati) che nell'atto che si trascrive devono intendersi trasfusi e di cui la parte acquirente ha dichiarato di essere a completa conoscenza."

- Con atto notarile pubblico (atto tra vivi - di compravendita) a rogito del notaio [REDACTED] in Vercelli in data 26.03.2003 rep. 32218/7686, trascritto il 03.04.2003 presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli ai numeri R.G. 3064 e R.P. 2166, la sig.^{ra} [REDACTED] [REDACTED], acquistò dal sig. [REDACTED] [REDACTED], rispettivamente:

Unità negoziale n. 1

- la quota intera pari ad 1/1 di un terreno individuato al C.T., Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 504, di are 1 e centiare 5;
- la quota intera pari ad 1/1 di un terreno individuato al C.T., Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 509, di are 1 e centiare 45;
- la quota intera pari ad 1/1 di un terreno individuato al C.T. Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 500, di are 1 e centiare 8;

- la quota intera pari ad 1/1 di un terreno individuato al C.T. Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 502, di are 4 e centiare 65;

Unità negoziale n. 2

- la quota pari ad 1/4 di un terreno individuato al C.T. Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 508, di are 1 e centiare 70.

In calce all'ispezione ipotecaria vengono elencate le seguenti informazioni, riportate per intero: "si riporta quanto contenuto nell'articolo 2 "precisazioni" dell'atto di cui si chiede la trascrizione."

- Con atto notarile pubblico (atto tra vivi – di compravendita) a rogito del notaio [REDACTED] in Trino Vercellese – VC, in data 28.01.2009 rep. 7615/3265, trascritto il 19.02.2009 presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli ai numeri R.G. 1423 e R.P. 1091, la sig.^{ra} [REDACTED], acquistò dalla sig.^{ra} [REDACTED], rispettivamente:

Unità negoziale n. 1

- la quota intera pari ad 1/1 di un immobile individuato al C.F., Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 509, subalterno 1, A7 Abitazione in villini, di consistenza 6,5 vani, in via Aldo Moro, al piano Terra;
- la quota intera pari ad 1/1 di un immobile individuato al C.F., Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 509, subalterno 2, C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, di consistenza 21 m², in via Aldo Moro, al piano S1;

Unità negoziale n. 2

- la quota pari ad 1/4 di un terreno individuato al C.T. Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 508, di are 1 e centiare 70.

In calce all'ispezione ipotecaria vengono elencate le seguenti informazioni, riportate per stralcio: "la signora [REDACTED] ha venduto in piena proprietà [REDACTED] a..... e precisamente 1) per l'intero: casa con cortile entrostante a sedime censito, composta da: al piano seminterrato: una cantina e autorimessa; al piano terra: porticato, soggiorno, scala interna, ripostiglio, tre camere, altra scala interna, due bagni, spogliatoio, balcone e altro balcone con scala di accesso; detto immobile risulta censito nel catasto fabbricati come segue: foglio 9, numero 509, subalterno 1, foglio 9, numero 509, subalterno 2, con bene comune non censibile: foglio 9, numero 509, subalterno 3, Via Aldo Moro, piano T (cortile), il tutto in un unico corpo"

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE VENTENNALI

Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 21.07.2011 ai numeri R.G. 6425 e R.P. 937, costituita da Atto Giudiziario del Tribunale di Vercelli (cod. fisc.: 94008770029) del 14.03.2011 n. di rep. 551/2011.

Il presente pignoramento venne richiesto da Degara Impianti di Degara P. & C. s.n.c. (cod. fisc.: 01495180026) con sede in Vercelli (VC), e domicilio ipotecario c/o Avv. Giulia Arini, via P. Lucca, 11 – Vercelli, ed afferisce agli immobili in Comune di Caresanablot:

Unità negoziale n. 1

- la quota intera di proprietà pari ad 1/1 di un immobile individuato al C.F., Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 509, subalterno 1, A7 Abitazione in villini, di consistenza 6,5 vani, in via Aldo Moro, al piano Terra;

- la quota intera di proprietà pari ad 1/1 di un immobile individuato al C.F., Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 509, subalterno 2, C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, di consistenza 21 m², in via Aldo Moro, al piano S1;

Unità negoziale n. 2

- la quota di proprietà pari ad 1/4 di un terreno individuato al C.T. Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 508, di are 1 e centiare 70.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 13.01.2012 ai numeri R.G. 397 e R.P. 300, costituita da Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario (cod. fisc.: 80015000021) del 05.12.2011 n. di rep. 197/2011.

Il presente atto esecutivo o cautelare venne richiesto da Degara Impianti di Degara P. & C. s.n.c. (cod. fisc.: 01495180026) con sede in Vercelli (VC), ed afferisce agli immobili in Comune di Caresanablot:

Unità negoziale n. 1

- la quota intera di proprietà pari ad 1/1 di un immobile individuato al C.F., Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 509, subalterno 1, A7 Abitazione in villini, di consistenza 6,5 vani, in via Aldo Moro, al piano Terra;
- la quota intera di proprietà pari ad 1/1 di un immobile individuato al C.F., Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 509, subalterno 2, C6 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, di consistenza 21 m², in via Aldo Moro, al piano S1;
- immobile individuato al C.F., Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 509, subalterno 3, E - Ente comune, in via Aldo Moro, al piano T;

Unità negoziale n. 2

- la quota di proprietà pari ad 1/4 di un terreno individuato al C.T. Comune Censuario B768 Caresanablot, al Foglio 9, particella 508, di are 1 e centiare 70.

In calce all'ispezione ipotecaria vengono elencate le seguenti informazioni, riportate per estratto: "Il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, ragioni, diritti, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed accessori degli immobili descritti."

DIVISIBILITA'

I beni oggetto di esecuzione pur essendo suddivisi in due particelle diverse, e di una particella catastale in ulteriori tre subalterni, a parere della scrivente, non si prestano ad essere divisi in lotti; quindi, nell'equilibrio di una razionale operazione di mercato, la scrivente ritiene di configurare un unico lotto comprendente tutti gli immobili oggetto di perizia.

DESCRIZIONE

I beni in oggetto situati secondo la nuova toponomastica del Comune di Caresanablot alla via Aldo Moro, s.n.c., con riferimento ai rilievi occorsi, alle fotografie ed alla descrizione catastale risultano:

- il fabbricato individuato in Comune di Caresanablot al Catasto Fabbricati, Foglio 9, particella 509, Sub. 1 – 2 consiste in una villa unifamiliare, spiccata a due piani fuori terra ed un piano seminterrato;
- un terreno, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 9, particella 509 Sub. 3, individuabile come ampio sedime di pertinenza vedasi elaborato planimetrico allegato;
- quota parte di un quarto di terreno individuato al Foglio 9, particella 508, di 170 m², corrispondente al sedime stradale di accesso ai lotti non prospicienti la Via Aldo moro.

L'accesso all'edificio avviene dalla Via Aldo Moro attraverso una strada privata bianca (Foglio 9, particella 508) con tappetino tipo macadam, ben consolidato, che si presta al servizio di quattro edifici residenziali. In corrispondenza della proprietà, in oggetto di perizia, la strada si apre a rombo a formare una "piazzetta" atta a svincolare ben quattro accessi carrai ed in parte pedonali. Dallo spazio di sosta, continuando nel percorso, la strada prosegue su sedime di due proprietà attigue (per metà Foglio 9, particella 509 Sub. 3) al fine di permettere l'accesso al secondo ingresso carraio posto all'estremo Nord della proprietà fondiaria. Anche questo tratto di strada ha fondo in naturale di fiume cilindrato, ma in precarie condizioni di manutenzione. Non si è potuto reperire alcun atto afferente l'arretramento della recinzione finalizzato alla realizzazione della strada privata che consente il raggiungimento dei cancelli Nord. In ogni caso la stretta viabilità consente solamente il traffico veicolare unidirezionale.

Il sedime di pertinenza, delimitato da recinzione composta da muretto in cls con soprastante ringhiera in ferro verniciato, è sistemato in parte a giardino, in parte lastricato con cubetti in porfido di forma grossolanamente cubica, lato Nord, ed in parte incompiuto, lato Sud, posto in fronte l'ingresso dalla Via A. Moro, dove appare solo un massetto in calcestruzzo. La recinzione perimetrale all'immobile è a confine sui lati Nord, Sud ed Ovest mentre sul lato Est, come già anticipato, è arretrata. L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal cancelletto dedicato, attraverso un marciapiedi ed una breve scala rivestiti in lastre regolari di quarzite.

L'edificio principale (Foglio 9, particella 509, Sub. 1 - 2) risulta costituito da tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato/interrato.

Dalla scaletta esterna si accede al porticato delimitato su tre lati del fabbricato da dodici pilastri in calcestruzzo armato rivestiti, tranne due, in mattonelle di pietra ricostruita. Tutte le pareti esterne risultano intonacate.

Il grado di finitura è pressoché completo mancando solamente, oltre al rivestimento dei due pilastri citati, la tinteggiatura delle pareti. Il livello conservativo è da ritenersi buono solamente nella zona relativa al "terrazzo" si rilevano anomalie degne di nota, ma comunque sanabili: un riversamento d'acqua in corrispondenza dell'immissione dello scolo del terrazzo ha provocato lo scrostamento dell'intonaco e la formazione di muffe, la limitata scossalina di protezione delle travi e dei puntoni terminali, sempre in corrispondenza del terrazzo, hanno ammalorato la vernice di protezione dei medesimi e causato cenni di rotazione; in ultimo si rileva una minima fessurazione che divide il solaio portante del terrazzo dal superiore pacchetto di finitura.

I tre piani costituenti l'immobile si articolano, ciascuno, su due livelli sfalsati di circa m 1.20, divisi planimetricamente da una linea netta dividente la casa in due parti, o sub-rettangoli, secondo la direttrice Est-Ovest.

La parte strutturale dell'edificio è costituita da muri e pilastri in calcestruzzo armato con travi e cordoli sempre in c.a. e solai in latero-cemento.

Il piano seminterrato è costituito da due autorimesse, cantine nella parte Nord dell'edificio ed, a quota inferiore rispetto alle stesse, al margine Sud, un ampio vespaio aerato delimitato dai muri portanti dell'edificio. Nello specifico nella zona seminterrata, oltre all'autorimessa indicata nel progetto autorizzato, e come risulta dalla scheda catastale (Foglio 9, particella 509, Sub. 2), sono stati rilevati spazi costituenti autorimesse e cantine sottostanti planimetricamente alla pianta del piano terreno autorizzato e delimitati dalle strutture portanti dell'edificio. Risulta abbozzato il camino di scarico dei fumi della futura caldaia. Tutti i locali hanno pavimenti in piastrelle di ceramica. Le autorimesse sono dotate di porte basculanti in PVC, a sandwich, dotate di motorizzazione. Inoltre, ai margini Est ed Ovest dell'edificio ed esternamente alla sagoma del medesimo, sono stati ricavati ulteriori due

vani sottostanti i balconi, costruiti evidentemente in un secondo tempo rispetto al corpo principale dell'immobile, come rivelano le evidenti fessurazioni delle murature conseguenti a cedimenti fondazionali. Nel vano Ovest è stato ricavato il quadro elettrico principale ed i vari quadri di ripartizione di zona; sono presenti ancora fasci di cavi elettrici fuori traccia.

La parte Sud, completamente interrata, risulta incompleta in quanto le casseformi a perdere per vespai aerati corredati da reti elettrosaldate costituiscono l'attuale piano di calpestio del vespaio mancando evidentemente il getto integrativo di calcestruzzo.

In sede di sopralluogo si è riscontrata l'interferenza della falda acquifera che interessava tutta la superficie dei vani interrati, seppur a carattere centimetrico, il cui livello coincideva pressoché con il piano bagnato delle risaie limitrofe.

Il piano terreno ospita un alloggio composto da ampio ingresso/soggiorno, cucina abitabile, un bagno con antibagno, nella parte di edificio posta pressoché in continuità di calpestio col giardino; questo blocco edilizio risulta contornato sui tre lati dal porticato. Superiormente si sviluppa la zona notte costituita da tre camere, due bagni, ripostigli. Questo blocco edilizio è limitato a Nord ed a Sud da balconi continui, per tutte le facciate.

Il sottotetto, raggiungibile mediante comoda scala in acciaio, in continuità planimetrica con quella di collegamento tra i due livelli del piano terreno, è costituito da un unico spazio aperto anch'esso su due livelli diversi ed è dotato di bagno.

Il tetto è costituito da travature principali e secondarie in legno lamellare, puntoni tradizionali. La parte di sottotetto accessibile risulta completamente rivestita da perlinatura lignea e ben coibentata. Il manto di copertura è in tegole curve in laterizio rosso, tutta la lattonerie in rame.

Internamente tutte le pareti costituenti la zona residenziale ed il sottotetto, risultano intonacate al civile, solamente per limitatissimi tratti tinteggiato. I serramenti esterni sono in PVC con vetro camera completi perlopiù di gelosie. La predisposizione dell'impianto di riscaldamento a pavimento è pressoché completo, e così pure per l'impianto elettrico completamente sottotraccia. Non ancora installati sanitari, frutti (interruttori, prese, ...). Assenti i serramenti interni ad esclusione di quelli di accesso ai vani di servizio posti nel seminterrato. La scala di collegamento fra i piani interrato e terra è da considerarsi finita. Il piano di calpestio di tutti i locali, residenziali e di sottotetto, è costituito dal massetto già predisposto per la posa della pavimentazione. In tutti i bagni si rileva la presenza di piastrelle di ceramica solo sulle pareti in corrispondenza dell'installazione dei sanitari; ancora in tutti bagni risulta posizionato il piatto doccia.

Il livello di finitura interna dell'immobile è da ritenersi buono seppure completo solamente approssimativamente all'ottanta per cento.

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall'esame degli elaborati a corredo del P.R.G.I. si riscontra che l'immobile in oggetto di perizia ricade nelle - aree per usi residenziali esistenti - e sottoposti all'Art. 33 Capo 1 delle N.T.A. e nella Classe II - area a moderata pericolosità geomorfologica.

Aree per usi residenziali esistenti limitano gli interventi al restauro rigoroso e risanamento conservativo per tutti gli edifici vincolati ai sensi della LEGGE 1089/39, alla manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza di fabbricati ad altro uso purchè debitamente accatastati; in tali possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e accessorie.

Area a moderata pericolosità geomorfologica sottoclasse IIb aree potenzialmente soggette ad allagamenti con acque stagnanti o di scarsa energia e tiranti massimi di qualche decimetro, entro le quali è vietata la realizzazione di locali interrati.

La ricerca presso l'archivio edilizio comunale ha reso possibile reperire gli elaborati grafici progettuali concessionati nell'anno 2003 del "Progetto per la costruzione di casa unifamiliare in Caresanablot (VC), Via A. Moro" e relativo Certificato di Agibilità rilasciato in data 08.09.2005; ultimo atto depositato riguardante gli immobili oggetto di stima.

In seguito ad un attento confronto eseguito durante il sopralluogo tra la documentazione cartacea reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caresanablot e lo stato di fatto, si rilevano le seguenti difformità:

- formazione di locale accessorio interrato, cantina e/o vespaio aerato, al margine Sud dell'immobile, per un totale di circa 128 m² (non in progetto ed in netta opposizione alle indicazioni di pericolosità geomorfologiche);
- costituzione di un intero piano seminterrato, al margine Nord dell'immobile, composto da autorimesse, cantine e vani tecnici, per un totale di circa 100 m² (in progetto appare solo un'autorimessa di superficie utile di 21 m²);
- al piano terra le irregolarità edilizie si configurano di due tipologie: un aumento volumetrico, di circa 158 m³, ottenuto mediante chiusura di gran parte del porticato autorizzato al fine di ampliare considerevolmente la zona giorno, (la parte di costruito è in esubero rispetto a quanto si legge sugli elaborati grafici depositati all'Ufficio Tecnico), ed in subordine la ridefinizione degli ambienti interni che non rispettano le destinazioni d'uso, e le superfici autorizzate, anche se pur sempre a carattere residenziale;

- accesso a zona sottotetto mediante comoda scala di continuità, formazione locale bagno, predisposizione di impianti termo-sanitari (nel progetto autorizzato il sottotetto si configura come "non utilizzabile", senza scala di accesso)

CONSIDERAZIONI PERITALI

Verificata la cospicua entità degli abusi, il perito sottoscritto ha valutato le due soluzioni operative percorribili al fine di rendere stimabili, per la successiva vendita, gli immobili in oggetto di perizia. Una soluzione percorribile prevedrebbe la completa demolizione dei volumi abusivi ed il ripristino dei luoghi conformemente a quanto autorizzato dal Comune di Caresanablot. La seconda soluzione, verificata la possibilità di sanatoria degli abusi, contemplare in stima, per quanto possibile i volumi aggiuntivi e proporli in vendita.

A seguito di nuovo accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Caresanablot, verificata la possibilità di sanare gran parte degli abusi perpetrati, il collaudatore sottoscritto ha optato per la ridefinizione dei volumi e delle superfici de facto, prevedendo coerentemente tutti gli atti autorizzativi necessari. La scelta risulta motivata tecnicamente in quanto reali demolizioni di murature, di cui non si conosce, con esattezza, il grado di partecipazione alla funzione statica, possono provocare fessurazioni e/o lesioni al complesso edilizio. In secondo, dal punto di vista economico: le demolizioni hanno un notevole costo e ridurrebbero l'appetibilità immobiliare dei beni, a fronte di richieste di permessi di costruire in sanatoria, che comunque dovrebbero essere prodotti. In ultimo, mi conforta il fatto che nell'Atto esecutivo o cautelare, al Verbale di pignoramento immobili, si faccia espressamente riferimento: "Il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, ragioni, diritti, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed accessori degli immobili descritti."

Al fine della regolarizzazione in sanatoria degli abusi il perito sottoscritto ritiene che si debba operare, per step, come di seguito elencato.

Produrre richiesta di Permesso di Costruire per inserire le porzioni di fabbricato in ampliamento e ridefinire gli spazi interni.

Dal confronto tra le tavole architettoniche approvate e lo stato di fatto rilevato, assecondando i parametri urbanistici si può affermare che la nuova richiesta di Permesso di Costruire consta in:

- aggiornare il piano terra modificato ampiamente, aumentando lo spazio della zona giorno, aggiungendo un volume approssimativamente quantificabile in m³ 158;
- conteggiare come in parte abitabile l'ultimo piano, in progetto diviso da parete ceca a tutta altezza in direzione Est-Ovest e definito come "sottotetto non utilizzabile", in considerazione dell'aumento del colmo e dell'imposta perimetralmente a tutta la casa, di circa m 0.50;
- creare il tamponamento in muratura dell'apertura che permette di accedere ai locali costruiti al di sotto delle chiare indicazioni di P.R.G.I. vigente – Tavole con indicazione dei vincoli geomorfologici - e rendere ad essi la loro funzione primaria e cioè quella di "vespaio aerato" ben ventilato dalla presenza delle bocche di lupo e delle finestrelle poste a confine con le cantine.

Successivamente ad autorizzazione ottenuta si dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti catastali dell'immobile: procedura che consente di variare le informazioni presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate alla situazione attuale relativa alla planimetria dell'immobile.

In ultimo dovrà essere prodotta la Certificazione energetica dell'edificio: Attestato di Certificazione Energetica detto ACE o Certificato Energetico è il documento ufficiale che attesta i risultati della certificazione energetica dell'edificio, valido per 10 anni; significa controllare il livello di qualità

energetico della casa, il livello della quantità di energia effettivamente richiesta dall'edificio o che si prevede richieda per soddisfare i bisogni di uso quotidiano come riscaldamento e raffrescamento.

METODO DI STIMA – VALORE ATTUALE DI MERCATO

Il sottoscritto perito ha ritenuto di operare stimando i beni oggetto di perizia ipotizzandone un completamento decoroso, al fine di poter impostare la stima sintetica. Successivamente al valore complessivo di stima vengono decurtate da un lato le spese necessarie per consentire di ottenere l'agibilità dell'immobile, e dall'altro le spese necessarie per sanare operativamente ed amministrativamente gli abusi, e rendere vendibile i beni.

Come parametro di confronto, il sottoscritto perito ha scelto il metro quadrato commerciale vendibile (comprese le murature di competenza).

La valutazione di mercato sulla scorta degli elementi assunti, tenuto conto dell'ubicazione, della fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, della disposizione dei vani, dei collegamenti orizzontali e verticali tra i locali, della vista, delle condizioni di salubrità degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture, della conformità edilizia, delle operazioni da condurre al fine di regolarizzare gli immobili compatibilmente con le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore tenendo sempre ben presente il rapporto costi-benefici, facendo riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni similari in vendita, rilevate presso agenzie immobiliari della zona (sito immobiliare.it), al listino immobiliare edito dalla Camera di Commercio di Vercelli n° 14 del dicembre 2011, alla banca dati delle quotazioni immobiliari – (OMI Agenzia del Territorio).

I valori unitari di stima sono stati dedotti dalla media dei dati desunti dalle più autorevoli fonti ufficiali locali sopra citate che di seguito vengono riportate per estratto:

FONTE UFFICIALE DI STIMA	Descrizione del bene	Valore unitario di stima
Camera di Commercio di Vercelli dicembre 2011	Caresanablot - Case indipendenti nuove o ristrutturate di recente	1.400,00 – 1.900,00 €/m ² commerciale
O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio	Caresanablot – C1/2 Ville e Villini	1.300,00 – 1.900,00 €/m ² commerciale
Agenzie immobiliari (immobiliare.it)	Caresanablot- Ville in vendita (valore medio tra le otto offerte presenti: 1.955,00 €/m ² , rapportato alla sup. commerciale)	1.629,00 €/m ² commerciale
VALORI MEDI COMPUTATI	m ² lordo vendibile residenziale	1.626,00 €/m ²

Il terreno a giardino, i cortili e le vie d'accesso, catastalmente sostanzialmente individuati al Foglio 9, particella 509, sub. 3, ente comune ai subalterni 1 e 2, pari mappali e foglio, e così pure la quota parte di proprietà pari ad 1/4 del terreno individuato al Foglio 9, particella 508, costituente il primo tratto di viabilità interna si intendono compresi nel valore di stima in quanto concorrono proprio nella connotazione edilizia dell'edificio in oggetto di stima come "casa indipendente e/o villa e villino". Di seguito vengono dettagliati, per piani, i valori di stima parametrati in funzione della destinazione d'uso dei vari locali: balconi conteggiati al 50%, cantine, soffitte, terrazzi al 25% in quanto godono tutti buona fruibilità rispetto all'unità principale. Normalmente le autorimesse vengono conteggiate a corpo, ma in questo caso, vista la non chiara definizione planimetrica del piano seminterrato, si è optato di parametrarle al 25%.

Piano seminterrato

Autorimesse/cantine, vani tecnici
 $99,5 \text{ m}^2 \times 1.626,00 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 40.446,75 \text{ €}$

Piano terreno

Superficie residenziale
 $168,0 \text{ m}^2 \times 1.626,00 \text{ €/m}^2 = 273.168,00 \text{ €}$

Porticato

$42,8 \text{ m}^2 \times 1.626,00 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 17.398,20 \text{ €}$

Balconi

$13,8 \text{ m}^2 \times 1.626,00 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 11.219,40 \text{ €}$

Piano sottotetto

Superficie "utilizzabile"

$113,4 \text{ m}^2 \times 1.626,00 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 46.097,10 \text{ €}$

Terrazzo

$14,4 \text{ m}^2 \times 1.626,00 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 5.853,60 \text{ €}$

Somma il valore complessivo di stima: 394.183,05 €

Al valore di stima così determinato vanno decurtate le seguenti voci:

in ordine ai lavori da eseguire per considerare finito ed agibile l'edificio:

- fornitura e posa di tutte le porte interne 8.420,00 €
- completamento impianto elettrico per dare ogni frutto funzionante a regola d'arte (compresi collaudi e certificazioni) 8.890,00 €
- completamento impianto di riscaldamento compresa fornitura e messa in opera caldaia (compresi collaudi e certificazioni) 12.750,00 €
- fornitura e posa pavimenti e battiscopa 17.050,00 €
- completamento rivestimenti pilastri e scala 4.800,00 €
- completamento impianto idro-sanitario compresa fornitura e messa in opera di apparecchi sanitari e rubinetterie (compresi collaudi e certificazioni) 7.880,00 €
- tinteggiature esterne ed interne 12.550,00 €
- chiusura mediante muratura del vespaio aerato compreso intonaco 320,00 €

sommano 72.660,00 €

in ordine agli interventi tecnico-amministrativi necessari al fine di rendere vendibili i beni in oggetto di stima:

- rilievi architettonici finalizzati alla produzione degli elaborati a corredo di nuova richiesta di Permesso di Costruire 3.500,00 €

- certificazione di idoneità statica	1.000,00 €
- rilievo topografico per aggiornamento degli atti catastali dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate	2.800,00 €
- redazione aggiornamento Certificazione energetica dell'edificio e produzione ACE	1.200,00 €
- sanzione amministrativa per permesso di costruire in sanatoria	600,00 €
- oneri di urbanizzazione e costi di costruzione in sanatoria	29.200,00 €
	<hr/>
sommano	38.300,00 €

Valore complessivo di stima:

394.183,05 € - 72.660,00 € - 38.300,00 € = 283.223,05 €

arrotondato a **283.000,00 €** (dicansi duecentottantatremila/00 Euro)

Ritengo del tutto inutile un maggior approfondimento della stima in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da misurazioni più precise e/o da ispezioni accurate delle condizioni degli impianti, copertura, fondazioni, etc., non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati nella zona.

Tanto doveva relazionare lo scrivente perito mentre ringrazia per l'incarico conferitogli.

La presente relazione è costituita da 22 pagine dattiloscritte, allegati estratti di mappa catastale, planimetrie catastali, visure catastali, listini immobiliari, e documentazione fotografica.

Gattinara, 30.11.2012

Il C.T.U.

Dott. Arch. Patrizia Dorelli




In allegato: CD ROM con perizia corredata di allegati.