

TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzione Immobiliare n. 35/2020

contro

via Francigena / via San Lorenzo, Cureggio (NO)

Prossima udienza: 20.01.2022 ore 10.15.

Giudice

ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO



*Tecnico incaricato: Geom. Adriano Cantamessa
iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 2222
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 334
C.F. CNTDRN69D23B019Q - P. Iva 01420270033*

Facendo seguito ai disposti del Giudice in conclusione dell'udienza contrattazione orale del 24.02.2022, l'Esperto Estimatore relaziona in merito alla fattibilità e ai costi conseguenti alla revisione della stima del compendio immobiliare, tenendo conto dell'eventuale demolizione delle porzioni di edificio impropriamente costruite dall'esecutata sul suolo e nel sottosuolo dei terreni di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Cureggio.

Innanzitutto, va evidenziato che l'attuale struttura di fabbrica (realizzata con fondazioni, pilastri, travi, quattro solai orizzontali in cemento armato, tetto di copertura a due falde con orditura in legno e tegole, murature perimetrali massive), è stata costruita in modo solido e per modificarla occorrerà procedere con metodo, solo a seguito di adeguate considerazioni di progetto che curino tutti i profili urbanistici, edilizi e strutturali e attendendosi alle procedure operative che verranno progressivamente definite da tecnici specializzati.

In mancanza di più approfondite indicazioni progettuali, qui non richieste, si ritiene di dover considerare la demolizione dell'intera "prima campata" strutturale, attualmente insistente in prossimità del confine Sud dei mappali 1915 e 1919, nonché sulle particelle 1914 e 1911 (di proprietà del Comune di Cureggio).

Questa scelta comporta due motivi di riduzione della stima dell'immobile:

- 1) si dovranno considerare i costi di demolizione parziale dell'edificio, nuova messa in sicurezza, sgombero e smaltimento delle macerie in discariche autorizzate;
- 2) dovrà inoltre essere rivista la consistenza immobiliare e, conseguentemente, andrà aggiornato il valore dell'edificio.

Inoltre, a parere dell'Esperto Estimatore, con questo profilo di stima si ridurrà ulteriormente l'appetibilità del lotto rispetto a potenziali investitori interessati al completamento di un'operazione immobiliare che, nell'attuale contesto del mercato, pare già marginale.

Analisi dei costi.

- 1.1 Allestimento cantiere con opere provvisorie e servizi necessari alla corretta gestione delle attività nel rispetto delle norme relative a igiene e sicurezza dei luoghi di lavoro: a corpo 4.000,00 €
- 1.2 Demolizione parziale di strutture di fabbricati in cemento armato, effettuata con adeguati mezzi meccanici e valutata per la cubatura effettiva, compreso sgombero, carico e trasporto delle macerie, ma esclusi oneri di discarica e opere di presidio:
- | | | | |
|-------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------|
| - muri perimetrali | $(12,50 + 3,50 + 3,50) \times 0,35 \times 11,00 =$ | ~ 75,00 m ³ | |
| - solai | $4 \times (11,50 \times 3,50) \times 0,30 =$ | ~ 50,00 m ³ | |
| - tetto | $2 \times (7,25 \times 4,00) \times 0,25 =$ | ~ 15,00 m ³ | |
| - arrotondamenti e imprevisti | | ~ 10,00 m ³ | |
| - sommano | | ~ 150,00 m ³ x 400,00 €/m ³ | 60.000,00 € |
- 1.3 Opere provvisorie con puntellamento delle strutture verticali e orizzontali, compreso sbadacchiature, controventature, banchine, attrezzature, materiali di consumo e disarmo a opere ultimate:
- | | | | |
|------------------------|----------------------------------------|-------------------------|--|
| - porzioni verticali | $(14,00 + 2,00 + 2,00) \times 11,00 =$ | ~ 200,00 m ² | |
| - porzioni orizzontali | $n. 5 \times 12 \times 1,50 =$ | ~ 90,00 m ² | |

- arrotondamenti e imprevisti		~ 10,00 m ²	
- sommano		~ 300,00 m ² x 75,00 €/m ²	22.500,00 €
1.4	Oneri di scarica per lo smaltimento di rifiuti inerti derivanti dalla demolizione parziale dell'edificio, senza la preventiva caratterizzazione e classificati come "rifiuti misti non contaminati", nonché come "conglomerato cementizio <u>non armato</u> e non contaminato":		
-	quantità	come da precedente voce di demolizione	
		150,00 m ³ x 2.400,00 Kg/m ³ x 0,001 = 360 t x 35,00 €/t	12.500,00 €
1.5	Somme a disposizione in ragione del 6% dell'importo lavori, per eventuali opere minori da compensare in economia: 6.000,00 €		
1.6	Consulenze professionali per progetto, direzione lavori e coordinamento della sicurezza di cantiere specializzato, in ragione del 17,5% dell'importo lavori di 105.000,00 €: 18.250,00 €		
	I.V.A. 22% sul totale (105.000,00 € + 18.250,00 €):		~ 27.250,00 €
	sommano costi per demolizione		~ 150.500,00 €
2	Riduzione del valore rispetto a quanto precedentemente stimato, per minore consistenza:		
-	box e corsello auto, ~ 25 m ² :	25 x coeff. 0,50 =	sup. comm. 12,50 m ²
-	edificio principale PT e P1, n. 2 x ~ 35 m ²	70 x coeff. 1,00 =	sup. comm. 70,00 m ²
-	edificio pertinenze PT e P1, n. 2 x ~ 12,50 m ²	25 x coeff. 0,50 =	sup. comm. 12,50 m ²
-	edificio principale P2, ~ 25 m ²	25 x coeff. 1,00 =	sup. comm. 25,00 m ²
-	edificio pertinenze P2, ~ 20 m ²	20 x coeff. 0,50 =	sup. comm. 10,50 m ²
-	sommano	165 m ²	130 m ²
	130 m ² x 625,00 €/m ² =		~ 80.000,00 €

Concludendo questa analisi preliminare, il valore complessivo da riproporre a base d'asta secondo il nuovo profilo di stima (si ripete, molto penalizzante e quindi sconsigliato), viene così riepilogato:

- valore dell'intero compendio (come da perizia del 29.07.2021):	593.750,00 €
- a dedurre costi per demolizione (1):	- 150.500,00 €
- a dedurre riduzione del valore (2):	- 80.000,00 €
- valore del terreno e della pianificazione:	250.000,00 €
- costi necessari alla regolarizzazione delle criticità:	- 25.000,00 €
- riduzione per vizi occulti e immediatezza procedura, in ragione del 15%:	- 88.250,00 €
- sommano	500.000,00 €

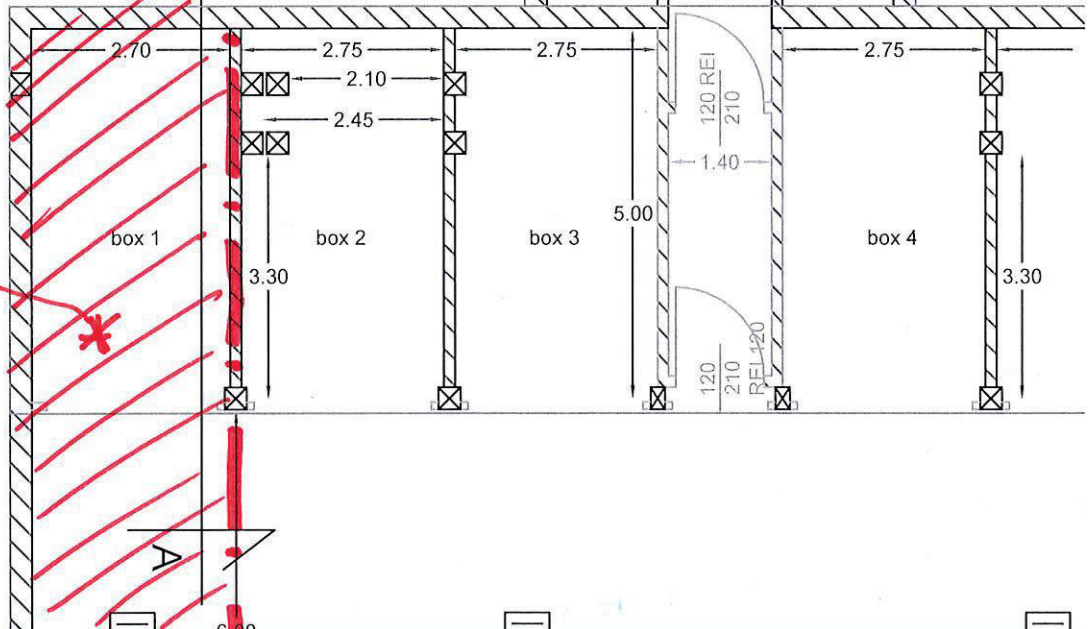
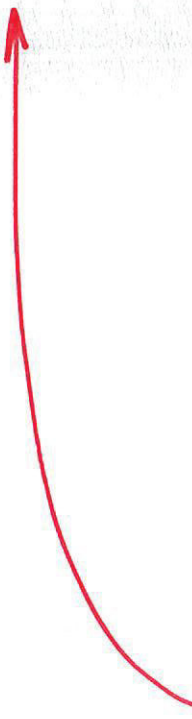
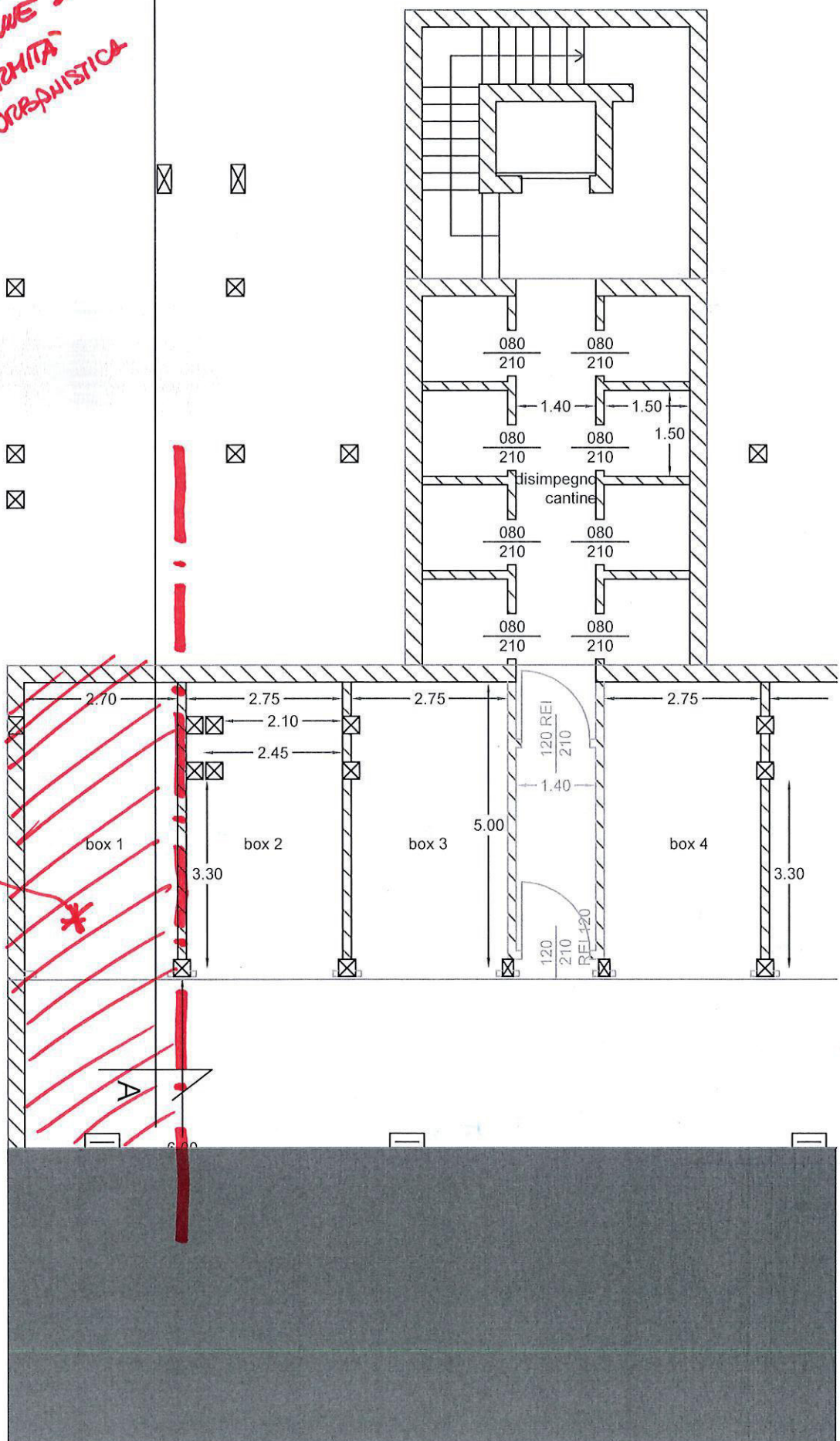
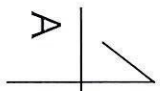
E 'ancora il caso di evidenziare che le attività da porre a carico dell'assegnatario secondo questo profilo di stima, risultano molto impegnative e particolari, tanto da ridurre ulteriormente l'appetibilità del lotto rispetto a potenziali investitori.

Si allegano brevi schemi che individuano visivamente la porzione di edificio oggetto della presente integrazione di Perizia.

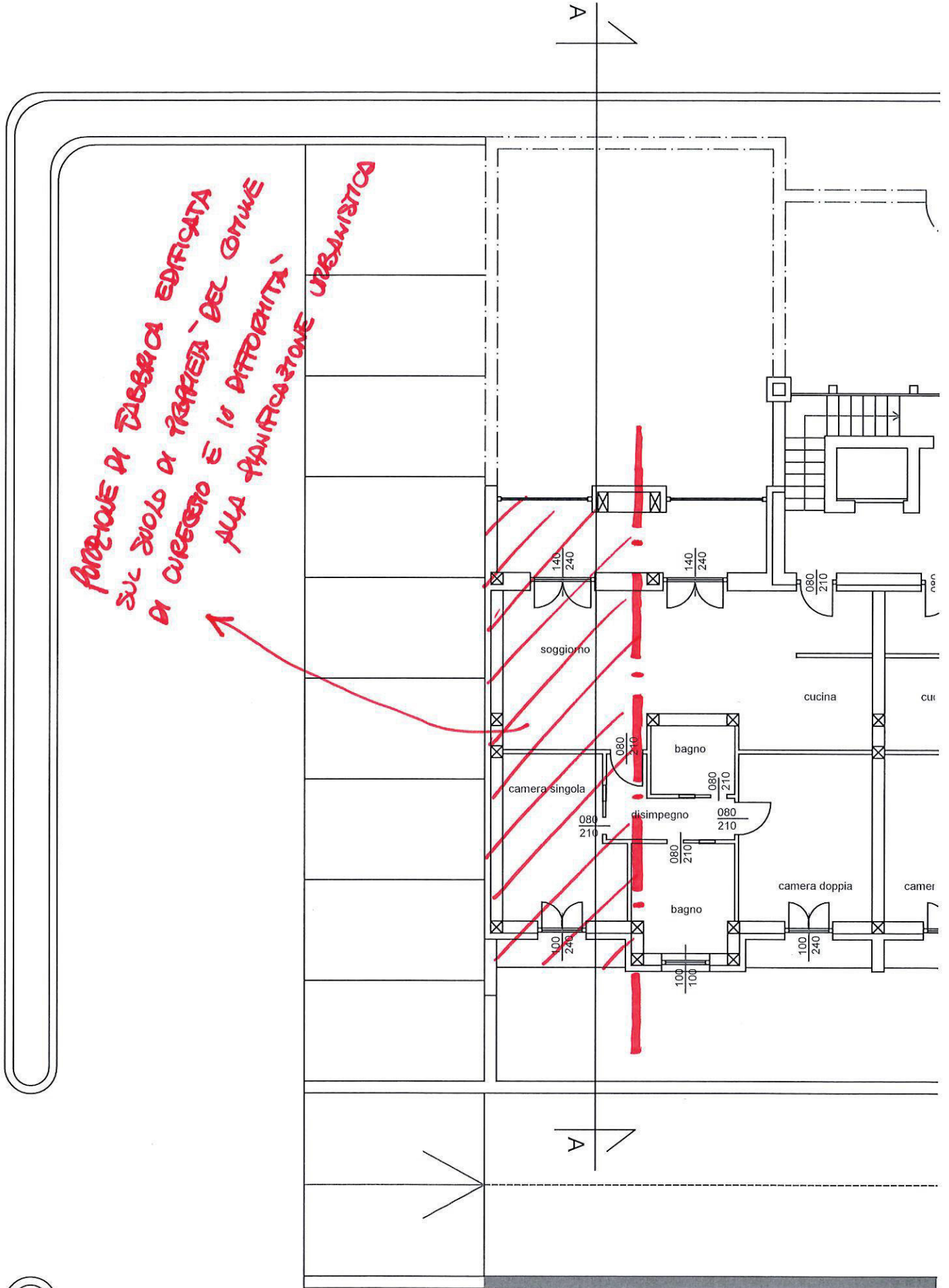
Maggiora, il 21 marzo 2022

L'Esperto Stimatore
geom. Adriano Cantamessa

PORZIONE DI FABBRICA
COSTRUITA NEL SOTTOSUOLO
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI
CUREGGIO E IN DIFFERENZA
ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA



*PARCHEGGIO DI FABBRICA EDIFICATA
SUL SUOLO DI PROPRIETA' DEL COMUNE
DI CURETO È LO AFFIDAMENTO
ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA*

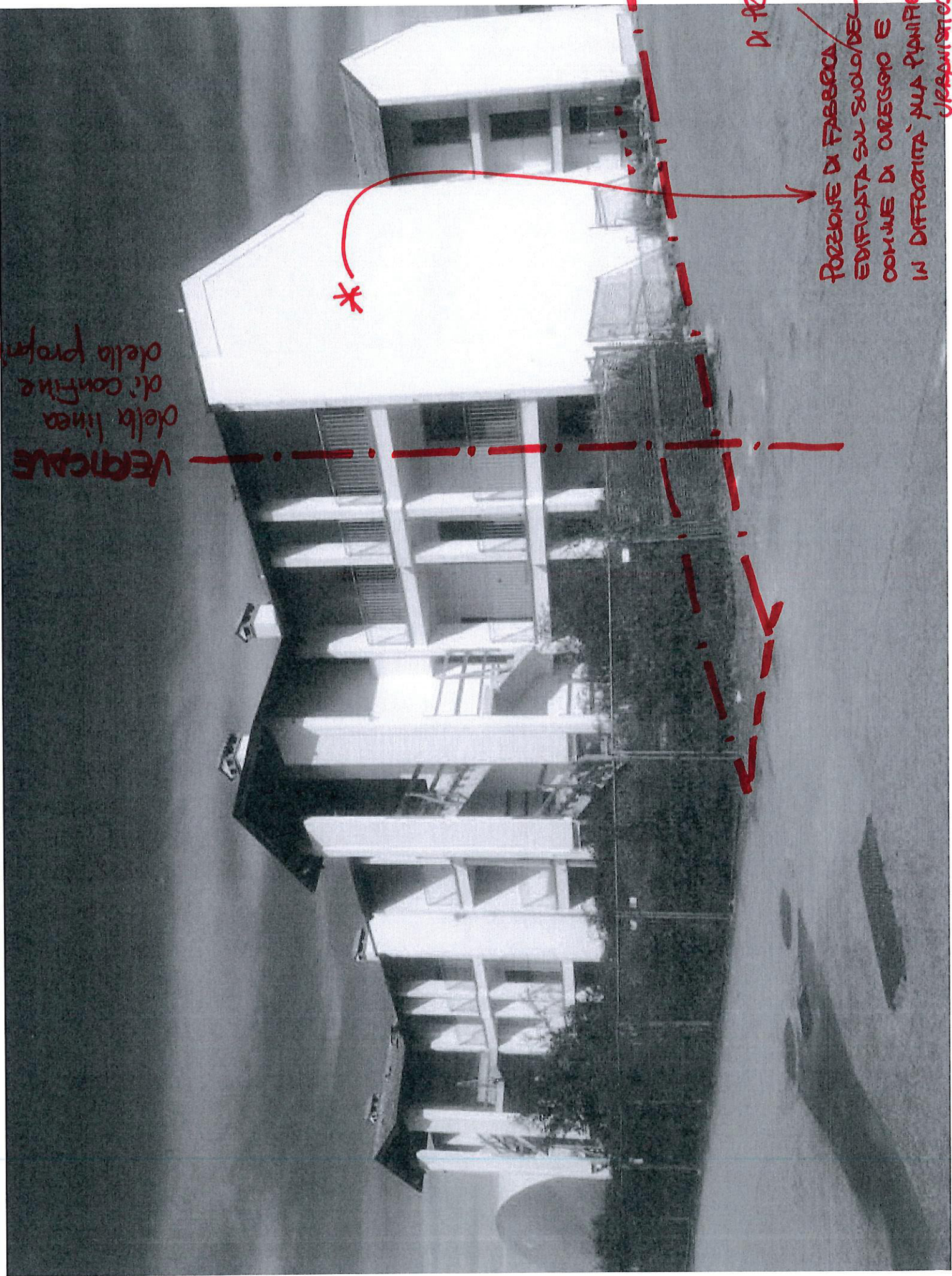


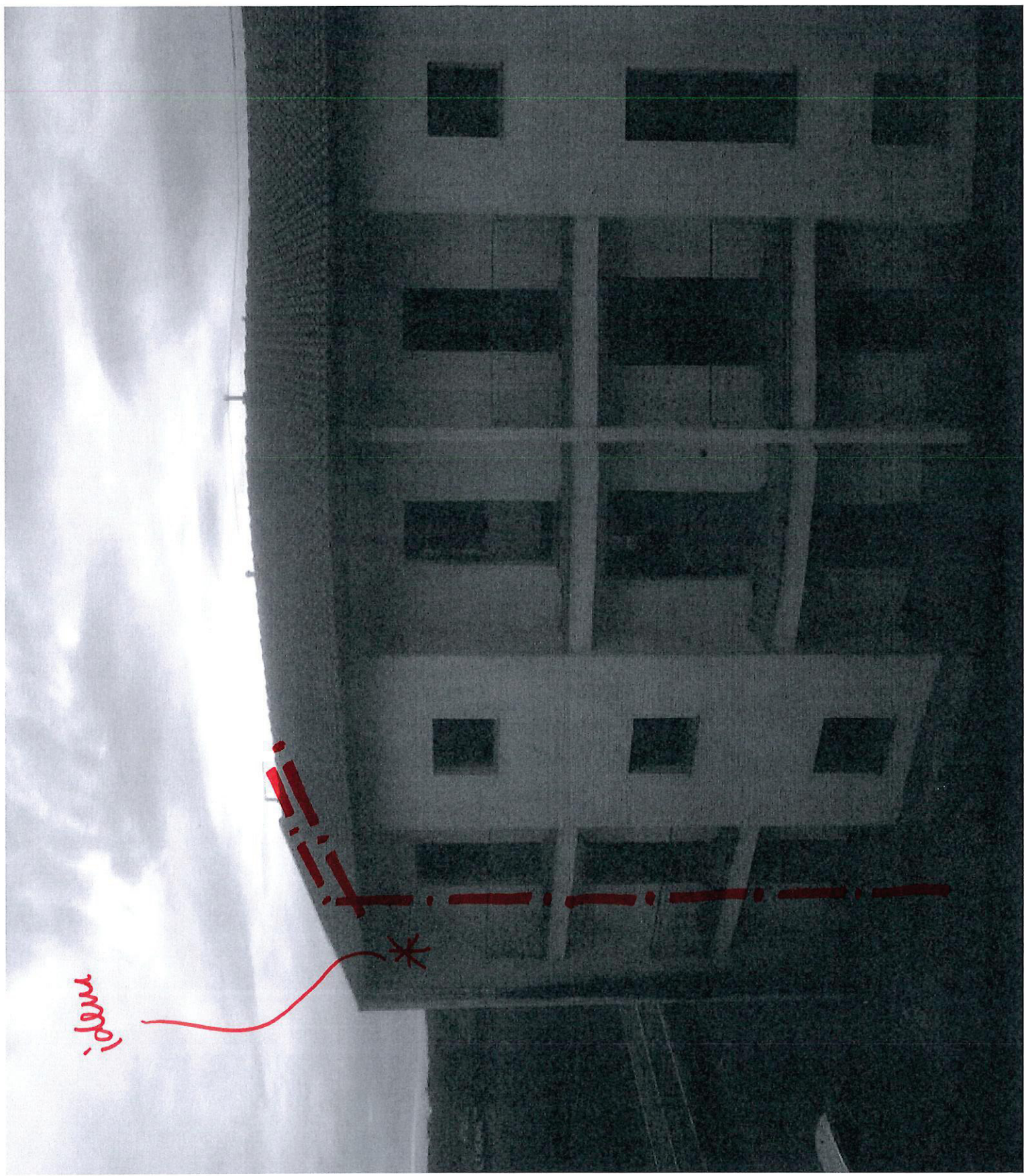
VERGHE
della linea
di confine
della proprietà



DI PIAZZA

Porzione di Fabbrica
edificata sul suolo del
comune di Oleggio e
in difficoltà più pianificata
dell'abitato





idemp

