

TRIBUNALE DI VERCELLI

N.R.G. 3664/2022

Eredità giacente [REDACTED]

Curatore: Dott.ssa Maria Carmela Ceravolo

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI CON ARREDI IN CRAVAGLIANA (VC)
LOCALITA' BRUGAROLO

INCARICO.....	2
IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	2
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI.....	3
PROPRIETÀ e CRONISTORIA.....	3
CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE.....	3
DESCRIZIONE E STIMA.....	6
ELENCO ALLEGATI.....	8

Il perito
Arch. Flavio Contardo

INCARICO

Con provvedimento del 12.12.22 il Presidente del Tribunale di Vercelli ha dichiarato giacente l'eredità della sig.ra [REDACTED], nominando curatrice dell'eredità la dott.sa Maria Carmela Ceravolo, la quale ha incaricato il sottoscritto arch. Flavio Contardo, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Torino con il numero 5311 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Torino con studio sito in Torino, via Baretta n.36, della stima degli immobili facenti parte dell'eredità siti in Cravagliana (VC) località Brugarolo.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono siti in Cravagliana (VC), località Brugarolo e consistono in:

- Fabbricato di civile abitazione eretto su area in catasto terreni al foglio 42 mappale 508, consistente in: cantina al piano seminterrato, soggiorno, cucina e bagno al piano terreno, camera al piano primo e sottotetto. Il tutto posto alle coerenze (facendo riferimento alla mappa terreni): strada a tre lati, proprietà del mappale 509.

L'immobile risulta così censito al catasto fabbricati: foglio 42, particella 508, località Brugarolo, piano S1-T-1, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 47 mq di cui 43 mq escluse le aree scoperte, rendita 96,06 euro

- Terreni agricoli, così censiti al catasto terreni:
 - foglio 39 particella 15 bosco ceduo di classe 3 sup. 750 mq reddito dominicale euro 0,19 reddito agrario euro 0,08
 - foglio 40 particella 207 bosco ceduo di classe 2 sup. 1090 mq reddito dominicale euro 0,45 reddito agrario euro 0,28
 - foglio 40 particella 279 bosco ceduo di classe 2 sup. 610 mq reddito dominicale euro 0,25 reddito agrario euro 0,16
 - foglio 40 particella 289 bosco ceduo di classe 3 sup. 430 mq reddito dominicale euro 0,11 reddito agrario euro 0,04
 - foglio 43 particella 7 bosco ceduo di classe 1 sup. 960 mq reddito dominicale euro 0,79 reddito agrario euro 0,45

- foglio 44 particella 237 bosco ceduo di classe 2 sup. 5.220 mq reddito dominicale euro 2,16 reddito agrario euro 1,35

Il tutto risulta intestato per l'intero a: ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

L'immobile adibito ad abitazione è fornito di arredi fissi realizzati su misura e alcuni arredi mobili.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI

In base alle visure effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vercelli non risultano formalità pregiudizievoli che colpiscono gli immobili in questione.

PROPRIETÀ e CRONISTORIA

I beni risultano essere di proprietà di: ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ in forza di atto di compravendita a rogito notaio Filippo Perna di Borgosesia del 20.12.1991 rep. n. 85736/7292 con il quale gli immobili venivano acquistati dalla sig.ra ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■, atto trascritto a Vercelli in data 11.1.1992 ai nn. 593/487.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Si premette che la ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, ovvero che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85. Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue, che sarebbe anche imprudente eseguire in modo approssimativo. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio raggiungendo una precisione superiore al 2% nell'esecuzione del rilievo per poter

discriminare quelle che sono tolleranze esecutive da quelle che sono difformità minori.

Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo solitamente fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impedimento per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta. Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto l'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluente sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.

Qualora non diversamente segnalato in maniera esplicita, quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che, comunque, l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico D.P.R. 380/01.

Ciò premesso, si riferisce che si tratta nello specifico di un fabbricato di antico impianto, certamente antecedente al 1967, che ha subito dopo l'acquisto da parte della *de cuius* un insieme

sistematico di opere riconducibile alla categoria della ristrutturazione edilizia, che hanno comportato anche un ampliamento volumetrico.

Per l'esecuzione di tali opere era stata ottenuta la Concessione Edilizia con Contributo n. 2 in data 16.4.1993 prot. 846 del 8.5.1992 e successiva Concessione Gratuita per Opere Edilizie n. 9 del 10.11.1993 per varianti in corso d'opera.

Per il rifacimento della copertura con inserimento di un abbaino è stata autorizzazione edilizia n. 10 del 9.8.2002 prot. 1070/2002 del 19.4.2002.

In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del D.P.R. 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce quindi che l'immobile è commerciabile perché realizzato in epoca precedente al 1967.

Sono state riscontrate alcune difformità rispetto ai titoli edilizi reperiti consistenti principalmente in: modifiche di prospetto relative a forma e dimensioni dei serramenti e dei tamponamenti lignei; modifiche planimetriche consistenti in un modesto avanzamento verso l'esterno dei serramenti che si aprono sul prospetto principale, con conseguente eliminazione dei piccoli ballatoi previsti in progetto ai piani terreno e primo nonché realizzazione di un locale cucina al piano terreno mediante posa di tramezzi lignei.

Si precisa ancora che non è stato reperito il certificato di agibilità.

In relazione alla modifica dell'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria catastale non è conforme in quanto corrisponde pressappoco allo stato di fatto antecedente la ristrutturazione.

L'immobile non dispone di Attestato di Prestazione Energetica.

Con riferimento al PRGC del Comune di Cravagliana, l'immobile è sito in zona SA - Nuclei di valore Storico Ambientale.

Con riferimento alla classe di pericolosità geomorfologica, l'immobile ricade in zona IIIB3 - pericolosità geomorfologica elevata.

DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI E DEGLI ARREDI

Il fabbricato di civile abitazione è situato all'interno del borgo storico di Brugarolo, frazione di Cravagliana (VC) ed è accessibile solo a piedi, attraverso una rete di mulattiere. Per raggiungere l'immobile occorre quindi lasciare l'auto al margine del borgo.

L'immobile è elevato a due piani fuori terra, oltre seminterrato adibito a cantina e sottotetto.

Si tratta di un fabbricato di antico impianto, con murature in pietra, orizzontamenti e copertura in legno, ristrutturato nel tempo, in discreto stato conservativo.

Il servizio igienico è pavimentato e rivestito in piastrelle ceramiche ed è completo di sanitari.

È presente l'impianto elettrico. I locali sono scaldati da un caminetto al piano terreno.

Per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il primo parametro di valutazione è costituito dai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Cravagliana per il secondo semestre del 2022, riportati di seguito.

Si specifica che i dati sono riferiti alla zona centrale del capoluogo Cravagliana, non essendo disponibili i dati della zona extra urbana in cui è collocato Brugarolo.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VERCELLI

Comune: CRAVAGLIANA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

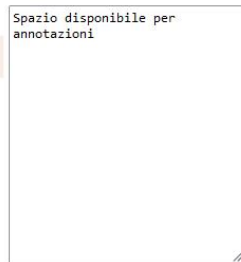
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	580	860	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	445	660	L	1,9	2,9	N
Box	Normale	355	520	L	1,7	2,6	N
Ville e Villini	Normale	730	1050	L	2,9	4,3	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Per meglio analizzare i valori immobiliari della zona specifica, sono stati reperiti gli annunci immobiliari allegati, riferiti ad abitazioni montane autonome con caratteristiche analoghe all'immobile da stimare, collocate in Brugarolo a frazioni limitrofe.

Si tratta di 3 immobili in differente stato conservativo:

- casa in località Brugarolo in buono stato conservativo richiesta euro 380/mq circa
- rustico in Brugarolo completamente da ristrutturare richiesta euro 150/mq
- casa in località Sabbia parzialmente da ristrutturare richiesta euro 300/mq

Considerate il buono stato conservativo dell'immobile, la posizione periferica rispetto al capoluogo, la ridotta accessibilità, l'assenza di un vero e proprio impianto di riscaldamento, la presenza di alcune difformità edilizie, si adotta il parametro di stima di 280 euro/mq.

Con riferimento ai terreni, si tratta di fondi prevalentemente acclivi e boscosi, non facili da raggiungere, posti nel circondario del borgo di Brugarolo.

In base ai valori agricoli medi della Provincia di Vercelli anno 2018

(ultimo disponibile) per Regione Agraria n. 1 - Alta Valsesia, il valore del bosco ceduo è indicato in euro 3.700 circa all'ettaro, ovvero 0,37 euro/mq. Si adotta il parametro di stima di 0,20 euro/mq. Si stimano quindi gli immobili con i parametri che seguono:

	sup. catastale	al mq di sup. comm.	totale a corpo
appartamento	85	€ 300,00	€ 25 500,00
terreni	9060	€ 0,20	€ 1 812,00
TOTALE			€ 27 312,00

L'immobile adibito ad abitazione è corredato da una cucina e da alcuni arredi fissi realizzati su misura in legno di conifera stimabili, a corpo, in Euro 500,00.

Sono inoltre presenti gli arredi mobili di seguito descritti e stimati.

- Tavolo in legno massello, estensibile, XX sec. Euro 120,00
- Credenza in legno, con due ante e un cassetto, XX sec. Euro 130,00
- N.4 sedie con struttura e schienale in legno, XX sec. Euro 120,00
- Tavolo tipo "fratino", costruito con legni vecchi Euro 230,00
- Guardaroba a due ante in legno povero, XIX sec. Euro 180,00
- N. 2 poltrone con sedile e schienale imbottito, XX sec. Euro 80,00
- Scaletta da biblioteca in legno Euro 80,00
- Cassapanca con braccioli, in legno massello, XX sec. Euro 100,00

Il valore complessivo degli arredi è quindi stimabile in Euro 1.500,00

Si stima quindi il valore degli immobili con gli arredi in essi presenti, a corpo, in euro 28.500,00.

ELENCO ALLEGATI

- 1 Fotografie
- 2 Atto di provenienza con relativa nota di trascrizione
- 3 Elenco note Conservatoria RRII
- 4 Visure e planimetrie catastali

- 5 Estratti pratiche edilizie
- 6 Annunci immobiliari

Torino, lì 12.2.2024

In Fede
Arch. Flavio Contardo