

**Eredità giacente
di
XXXXXXXX ELENA
n. 2386/2020 R.G.**

Ill.mo Sig. Presidente: Dott.ssa Michela TAMAGNONE

Curatore: Dott. Emilio DE GIORGIS

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUL VALORE DI ENTITA' IMMOBILIARI
SITE IN COMUNE DI CRESCENTINO (VC)**

INCARICO

Il sottoscritto Ing. Marco Crepaldi, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Vercelli, venne nominato - con autorizzazione del G.D. datata 11 aprile 2022 - Perito estimatore nella Procedura epigrafata, con l'incarico di stimare le entità immobiliari di proprietà della defunta signora XXXXXXXX Elena ubicate nel comune di Crescentino (VC).

A seguito del mandato peritale ricevuto, lo scrivente ha preliminarmente effettuato un'ispezione ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli, acquisendo conferma della titolarità degli immobili in capo alla defunta.

Gli accertamenti di natura documentale sono stati quindi estesi:

- al Catasto di Vercelli, con acquisizione di estratti di mappa, elaborati planimetrici, visure oltre a planimetrie di tutte le entità immobiliari riconducibili alla de cuius;
- all'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino, con richiesta e successiva acquisizione¹ di copia digitale della documentazione edilizia e di un certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) riguardante le entità immobiliari;
- agli archivi cartacei della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli al fine di individuare, con l'ausilio di visurista esterno, il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio in relazione alle entità immobiliari ubicate nella località San Silvestro.

Per l'unità abitativa e per il locale autorimessa ubicati in Via Leonardo da Vinci numeri 5 e 7 sono state inoltre richieste, all'attuale Amministratore, copia del regolamento di condominio ed informazioni sulle spese di gestione.

Nelle more dei predetti accertamenti presso i Pubblici Uffici sono stati inoltre effettuati, alla presenza del Curatore, sopralluoghi all'interno di tutte le entità immobiliari finalizzati sia a specifici rilievi di natura geometrica che a riprese fotografiche oltre alla puntuale verifica dello stato conservativo e manutentivo dei vari locali e delle parti comuni.

Tanto premesso, completati gli accertamenti documentali presso i vari Pubblici Uffici ed espletati i sopralluoghi presso tutte le entità immobiliari, lo scrivente procede alla seguente alla seguente

¹ Tramite invio da parte dell'incaricato.

TRATTAZIONE

Considerata la diversa ubicazione, natura e consistenza degli immobili ed al fine di agevolarne l'alienazione, lo scrivente ritiene opportuno procedere a trattazioni in singoli Lotti, secondo il seguente schema:

LOTTO N. 1: Crescentino (VC) - Loc. San Silvestro - Via Miraglio 44-46.

LOTTO N. 2: Crescentino (VC) - Via Leonardo da Vinci 5 e 7.

Con la precisazione che per le entità immobiliari di cui al Lotto n. 1, la trattazione in unico lotto discende dallo stato di interdipendenza fisica ed impiantistica delle varie porzioni che, laddove frazionate, si troverebbero gravate reciprocamente da servitù con inevitabile depauperamento del possibile valore di alienazione.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

- SUPERFICI

Le superfici delle entità immobiliari censite in Catasto Fabbricati sono state desunte da visure catastali, nel rispetto dei criteri del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, ossia computando:

- i muri interni per intero;
 - i muri perimetrali per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50;
 - i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore di cm 25,
- con la precisazione che la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale

La superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a);
 - del 25% qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, delle terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata secondo la seguente misura:
 - del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Le superfici delle entità immobiliari censite in Catasto Terreni sono state desunte da visure catastali e non sono state oggetto di misurazioni strumentali.

- CRITERIO DI VALUTAZIONE

Lo scrivente ha ritenuto applicabile - quale criterio di stima - il valore di mercato, ricercato attraverso un procedimento sintetico-comparativo.

Prima di procedere con la stima, lo scrivente ritiene opportuno una preliminare analisi del termine "valore di mercato" di una entità immobiliare, richiamando, a titolo meramente esemplificativo, alcune definizioni riportate nelle ultime "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili" pubblicate nel gennaio 2018 dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI):

- Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*;
- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA (The European Group of Valuers' Association): *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*;
- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) 2017: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere"*

ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiamo agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

La definizione di cui al Regolamento (UE) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) viene richiamata anche nel più recente documento "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" datato 5 aprile 2022 ed elaborato, oltre che dall'ABI, da Tecnoborsa, dall'Associazione delle Società di Valutazioni Immobiliari e da vari Consigli e Collegi nazionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Agronomi, Agrotecnici e Periti).

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 1

L.1 - UBICAZIONE

Comune di Crescentino (VC) - Località San Silvestro - Via Felice Miraglio n.ri 44 e 46².

L.1 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Capo 1. Compendio immobiliare costituito da due unità abitative, un locale autorimessa, un deposito ed una tettoia oltre ad androne carraio e a cortile comune; il tutto dislocato in corpi di fabbrica insistenti su terreno con superficie catastale di metri quadrati 1.780 (Foglio 33 mappale 76) e articolato in:

² Numeri civici rinvenuti sulla località; nella documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico comunale è riportato anche il numero 42.

- ✚ Unità abitativa al piano terreno (1° f.t.), con ingresso principale da Via Miraglio n. 44 ed ingresso secondario da un androne carraio comune al civico numero 46 di Via Miraglio e da cortile comune, composta da ingresso, cucina, due camere, ripostiglio-sottoscala e bagno, oltre a due ripostigli (ex ricovero animali) con sovrastante locale di sgombero accessibile con scala a pioli collocati in corpo di fabbricato situato in prossimità; il tutto con una superficie catastale di metri quadrati 163 (subalterno 8);
- ✚ Unità abitativa al piano primo (2° f.t.), con accesso da vano scala esclusivo avente ingresso da cortile comune, composta da ingresso-disimpegno, cucina, camera, altra camera suddivisa in due locali, ripostiglio-lavanderia, bagno, balcone e locale sottotetto uso sgombero trasformato in camera dotata di impianti elettrici e di riscaldamento, con superficie catastale di metri quadrati 153 (subalterno 5);
- ✚ Locale deposito (ex stalla) al piano terreno (1° f.t.) accessibile da cortile comune e sovrastante fienile accessibile con scala a pioli, con superficie catastale di metri quadrati 99 (subalterno 6);
- ✚ Locale autorimessa al piano terreno (1° f.t.) accessibile dalla Via Felice Miraglio senza numero civico, con superficie catastale di metri quadrati 34 (subalterno 9);
- ✚ Tettoia accessibile da cortile comune, con superficie catastale di metri quadrati 98 (subalterno 7);
- ✚ Androne carraio e cortile costituenti beni non censibili comuni agli enti sopra elencati (subalterno 3).

Capo 2. Appezamento di terreno non agricolo con superficie catastale di

metri quadrati 320 (Foglio 33 mappale 77), formante corpo unico con l'area scoperta di pertinenza del compendio immobiliare di cui al Capo 1.

Capo 3. Appezamento di terreno agricolo con superficie catastale di metri quadrati 110 (Foglio 34 mappale 282) distante in linea d'aria circa 1,5 km dalle entità immobiliari di cui al Capo 1 e al Capo 2.

L.1 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite in Catasto con i seguenti identificativi catastali:

Catasto Fabbricati

Foglio 33, particella n. 76:

- **subalterno 5**, via Felice Miraglio n. 46, piani T-1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe U, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale metri quadrati 153 (totale escluse aree scoperte: metri quadrati 150), rendita euro 267,27;
- **subalterno 6**, strada Felice Miraglio n. 46, piani T-1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza metri quadrati 106, superficie catastale totale metri quadrati 99, rendita euro 175,18;
- **subalterno 7**, strada Felice Miraglio n. 46, piano T, zona censuaria 1, categoria C/7, classe 3, consistenza metri quadrati 86, superficie catastale totale metri quadrati 98, rendita euro 48,86;
- **subalterno 8**, strada Felice Miraglio n. 46, piano T, zona censuaria 1, categoria A/3, classe U, consistenza vani 4.5, superficie catastale totale metri quadrati 163 (totale escluse aree scoperte: metri quadrati 163), rendita euro 267,27;
- **subalterno 9**, strada Felice Miraglio n. 46, piano T, zona censuaria 1,

categoria C/6, classe 3, consistenza metri quadrati 27, superficie catastale totale metri quadrati 34, rendita euro 75,30,
oltre a bene comune non censibile individuato con il **subalterno 3** (androne carraio e cortile, comuni a tutti i subalterni).

I subalterni n.ri 5, 6 e 7 derivano dal subalterno 2 a seguito di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione-variazione toponomastica del 19 febbraio 1999 (n. C00661.1/1999). Il subalterno 6 è stato inoltre oggetto di successiva Variazione per aggiornamento planimetrico del 25 ottobre 2018 pratica n. VC0039732 (n. 11611.1/2018).

I subalterni 8 e 9 derivano dal subalterno 4 a seguito di Divisione con cambio di destinazione del 26 giugno 2019 pratica n. VC0021500 in atti dal 27 giugno 2019 (n. 5626.1/2019). Il subalterno 9 è stato oggetto di Variazione per rettifica di classamento in data 11 giugno 2020 pratica numero VC0012251 (n. 3895.1/2020).

Il subalterno 4 aveva avuto origine dal subalterno 2 in forza della citata Variazione n. C00661.1/1999.

Il subalterno 2 (Categoria A/6, classe 2, vani 4) aveva avuto origine da impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

Oltre al predetto subalterno 2 sussisteva anche il subalterno 1, censito in Catasto Terreni come “fabbricato rurale” di are 17.80, soppresso a seguito di Tipo Mappale-Variazione geometrica (atto in deroga) del 31 dicembre 1998 in atti dal 15 febbraio 1999 (n. 12600.1/1998).

Catasto Terreni

Foglio 33, particella numero 76 di are 17.80, ente urbano senza reddito, in forza di Tipo Mappale-Variazione geometrica (atto in deroga) del 31 dicembre 1998 in atti dal 15 febbraio 1999 (n. 12600.1/1998).

Foglio 33, particella numero 77 di are 3.20, seminativo irriguo, classe 2, RD euro 3,88, RA euro 2,15, con la deduzione fuori tariffa di tipo C1, derivante da impianto meccanografico del 2 febbraio 1976.

Foglio 34, particella numero 282 di are 1.10, bosco ceduo, classe U, RD euro 0,14, RA euro 0,05, derivante da impianto meccanografico del 2 febbraio 1976.

Tutte le entità immobiliari sono intestate a XXXXXXXX Elena nata a XXXXXXXX (XX) il 2 luglio 1949, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1/1, ad eccezione del terreno censito al Foglio 33, particella n. 76 accolonnato a Partita 1 (aree di enti urbani e promiscui).

Si accludono alla presente relazione l'estratto delle mappe catastali, le visure catastali e le ultime planimetrie depositate presso l'Ufficio Provinciale di Vercelli Territorio, queste ultime in parte da aggiornare per tenere conto dell'effettivo stato dei luoghi.

L.1 - COERENZE

Con riferimento alle risultanze delle mappe catastali, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- il compendio immobiliare di cui al Capo 1 ed il terreno di cui al Capo 2, individuati in un solo corpo con le particelle numeri 76 e 77 del Foglio 33: via Felice Miraglio, particelle numeri 78 e 316, canale (roggia del Casone?) e particella numero 303 del Foglio 33;
- il terreno di cui al Capo 3, individuato con la particella numero 282 del Foglio 34: canale a più lati e particella numero 284 del Foglio 34.

L.1 - TITOLI DI PROVENIENZA

Le entità immobiliari di cui trattasi sono state indicate nella dichiarazione

di successione *ex lege* in morte del padre XXXXXXXX (cognome) Remo (nome), nato a XXXXXXXX in data 28 dicembre 1921 e deceduto in data 19 settembre 2004, Dichiarazione numero 16 volume 1156 registrata presso l'Ufficio del Registro di Vercelli il 12 gennaio 2005 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 10 marzo 2005 ai numeri 2317/1533.

Non risultano accettazioni di eredità da parte dell'unica chiamata XXXXXXXX Elena, la quale ha tuttavia manifestato tacitamente la volontà di accettare l'eredità avendo alienato a terzi terreni in Crescentino ricaduti nella successione, con atti trascritti tra il 30 marzo 2010 ed il 29 luglio 2019. Le ispezioni telematiche a nome di XXXXXXXX Remo non hanno consentito di individuare titoli di acquisto per atto tra vivi relativamente alle entità immobiliari di cui trattasi.

Con l'ausilio di visurista esterno sono stati ispezionati i registri cartacei della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli, rinvenendo unicamente la dichiarazione di successione di XXXXXXXX (cognome) Attilio (nome), nato a XXXXXXXX il 17 dicembre 1890 ed ivi deceduto il 18 febbraio 1970 lasciando a succedergli, *ex lege*, il figlio XXXXXXXX Remo, salvo l'usufrutto di $\frac{1}{2}$ a favore del coniuge YYYYYYYY Maria, nata a YYYYYYYY il 30 settembre 1897 (Dichiarazione n. 2 volume 266 registrata in Trino e trascritta in Vercelli il 16 luglio 1970 ai numeri 4263/2935).

Nel documento sono stati indicati:

- il fabbricato rurale censito al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 33, particella numero 76 sub 1 di are 17.80;
- l'abitazione di tipo rurale (Categoria A/6) censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 33, particella numero 76 sub 2;

- il terreno censito al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 33, particella numero 77 di are 3.20;
- il terreno censito al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 34, particella numero 282 di are 1.10.

L'usufruttuaria Dassano Maria è deceduta il 16 novembre 1981; conseguentemente l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà già in capo a XXXXXXXX Remo.

Le ricerche effettuate a nome di XXXXXXXX Attilio non hanno consentito di individuare un titolo di provenienza dei beni in successione, probabilmente pervenuti, a loro volta, per successione *mortis causa* non trascritta.

L.1 - SERVITU'

L'ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli ha rivelato l'esistenza della trascrizione numeri 2177/1713 del 17 marzo 2017 riferita alla scrittura privata autenticata dal Notaio Antonio Forni di Caluso in data 15 marzo 2017, repertorio numero 116433/60591, con la quale la signora XXXXXXXX Elena autorizzò la confinante signora ZZZZZZ Luisa "a realizzare nel complesso edilizio di sua proprietà [censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 33, particella numero 78 subalterni 4-5-6-7], in deroga alle distanze legali di confine quanto segue:

- demolizione dell'attuale basso corpo di fabbrica avente altezza di mt. 1,80 e destinato a ricovero animali eretto sul muro di confine;
- costruzione di una tettoia avente le seguenti misure di sagoma:
lato su confine mt. 5,00, lato verso interno cortile mt. 6,00, Altezza massima al confine: mt. 3,35;
- ad una distanza di metri 3,00 dal confine, a prolungamento della sagoma

- edificata per il fabbricato di civile abitazione, costruzione al piano primo di una terrazza coperta;*
- *al piano terreno ed al piano primo del fabbricato di civile abitazione, cambio della destinazione d'uso dei locali attualmente adibiti a 'deposito' che verranno destinati a 'civile abitazione';*
 - *al piano terreno, in aderenza all'attuale basso fabbricato ad uso autorimessa (individuato con il sub. 7 della particella n. 78 del foglio 33) costruzione di una tettoia ad uso 'barbecue'.*

A fronte della predetta costituzione di servitù la costituita ZZZZZZ Luisa autorizza la costituita XXXXXXXX Elena a spostare i pluviali del basso fabbricato adibito a ricovero animali lungo il confine della limitrofa proprietà ZZZZZZ."

L.1 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Come risulta dalle allegate ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli, a tutto il 6 settembre 2022 sulle entità immobiliari non risultano gravare formalità pregiudizievoli.

L.1 - STATO LOCATIVO

Per quanto consta allo scrivente le entità immobiliari sono nella disponibilità della Procedura, fatte salve alcune porzioni occupate da soggetto terzo senza titolo validamente opponibile.

Ai fini estimativi le entità immobiliari verranno pertanto considerate libere da formali vincoli locativi.

L.1 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANSITICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente,

l'Ufficio Urbanistica del Comune di Crescentino ha messo a disposizione la seguente documentazione:

- ✚ Autorizzazione n. 12/82 del 20 marzo 1982, rilasciata a XXXXXXXX Remo a fronte di domanda Protocollo Generale n. 1470 del 10 marzo 1982 presentata per la ripassatura generale del tetto e la sostituzione di parte di orditura;
- ✚ Concessione Edilizia n. 68/83 del 16 maggio 1983, rilasciata a XXXXXXXX Remo a fronte di domanda Protocollo Generale n. 2014 del 20 aprile 1983 presentata per la costruzione di servizio igienico al piano terreno del fabbricato principale;
- ✚ Autorizzazione n. 1/92 del 24 febbraio 1992, rilasciata a XXXXXXXX Remo a fronte di domanda Protocollo Generale n. 1204 del 12 febbraio 1992 presentata per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria consistenti nella *“scrostatura della facciata notte prospiciente la via F. Miraglio n. 42-44-46”* e nel *“rifacimento dell’intonaco in grezzo graffiato di tutta detta facciata con nuove persiane in legno come si presentano attualmente”*;
- ✚ Concessione Edilizia n. 51/93 del 9 agosto 1993, rilasciata a XXXXXXXX Remo a fronte di domanda Protocollo Generale n. 2285 del 24 marzo 1993 presenta per opere di ristrutturazione del fabbricato consistenti nella creazione di servizio igienico al piano primo del fabbricato principale *“con la conseguente posa delle fosse biologica e chiarificatrice di tipo Imhoff Ø 100, nell’androne carraio a debita distanza dai confini, per poi scaricare nella fognatura comune di via F. Migaglio”*; nell’ampliamento e nella modifica di alcune finestre; in interventi agli impianti igienico-

sanitario e di riscaldamento;

🚧 Comunicazione n. 177/2009 - Protocollo n. 12993 del 26 ottobre 2009, inoltrata da XXXXXXXX Elena per interventi di manutenzione ordinaria (ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.) consistenti nella “*sistemazione coppi mossi dal temporale*”;

🚧 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) Protocollo n. 3924 del 23 marzo 2017 presentata da XXXXXXXX Elena per “*ripassatura copertura, rifacimento parte copertura sull'androne, modifica apertura porta in facciata, rifacimento pavimento interno e realizzazione marciapiede in cortile*”.

Non sono stati rintracciati né Certificati di Agibilità, né Segnalazioni Certificate di Agibilità.

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo differisce da quanto rappresentato graficamente nei progetti messi a disposizione dall'Ufficio Urbanistica comunale, essenzialmente:

- per l'unità abitativa del piano primo (sub 5), difforme nella distribuzione interna e nell'utilizzo di alcuni locali;
- per il parziale tamponamento, con blocchi di cls e vetrocemento, della tettoia sub 7.

Nessuna specifica pratica edilizia è stata poi messa a disposizione per il locale autorimessa, che risulta tuttavia rappresentato graficamente nella citata S.C.I.A. Protocollo n. 3924/2017.

Nel vigente P.R.G.C.³ e successive Varianti:

- le entità immobiliari individuate in Catasto con le particelle numeri 76 e 77

³ Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 9 dicembre 2008 n. 64-10508.

- del foglio 33 fanno parte del Nucleo Rurale denominato “NR43” di cui all’articolo 7 delle N.T.A.⁴ e relativa Tabella-Scheda;
- il terreno individuato in Catasto con la particella numero 282 del foglio 34 ricade in zona agricola di tutela paesaggistica ambientale “AGtp08” di cui all’art. 17 delle N.T.A. e relativa Tabella-Scheda.

Dal punto di vista dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica:

- _ gli immobili distinti con le particelle numeri 76 e 77 del foglio 33 ricadono in Classe III1 e sono compresi nella fascia di rispetto dei corsi d’acqua;
- _ il terreno distinto con la particella numero 282 del foglio 34 ricade nel limite di Fascia C - sottoclasse IIIa2 ed è compreso nella fascia di rispetto dei corsi d’acqua.

Le destinazioni d’uso principali delle entità immobiliari ricadenti nell’area “NR43” sono: residenza (RS) e agricoltura (AG).

Tipi di intervento (attuabili con intervento diretto): manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia, completamento edilizio, nuova costruzione.

Parametri edilizie e urbanistici:

- densità fondiaria: 1,2 mc/mq;
- superficie coperta massima: 0,40 mq/mq;
- numero massimo di piani fuori terra: 2;
- altezza massima degli edifici: metri 7.

Gli interventi di nuova costruzione, gli ampliamenti funzionali ai sensi dell’articolo 29, la realizzazione di nuovi fabbricati pertinenziali, le opere di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo,

⁴ Norme Tecniche di Attuazione.

manutenzione straordinaria e ordinaria sono subordinati all'osservanza delle prescrizioni contenute nel Piano Strategico comprendente tutte le zone del nucleo rurale interessate e avente come obiettivo la salvaguardia degli aspetti paesistici ed ambientali delle frazioni.

Per ogni intervento nella frazione San Silvestro, alla quale appartiene il compendio trattato nella presente relazione, comportante alterazioni dello stato attuale di suolo e sottosuolo dovrà essere inviato il progetto - prima del rilascio delle relative autorizzazioni - alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Piemonte, al fine di consentire l'espressione del parere di competenza. Sui terreni su cui verranno realizzate opere di fondazione dovranno essere verificate con indagini dirette la profondità della falda superficiale e la caratterizzazione geotecnica del terreno con verifica dei carichi ammissibili in funzione di possibili cedimenti.

E' ammesso il recupero dei fabbricati accessori ai sensi dell'articolo 28, di cui di seguito si riporta il contenuto:

“1. Il Piano, nelle zone dove le norme o le schede normative lo prevedono, permette di recuperare a fini residenziali edifici o porzioni di essi.

Tali manufatti devono avere i seguenti requisiti:

- poter soddisfare i requisiti igienico sanitari e di salubrità degli ambienti senza un aumento dei volumi e delle altezze

- essere chiusi almeno da tre lati

2. Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione né di trasferimento delle volumetrie.

Gli interventi devono mantenere le sagome e i caratteri tipologici originali dei fabbricati.

Una dettagliata relazione fotografica deve documentare lo stato di fatto e la

qualità degli edifici; gli elaborati grafici dei progetti per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia devono contenere tavole dello stato di fatto alla scala grafica 1:50”.

Si riporta inoltre il contenuto del citato articolo 29:

“1. Al fine di permettere adeguamenti igienico funzionali del patrimonio edilizio residenziale, nelle zone dove le schede normative di ciascuna zona lo prevedono, per i soli edifici unifamiliari e bifamiliari, il Piano ammette contestualmente ad interventi di ristrutturazione edilizia modesti ampliamenti intesi al soddisfacimento delle normali esigenze di ristrutturazione degli edifici, legittimi o legittimati, ai fini statici, funzionali e/o igienici. L’ampliamento dovrà essere contenuto entro il 25% del volume totale dell’edificio con destinazione d’uso residenziale e non potrà superare i 150 mc per ogni unità immobiliare residenziale; sono comunque consentiti 25 mq di superficie utile abitabile anche se eccedono tale percentuale. I nuovi volumi non devono formare nuove unità immobiliari residenziali. Sono ammesse destinazioni d’uso accessorie connesse con le attività residenziali. Tali incrementi possono essere concessi una tantum anche oltre i limiti di cubatura massima di zona; devono essere comunque rispettate le distanze tra edifici e le strade e l’altezza massima degli edifici; in ogni caso non si potrà superare l’indice di superficie coperta di 0,5 mq/mq.

2. Solo nelle zone dove le schede normative lo permettono in alternativa agli interventi del comma precedente è possibile effettuare una elevazione della copertura di massimo cm 100 e contestuale recupero locali sottotetto ai fini residenziale. Tale sopraelevazione non deve comportare una modifica delle falde del tetto (numero, inclinazione, orientamento) né è

ammessa la formazione di abbaini dove non già esistenti. Tali interventi sono ammessi solo ai fabbricati con al massimo due piani fuori terra esistenti. (L'indicazione piani fuori terra 2+1, presente nelle schede dove tali interventi sono permessi, indica che il numero massimo dei piani fuori terra è 2 e solo per gli interventi del presente comma è possibile realizzare un terzo piano mansardato.)”.

Delle potenzialità edificatorie aggiuntive lo scrivente terrà conto sotto il profilo estimativo.

L.1 - DESCRIZIONE

Le entità immobiliari di cui al Capo 1 e al Capo 2 del presente lotto sono ubicate in località San Silvestro del comune di Crescentino, borgata rurale distante circa 4 km dal nucleo storico cittadino.

Costituiscono il lotto:

- _ un fabbricato abitativo elevato a due piani fuori terra, racchiudente una unità abitativa per ciascun piano;
- _ un locale ex stalla con sovrastante ex fienile a nudo tetto;
- _ un locale autorimessa confinante con il locale ex stalla;
- _ un corpo accessorio racchiudente due ripostigli con sovrastante locale a nudo tetto;
- _ una tettoia parzialmente chiusa;
- _ un'area scoperta accessibile da androne carraio comune, adibita a cortile in prossimità dei vari corpi di fabbrica e a frutteto per la restante parte ricomprensente anche il mappale numero 77 del Foglio 33, oltre ad una piccola latrina insistente sull'area scoperta, non rappresentata nella mappa catastale e non denunciata in Catasto Fabbricati in quanto

avente superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati e ad un muro con cancello in ferro che separa le due zone dell'area scoperta.

Tutti i corpi di fabbrica, con costruzione in data anteriore al 1942⁵, possiedono struttura portante e tamponamenti in muratura in parte a vista, in parte intonacata, solai di tipo misto e coperture in legno a falde con rivestimento in coppi.

Di seguito si riportano le caratteristiche riscontrate nel corso del sopralluogo:

Unità abitativa sub 8 P.T.

- altezza utile: cm 305 circa;
- bussola di ingresso (cm 170x90x230h circa) in profilati di alluminio con vetri interposti;
- soffitti a botte;
- pavimenti misti, in parte in gres porcellanato e in parte tipo cotto;
- serramenti interni in legno con vetro interposto;
- serramenti esterni in parte in legno con specchiature in vetro semplice (lato strada) ed in parte in PVC con specchiature in vetrocamera (lato cortile), corredati di inferriate e di gelosie in legno;
- bagno parzialmente rivestito in ceramica (h=cm 170 circa), attrezzato con vaso, bidet, lavabo, vasca piccola e lavatoio;
- impianti idrico e sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia allacciato ad interruttore magnetotermico/differenziale;

⁵ Anno di entrata in vigore della Legge Urbanistica Fondamentale (legge 17 agosto 1942, numero 1150).

- impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia Beretta ed integrato con radiatori elettrici;
- danni a svariate porzioni di pareti con danneggiamenti a tinta ed intonaci, verosimilmente derivanti da fenomeni correlati ad umidità di risalita (possibile assenza di vespaio).

Corpo di fabbrica di pertinenza dell'unità abitativa sub 8

- altezza variabile da 205 centimetri a 310 centimetri circa;
- porte di ingresso (al piano terreno) in legno;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti intonacate;
- soffitto a voltini;
- impianto elettrico privo di requisiti di sicurezza.

Unità abitativa sub 5 piano primo

- altezza utile: cm 280 circa;
- accesso da scala rivestita in granito;
- soffitti misti in parte piani, in parte a botte;
- pavimenti in piastrelle tipo cotto;
- serramenti interni in legno con vetro interposto;
- serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetro semplice;
- gelosie in legno;
- balcone con soletta in cls e ringhiera;
- bagno parzialmente rivestito in ceramica (h=cm 170 circa), attrezzato con vaso, bidet, lavabo e vasca;
- ripostiglio parzialmente rivestito in ceramica (h=cm 175 circa), attrezzato con vaso e lavatoio con carico/scarico lavatrice;
- impianti idrico e sanitario;

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia Ariston;
- danni agli intonaci causati da fenomeni infiltrativi.

Locale ex stalla e sovrastante fienile sub 6

- dimensioni utili: cm 950x670x265h circa;
- pavimento in battuto di cls;
- soffitto a botte (al piano terreno) e a vista (al piano superiore);
- portone di ingresso (al piano terreno) in metallo e vetri;
- serramenti esterni (al piano terreno) in legno con specchiature in vetri semplici, corredati di inferriate e di gelosie in legno;
- impianto elettrico a vista;
- insistenza di pompa per pozzo.

Locale autorimessa sub 9

- dimensioni utili: cm 635x440x830h circa;
- luce di ingresso: cm 230x240h circa;
- pavimento in battuto di cls;
- portone metallico basculante con apertura motorizzata.

Tettoia sub 7

- dimensioni porzione chiusa su tre lati: cm 600x540 circa;
- dimensioni porzione aperta: cm 900x600 circa;
- altezza porzione chiusa su tre lati: ribassata a cm 300 circa;
- altezza porzione aperta: cm 450÷630 circa;
- pavimenti in battuto di cls;
- impianto elettrico privo dei requisiti di sicurezza.

Il terreno di cui al Capo 3, distante in linea d'aria circa 1,5 km dalle restanti entità immobiliari, è un appezzamento di forma irregolare e con

giacitura pianeggiante che costeggia un piccolo canale e con ridotta consistenza.

Si acclude il rilievo fotografico del sopralluogo.

L.1 - VALUTAZIONE

Con riferimento al criterio estimativo indicato in premessa, non trascurata l'incidenza negativa della mancanza di attestazione di agibilità nonché dei fenomeni infiltrativi la cui eliminazione viene demandata al futuro acquirente, lo scrivente, dopo avere analizzato tutti i fattori estrinseci ed intrinseci ritenuti influenti, è pervenuto alle seguenti determinazioni estimative:

Capo 1

Unità abitativa P.T. (sub 8):

$$\text{mq } 163 \times \text{€}/\text{mq } 325,00 = \quad \text{€} \quad 52.975,00$$

Unità abitativa P.1° (sub 5):

$$\text{mq } 153 \times \text{€}/\text{mq } 375,00 = \quad \text{€} \quad 57.375,00$$

Locale deposito (ex stalla)

con sovrastante fienile (sub 6):

$$\text{mq } 99 \times \text{€}/\text{mq } 140,00 = \quad \text{€} \quad 13.860,00$$

Locale autorimessa (sub 9):

$$\text{mq } 34 \times \text{€}/\text{mq } 170,00 = \quad \text{€} \quad 5.780,00$$

Tettoia (sub 7):

$$\text{mq } 98 \times \text{€}/\text{mq } 120,00 = \quad \text{€} \quad \underline{11.760,00}$$

$$\text{SOMMANO } \text{€} \quad 141.750,00$$

I suddetti parametri sono da intendersi comprensivi dell'incidenza dell'area scoperta e delle aree comuni.

A tale importo viene sommato un valore a corpo di 20.000,00 euro, per tenere conto delle potenzialità di ampliamento offerte dal Piano Regolatore vigente in relazione alle caratteristiche dimensionali del sito ed alla tipologia delle costruzioni già esistenti su di esso.

Capo 2

Terreno Fg. 33 n. 77

mq 320 x €/mq 10,00 = € 3.200,00

Capo 3

Terreno Fg. 34 n. 282

a corpo € 100,00

E pertanto, con valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 1, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in € (141.750,00 + 20.000,00 + 3.200,00 + 100,00) = € 165.050,00, che si arrotondano a

€ 165.000,00

(euro centosessantacinquemila/00)

L.1 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate presso il SIPEE⁶ sono emersi gli Attestati di Prestazione Energetica (APE)

_ 2016 204362 0019

_ 2019 203513 0004

entrambi relativi all'unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al

⁶ Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

Foglio 33, particella numero 76 subalterno 5 ed entrambi scaduti e quindi annullati/invalidati.

Sarà pertanto necessario predisporre nuovi APE sia per la predetta unità immobiliare, sia per l'unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati al Foglio 33, particella numero 76 subalterno 8. Le restanti entità immobiliari non necessitano, invece, dell'APE.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

LOTTO N. 2

L.2 - UBICAZIONE

Comune di Crescentino (VC) - Via Leonardo da Vinci numero 5 (ingresso carroio) e numero 7 (ingresso pedonale).

L.2 - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

1. Unità abitativa al piano secondo (terzo fuori terra), composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due balconi, oltre cantina pertinenziale al piano seminterrato; il tutto con una superficie catastale di metri quadrati 144.
2. Locale ad uso autorimessa in basso fabbricato al piano terreno (primo fuori terra), con superficie catastale di metri quadrati 17.

L.2 - INDIVIDUAZIONI CATASTALI

Le entità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 30:

- particella numero 766 (già 385) subalterno 5, via Leonardo da Vinci

- n. 7, piani S1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale metri quadrati 144 (totale escluse aree scoperte metri quadrati 137), rendita euro 524,20⁷
- particella numero 765 (già 386) subalterno 1, via Leonardo da Vinci n. 7, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza metri quadrati 14, superficie catastale totale metri quadrati 17, rendita euro 33,26⁸,

e sono intestate a XXXXXXXX Elena nata a XXXXXXXX (XX) il 2 luglio 1949, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, proprietà.

Si accludono alla presente relazione l'estratto delle mappe catastali, le visure catastali e le ultime planimetrie depositate presso l'Ufficio Provinciale di Vercelli Territorio, queste ultime conformi allo stato dei luoghi.

L.2 - COERENZE

Con riferimento ai contenuti del titolo di provenienza infra indicato, le entità immobiliari presentano le seguenti coerenze:

- l'alloggio: vano scala, vano ascensore, AAAAA e BBBBB e terreno condominiale a tre lati;
- la cantina: cantina V, corridoio comune, cantina III e terreno condominiale a due lati;
- il locale autorimessa: autorimessa 2, cortile, terreno condominiale e condominio Leonardo da Vinci.

Come indicato nel titolo, nelle planimetrie allegate all'atto a rogito Notaio

⁷ Dati derivanti da Variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 17 luglio 2006 pratica n. VC0059841 (n. 43948.6/2006).

⁸ Dati derivanti da Variazione per modifica identificativo-allineamento mappe del 17 luglio 2006 pratica n. VC0059837 (n. 43936.2/2006).

Cristina Renditore del 17 marzo 1977 repertorio numero 13843, registrato in Vercelli il 28 marzo 1977 al numero 763:

- l'alloggio è contornato in viola nella planimetria allegata sotto la lettera "A";
- la cantina è contornata in viola e distinta con il numero "VI" nella planimetria allegata sotto la lettera "B";
- il locale autorimessa è contornato in viola e distinto con il numero "1" nella planimetria allegata sotto la lettera "C".

L.2 - TITOLO DI PROVENIENZA

Le entità immobiliari in esame pervennero in piena proprietà a XXXXXXXX (cognome) Elena (nome), nata a XXXXXXXX (XX) il 2 luglio 1949 e deceduta il 26 settembre 2019, per acquisto da CCCCCCC Elena⁹ e DDDDD Amedea in CCCCCCC¹⁰ avvenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Cristina Renditore di Crescentino del 30 marzo 1977, repertorio n. 13868/5729, registrato in Vercelli il 7 aprile 1977 al numero 874 volume 232 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 14 aprile 1977 ai numeri 2565/2085.

L.2 - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il titolo di provenienza in capo alla de cuius indica che alle entità immobiliari di cui trattasi competono *"millesimi 166,67 quale quota di comproprietà sulle parti comuni, indivisibili ed inalienabili del fabbricato di civile abitazione risultanti per legge e che saranno precisate nel regolamento di condominio che verrà depositato in atto pubblico. In*

⁹ Nato a CCCCC CCC (CC) il 22 gennaio 1949.

¹⁰ Nata a DDDDDD (DD) il 5 settembre 1953.

particolare, il cortile condominiale è gravato di servitù di passaggio, pedonale e carraio, a favore del basso fabbricato per l'accesso alle autorimesse, con l'obbligo per i proprietari delle autorimesse di partecipare alle spese di manutenzione, ordinaria e straordinaria, del cortile e del cancello carraio, nella proporzione complessiva di 700 millesimi. La striscia di terreno, a giorno del fabbricato di civile abitazione, così come attualmente cintata, è di uso esclusivo dell'alloggio al piano terreno rialzato di proprietà dei coniugi EEEEEEE e deve considerarsi pertinenza dell'alloggio stesso".

Nessuna trascrizione di deposito di regolamenti di condominio è stata rinvenuta in capo alla de cuius.

In data 9 giugno 2022 lo scrivente ha rivolto, all'attuale Amministratore del Condominio, una richiesta di acquisizione di copia del Regolamento, delle relative tabelle millesimali e delle piante dei vari piani, nonché una situazione contabile aggiornata delle spese di gestione ordinaria nonché informazioni in merito all'esistenza di eventuali spese straordinarie deliberate.

A seguito di reiterati solleciti, anche da parte della Curatela, con messaggio di posta elettronica del 7 settembre 2022 l'Amministratore interpellato ha tra l'altro reso noto che:

- il condominio non è dotato di regolamento né di natura contrattuale, né di natura assembleare;
- all'immobile competono 166,67 millesimi;
- per le entità immobiliari riconducibili alla defunta XXXXXXXX Elena risultano, dai preventivi relativi alle gestioni 2019, 2020 e 2021, importi

per spese ordinarie di gestione di 1.066,94 euro (2019), di 1.061,94 euro (2020) e di 1.061,94 euro (2021);

- non vi sono, al momento, spese straordinarie deliberate.

L.2 - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Come risulta dalle allegate ispezioni effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli, a tutto il 6 settembre 2022 sulle entità immobiliari non risultano gravare formalità pregiudizievoli.

L.2 - STATO LOCATIVO

Le entità immobiliari sono state indicate nella disponibilità di FFFFF Franca¹¹ in forza di contratto di locazione stipulato in data 5 aprile 2008 e registrata in Santhià il 24 aprile 2008 al numero 757 serie III, con durata di anni 4+4 successivamente prorogata fino alla data del 4 aprile 2024.

Canone di locazione annuo: 4.800,00 euro, da pagare in rate mensili anticipate di 400,00 euro ciascuna.

Ai fini estimativi il lotto immobiliare verrà pertanto considerato soggetto a vincoli locativi.

L.2 - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Crescentino ha messo a disposizione la seguente documentazione:

-  Licenza di Costruzione n. 175/1973 del 5 novembre 1973, rilasciata per “*la nuova costruzione di caso ad uso civile abitazione*” a fronte di domanda presentata in data 10 ottobre 1973;

¹¹ Nata a FFFFFFFF il 15 luglio 1952

- ✚ Progetto di esecuzione intervento rappresentato su n. 3 tavole, ciascuna delle quali munita di timbro di autorizzazione all'esecuzione delle opere recante la data del 9 novembre 1973;
- ✚ Denuncia di inizio dei lavori datata 2 gennaio 1974, attestante l'inizio dei lavori in data 21 dicembre 1973;
- ✚ Denuncia di ultimazione dei lavori, attestante l'ultimazione degli stesi in data 10 dicembre 1975;
- ✚ Certificato di collaudo delle opere in cemento armato datato 29 ottobre 1975;
- ✚ Dichiarazione di Abitabilità n. 175/73 del 30 dicembre 1976, rilasciata a fronte della domanda presentata in data 20 dicembre 1975;
- ✚ Dichiarazioni del Sindaco attestanti le date di rilascio del nulla osta edilizio, dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e della dichiarazione di abitabilità;
- ✚ Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale del 10.03.1970 avente quale oggetto "*onomastica stradale - denominazione nuove vie ed aree pubbliche anonime - proposte*".

Nel vigente P.R.G.C.¹² e successive varianti, le entità immobiliari in esame ricadono in zona residenziale di conferma "RSc24" di cui all'art. 5 delle N.T.A.¹³ e relativa tabella. Dal punto di vista dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, gli immobili ricadono in Classe IIIb2.

Lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo differisce da quanto rappresentato graficamente nella rappresentazione grafica acclusa al

¹² Piano Regolatore Generale Comunale.

¹³ Norme Tecniche di Attuazione.

progetto di costruzione messo a disposizione dall'Ufficio Urbanistica comunale, in ordine alla distribuzione interna del piano cantine, alla distribuzione interna dell'alloggio, al numero di locali autorimessa realizzati (8 anziché i 7 previsti in progetto) ed alle maggiori dimensioni del locale autorimessa in esame rispetto alle quote ritraibili dall'unico progetto sopra richiamato. Si ritiene che le modifiche possano essere state effettuate in forza di una variante in corso d'opera poi non espressamente autorizzata con titolo abilitativo edilizio¹⁴. L'alea circa la necessità di regolarizzare comunque le difformità riscontrate - qualora l'Amministrazione comunale ne manifesti l'esigenza - resta gravante sull'acquirente il quale nulla potrà pretendere dalla Procedura in caso tale regolarizzazione comportasse la necessità di attività edilizie ed impiantistiche volte al ripristino di quanto licenziato. Lo scrivente terrà conto di tale alea sotto il profilo estimativo.

L.2 - DESCRIZIONE

Le entità immobiliari sono ubicate a ridosso del centro storico del comune di Crescentino, all'angolo tra Via Leonardo da Vinci, dalle quali hanno accesso, e Via Volta.

Costituiscono il lotto:

- _ una unità abitativa posta all'ultimo piano di un edificio elevato a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato in cui sono ubicate le cantine

¹⁴ I corpi di fabbrica di cui le entità immobiliari in esame fanno parte sono stati realizzati e dichiarati abitabili prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (c.d. "legge Bucalossi"). Anteriormente a quest'ultima norma, la legislazione nazionale non contemplava l'istituto della variante in corso d'opera, né distingueva tra variante lieve e variante sostanziale, né erano noti i concetti di difformità (totale e parziale) e variazione essenziale. Di fatto, prima del 1977 le varianti ai progetti già dotati di licenza edilizia venivano sovente realizzate in assenza di ulteriori atti autorizzatori: di tali modifiche, spesso, l'Amministrazione prendeva atto dopo la conclusione della fase di edificazione, in occasione del sopralluogo previsto per il rilascio dell'abitabilità.

di pertinenza delle unità abitative, dotato di ingresso pedonale da cancelletto in corrispondenza al numero civico 7 di Via Leonardo da Vinci con camminamento pedonale sino al fabbricato;

_ un locale autorimessa posta in basso fabbricato nel cortile, al quale si accede da ingresso carraio in corrispondenza del numero civico 5 della Via Leonardo da Vinci.

Il fabbricato principale è stato realizzato negli anni Settanta con struttura portante in c.a. tradizionale, solai in latero-cemento, tamponamenti in muratura a cassa-vuota, rivestimenti in mattoni paramano con fasce marcapiano e zoccolatura in materiale lapideo, tetto a falde; dispone di un unico vano scala comune servito da impianto ascensore con portata (da targhetta) di 250 kg.

Il basso fabbricato, coevo, possiede struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura, copertura a tetto piano.

Di seguito si riportano le caratteristiche rilevate nel corso del sopralluogo:

Unità abitativa

- altezza utile: cm 280 circa;
- affaccio su Via Leonardo da Vinci, su Via Volta e su strada interna;
- portoncino di ingresso di tipo blindato marca Tesio;
- pavimenti misti in parte in marmo, in parte in parquet ed in parte in ceramica;
- serramenti interni in legno con vetro interposto;
- serramenti esterni in legno con specchiature in vetro semplice;
- avvolgibili in PVC (lesionati in più punti);
- un bagno rivestito a tutt'altezza ed attrezzato con vaso, doccia e lavatoio con attacchi lavatrice;

- altro bagno rivestito a tutt'altezza ed attrezzato con vasi, bidet, lavabo e vasca;
- balconi corredati di ringhiere e da pavimentati in piastrelle di gres rosso, in alcune porzioni asportate e/o danneggiate;
- impianti idrico e sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia sprovvisto di interruttore magnetotermico/differenziale;
- impianto di riscaldamento autonomo con radiatori alimentati da caldaia Ariston;
- impianto antifurto;
- citofono.

Cantina

- altezza utile: cm 225 circa;
- porta di ingresso in lamiera stampata;
- pavimento in piastrelle di gres rosso;
- pareti intonacate;
- serramenti esterni metallici;
- impianti elettrico.

Locale autorimessa

- dimensioni utili: cm 500x280x230 h circa;
- luce di ingresso: cm 245x205 h circa;
- portone metallico basculante;
- pavimento in battuto di cls;
- pareti intonacate.

Si acclude il rilievo fotografico del sopralluogo.

L.2 - VALUTAZIONE

Con riferimento al criterio estimativo indicato in premessa, l'analisi di tutti i fattori estrinseci ed intrinseci ritenuti influenti ha condotto lo scrivente ad individuare i seguenti parametri unitari ai quali rapportare le superfici catastali delle entità immobiliari:

✚ €/mq 725,00 per l'unità abitativa con cantina pertinenziale;

✚ €/mq 500,00 per il locale autorimessa.

Ne discende il seguente conteggio:

Unità abitativa

$$\text{mq } 144 \times \text{€/mq } 725,00 = \text{€ } 104.400,00$$

Locale autorimessa

$$\text{mq } 17 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } \underline{8.500,00}$$

$$\text{SOMMANO } \text{€ } 112.900,00$$

Considerato il vincolo locativo in corso, con particolare riferimento alla durata residua ed al canone pattuito, lo scrivente ritiene di applicare al suddetto importo una riduzione del 6%, pervenendo così ad un valore di € (112.900,00 x 0,94) = € 106.126,00.

Infine, per tenere conto dell'alea correlata alle irregolarità edilizie riscontrate, lo scrivente ritiene di applicare una ulteriore riduzione del 5%, pervenuto così ad un valore di € (106.126,00 x 0,95) = € 100.819,70.

E pertanto, con arrotondamento e valutazione a corpo e non a misura, il più probabile valore attuale delle entità immobiliari individuate come LOTTO N. 2, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, viene dallo scrivente determinato in

€ 100.000,00

(euro centomila/00)

L.2 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate presso il SIPEE¹⁵ non sono emersi Attestati di Prestazione Energetica (APE) o Attestati di Certificazione Energetica (ACE).

Occorrerà pertanto predisporre l'APE per l'unità abitativa censita in Catasto Fabbricati al Foglio 30, particella numero 766 subalterno 5, mentre non si rende necessario analogo incombente per il locale autorimessa censito in Catasto Fabbricati al Foglio 30, particella numero 765 subalterno 1.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

ALLEGATI:

- Visura catastale nominativa in capo alla de cuius.
- Ispezioni ipotecarie in capo alla de cuius.
- Certificato di destinazione urbanistica.

Lotto n. 1

- Documentazione fotografica.
- Estratto della mappa catastale.
- Elaborato planimetrico catastale.
- Elenco dei subalterni catastali assegnati.
- Planimetrie catastali.
- Visure catastali.
- Ispezione ipotecaria in capo a XXXXXXXX Remo.
- Nota per trascrizione dichiarazione di successione di XXXXXXXX Attilio.
- Copia documentazione edilizia.
- Estratto cartografico P.R.G.C.

¹⁵ Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici.

- Interrogazione urbanistica

- Stralcio N.T.A.

Lotto n. 2

- Documentazione fotografica.

- Estratto della mappa catastale.

- Planimetrie catastali.

- Visure catastali.

- Copia conforme del titolo di provenienza.

- Messaggio di posta elettronica dell'Amministratore di Condominio.

- Copia documentazione edilizia.

- Estratto cartografico P.R.G.C.

- Interrogazione urbanistica

- Stralcio N.T.A.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 12 settembre 2022

Il Perito
(Ing. Marco Crepaldi)