
Tribunale di Vercelli

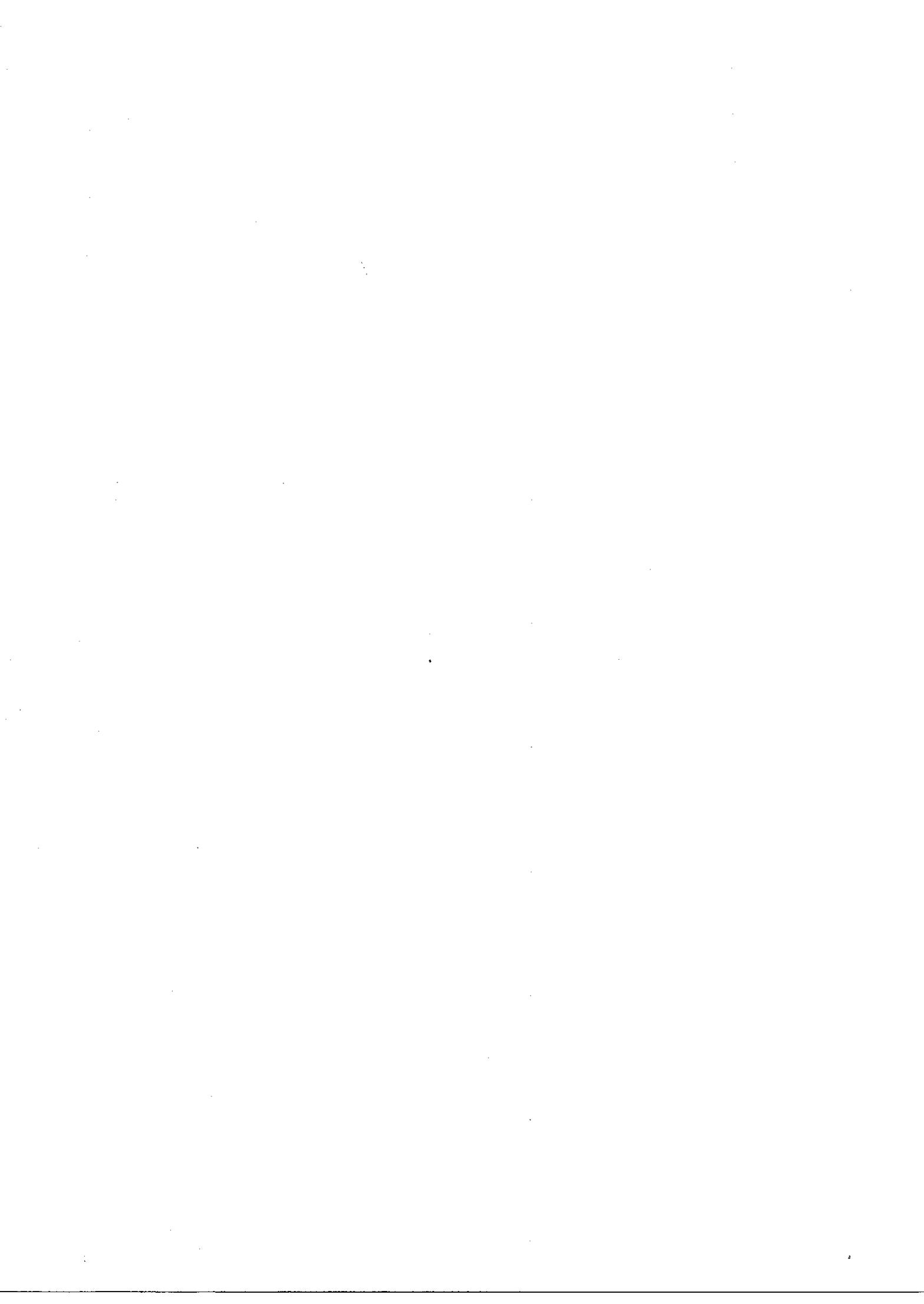
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.sa Maria Elena Ballarini

Relazione del CTU

Esecuzione immobiliare n. 155-2018 riun. a 251-2014

promossa da
OMISSIS
contro
[...]

5 giugno 2019



Indice

1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c.	4
1.A Proprietà.....	6
1.B Formalità.....	7
2. Descrizione dei beni	7
3. Conformità dei beni nell'atto di pignoramento	9
4. Conformità catastale	9
5. Strumento urbanistico comunale.....	10
6. Conformità edilizia ed urbanistica, agibilità	11
7. Lotti di vendita	12
8. Giudizio divisorio	12
9. Stato di occupazione.....	13
10. Provvedimento di assegnazione.....	13
11. Vincoli, oneri e diritti	13
12. Valore degli immobili.....	13
Allegati A-B-C-D-E.....	18

1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c.

Verificati, l'esperto, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, c. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 39 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

La documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c. è completa, ed è costituita da i) certificato ipotecario speciale prot. n. VC39372 del 14/11/2018, ii) certificato storico per immobile prot. n. VC42043 del 14/11/2018 ed iii) estratto di mappa catastale, già allegati nel fascicolo della procedura. La mappa catastale e le planimetrie dei beni sono altresì riportate nello specifico allegato, analogamente al certificato di destinazione urbanistica.

Si riporta di seguito l'elenco dei beni contenuti nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente relazione.

Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categoria	Consistenza	Rendita
15	268	1	Gattinara (VC) via alla Torre 8 piano T-S1	A/8	20 vani	€ 3.460,26
15	227		Gattinara (VC)	Vigneto	10 are 10 ca	€ 13,04
15	261		Gattinara (VC)	Vigneto	4 are	€ 4,75
15	262		Gattinara (VC)	Vigneto	3 are 60 ca	€ 4,28
15	263		Gattinara (VC)	Vigneto	5 ca	€ 0,06
15	264		Gattinara (VC)	Vigneto	4 are 60 ca	€ 5,46
15	265		Gattinara (VC)	Vigneto	4 are 20 ca	€ 4,99
15	275		Gattinara (VC)	Vigneto	3 are	€ 3,56
15	276		Gattinara (VC)	Vigneto	5 are 10 ca	€ 6,06
15	324		Gattinara (VC)	Vigneto	80 ca	€ 0,95
15	388		Gattinara (VC)	Vigneto	2 are 30 ca	€ 2,73
15	389		Gattinara (VC)	Vigneto	50 ca	€ 0,59
15	390		Gattinara (VC)	Vigneto	6 are 40 ca	€ 7,60
15	391		Gattinara (VC)	Vigneto	6 are 70 ca	€ 7,96
15	392		Gattinara (VC)	Vigneto	4 are 5 ca	€ 4,81
15	393		Gattinara (VC)	Vigneto	5 are 90 ca	€ 7,62
15	394		Gattinara (VC)	Vigneto	1 are 80 ca	€ 2,14
15	396		Gattinara (VC)	Vigneto	40 ca	€ 0,52
15	397		Gattinara (VC)	Vigneto	8 are 20 ca	€ 9,74

L'elenco delle formalità pregiudizievoli, gravanti sui beni pignorati, è il seguente:

- ipoteca giudiziale iscritta in data 21/08/2009 ai n. 7231/1296 a favore di OMISSIS, per la quota di 1/1 in diritto di proprietà, contro [...], in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 09/06/2009 n. 12583/2009 per l'importo di € 32.200,00 di cui capitale € 28.662,58
- ipoteca giudiziale iscritta in data 26/06/2012 ai n. 4519/450 a favore di OMISSIS per la quota di 1/1 in diritto di proprietà, contro [...] con sede in Gattinara (VC). OMISSIS in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Milano in data 06/12/2011 n. 444, per l'importo di € 6.052,06 di cui capitale € 3.350,24

- pignoramento immobiliare trascritto in data 19/09/2018 ai n. 7365/5735 a favore di
OMISSIS per la quota di 1/1 in diritto di proprietà, [...]

Le formalità pregiudizievoli sinteticamente elencate gravano sulla totalità dei beni pignorati, con l'eccezione dell'ipoteca giudiziale iscritta in data 21/08/2009 ai n. 7231/1296 la quale grava solamente sull'unità immobiliare edificata di cui al sub. 1.

In virtù delle pregiudizievoli iscritte nel tempo da diversi creditori, parte dei beni in proprietà alla [...] sono già stati oggetto di stima nella prima relazione relativa alla sola esecuzione n. 251-2014 non ancora riunita alla n. 155-2018; la precedente relazione ha interessato tutte le unità immobiliari edificate insistenti sul mappale n. 268, con esclusione di quanto al foglio 15 mappale 268 sub. 1.

Nel paragrafo dedicato alla stima del valore dei beni, si è provveduto a riportare ed aggiornare anche i valori di mercato in precedenza indicati e relativi all'esecuzione n. 251-2014, al fine di giungere ad un valore complessivo univoco del lotto di vendita.

1.A Proprietà

Indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondano a quelli effettivi

Proprietari al 19/09/2018	
<p>Via alla Torre, 8 Fg. 15 mapp. 268 sub. 1</p> <p>Gattinara Fg. 15 mapp. 227 Fg. 15 mapp. 261 Fg. 15 mapp. 262 Fg. 15 mapp. 263 Fg. 15 mapp. 264 Fg. 15 mapp. 275 Fg. 15 mapp. 276 Fg. 15 mapp. 324 Fg. 15 mapp. 388 Fg. 15 mapp. 389 Fg. 15 mapp. 390 Fg. 15 mapp. 391 Fg. 15 mapp. 392 Fg. 15 mapp. 393 Fg. 15 mapp. 394 Fg. 15 mapp. 396 Fg. 15 mapp. 397</p>	<p>Piena proprietà per la quota di 1/1 della [...]</p> <p>Piena proprietà per la quota di 1/1 della [...] in forza di atto a rogito del Notaio MISSIS di Novara in data 09/03/2006 n. 249006 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 24/03/2006 ai n. 2297/1725 e 2298/1726 e con il quale la [...] ha <u>modificato la propria denominazione</u> in [...] e <u>trasferito la propria sede sociale</u></p> <p>Piena proprietà per la quota di 1/1 della [...] in forza di Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Vercelli nella procedura esecutiva immobiliare n. 636 in data 12/05/2004, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 28/05/2014 ai n. 5645/3660</p> <p>Piena proprietà per la quota di 1/1 [...], in forza di compravendita n. rep. 132071/27304 del 09/05/1991 del Notaio MISSIS, registrato ad Alessandria il 29/05/1991 al n. 1281 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 11/05/1991 al n. 3827/2919</p>
<p>Gattinara Fg. 15 mapp. 265</p>	<p>Piena proprietà per la quota di 1/1 della [...]</p> <p>Piena proprietà per la quota di 1/1 della [...] in forza di atto a rogito del Notaio MISSIS di Novara in data 09/03/2006 n. 249006 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 24/03/2006 ai n. 2297/1725 e 2298/1726 e con il quale la [...] ha <u>modificato la propria denominazione</u> in [...] e <u>trasferito la propria sede sociale</u></p> <p>Piena proprietà per la quota di 1/1 della [...] con atto a rogito del Notaio MISSIS di Gattinara in data 12/05/2004 n. 5347/1707 di repertorio.</p> <p>Piena proprietà per la quota di 1/1 alla sig.ra [...] in forza di denuncia di successione del 18/10/1977 e registrata a Gattinara (VC) il 24/01/1978 al n. 42279</p>

I dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

1.B Formalità

Indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attività edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

<p>Gattinara Fg. 15 mapp. 268 Fg. 15 mapp. 275 Fg. 15 mapp. 276 Fg. 15 mapp. 388 Fg. 15 mapp. 389</p>	<p><u>Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, trascritto in data 28/04/2009 ai n. 3375/2480, contro i beni di cui al foglio n. 15 mappali n. 268, n. 275, n. 276, n. 388 e n. 389</u></p> <p><i>I beni di cui ai mappali n. 268, 275, 276, 388 e 389 sono gravati da servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia a favore dei fondi confinanti di cui ai mappali n. 277, 278, 279 e 280, sulla striscia di terreno adibita a strada privata della larghezza di circa 7 m secondo il tracciato concordemente individuato dalle parti contraenti, corrente a sud lungo il confine con i limitrofi mappali n. 281 e n. 282, e che partendo dalla via alla Torre raggiunge il terreno ai mappali n. 277, 278, 279 e 280; la proprietà di questi ultimi mappali non contribuirà alle spese per la costruzione della strada ma parteciperà alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della medesima in proporzione alla superficie utilizzata</i></p>
---	--

I mappali n. 268, 275, 276, 388 e 389 sono gravati da servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia; il tracciato ripercorre la futura viabilità di progetto prevista dallo strumento urbanistico comunale nell'area 802-CE e di seguito approfondita. Non risultano altre formalità, vincoli ed oneri.

2. Descrizione dei beni

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in m², confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento occ.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città:

Il bene pignorato si trovano in via alla Torre a Gattinara, inseriti in un contesto agricolo, lievemente collinare, caratterizzato da limitrofi terreni adibiti a vigneti.

L'accessibilità viaria ed infrastrutturale è buona, in quanto sul territorio comunale si possono individuare:

- la Strada Provinciale 54 "della Valsesia";
- il casello autostradale di Romagnano Sesia, ad una distanza di circa 7 km;
- la stazione ferroviaria di Rovasenda
- l'aeroporto di Malpensa, ad una distanza di 45 km;
- il porto di Genova, ad una distanza di 170 km.

Le urbanizzazioni primarie presenti e nelle vicinanze sono costituite da strade asfaltate, piste ciclabili, marciapiedi, spazi per la sosta, servizi a rete (tutti) ed aree a verde attrezzate; circa le urbanizzazioni secondarie, si rileva la presenza di scuole (materna, primaria e secondaria), casa di riposo, biblioteca comunale, campo sportivo, palestra, medico condotto,

azienda sanitaria locale, uffici comunali, mercato settimanale e luogo di culto ecc. e più in generale i servizi tipici di uno dei primi dieci comuni, con 8.050 abitanti, della Provincia di Vercelli.

I beni pignorati sono costituiti da i) porzione di unità immobiliare facente parte di una grande villa con pertinenze, ad oggi interamente nello stato al rustico/scheletro strutturale e ii) terreni incolti, a verde, contigui alla porzione di unità immobiliare di cui al precedente punto, alcuni dei quali aventi attitudine edificatoria.

Il complesso antropizzato presenta un accesso pedonale ed uno carraio a nord, rispettivamente ai civici n. 10 e n. 12 di via alla Torre, arretrato rispetto alla stessa e coperti con tetto in coppi e struttura in legno; è altresì presente, sempre sul fronte nord, un ulteriore accesso pedonale di servizio dopo il civico n. 12, in prossimità del traliccio dell'elettrodotto. Lungo il lato ovest del fondo è presente un accesso carraio al n. 8, riportato come riferimento toponomastico al catasto e nelle prime licenze edilizie, al momento non apparentemente utilizzato ma potenzialmente fruibile; l'adiacente accesso pedonale al n. 6 non è più presente.

Il terreno di pertinenza su cui insiste l'unità immobiliare ha pianta ed altimetria irregolari e superficie catastale complessiva pari a 5.560 m², di cui buona parte in stato di semiabbandono e con presenza di verde spontaneo; sono presenti un piccolo cortile e dei camminamenti pavimentati con lastre di pietra, in aggiunta ad un porticato che pone in comunicazione la costruzione principale con dei fabbricati accessori.

I varchi di accesso sono costituiti da cancelli in ferro ad apertura manuale; la recinzione verso via alla Torre è in cemento armato, in quanto assolve anche alla funzione di muro di contenimento, in virtù della morfologia del lotto pertinenziale. Lungo predetta muratura insiste una cancellata metallica; la recinzione interna è invece del tipo a maglie metalliche plastificate. La via alla Torre, unica strada di accesso, presenta larghezza ridotta, difficile percorribilità e limitata visibilità, e non dà possibilità di eventuale parcheggio.

<p>Via alla Torre, 8 Fg. 15 mapp. 268 sub. 1</p>	<p>Piano seminterrato e rialzato Unità immobiliare ubicata al piano seminterrato e rialzato di fabbricato realizzato su tre livelli in passato adibito ad abitazione in villa, edificato verso la fine degli anni '60 e che, a partire dagli anni '90, ha subito diversi interventi di trasformazione edilizia, mai completati, e che al momento è definibile come fabbricato in corso di costruzione. La pianta è rettangolare ed è movimentata con molte sporgenze e rientranze. La struttura portante è del tipo misto in cemento armato e laterizio. Sono assenti alcune porzioni di involucro edilizio, e vi è una totale assenza di finiture quali serramenti, intonaci, pavimenti e tinteggiature. Lo stato di manutenzione è appena sufficiente con presenza di umidità, in particolar modo nel piano seminterrato. Non è possibile dare con certezza indicazione di quelli che sono i vani abitativi in quanto i titoli autorizzativi richiesti sono attualmente decaduti e quanto riscontrato è parzialmente difforme rispetto a quanto autorizzato, in quanto in fase di trasformazione. Dall'analisi dettagliata di essi e dal sopralluogo, si evince l'intenzione progettuale di frazionamento in n. 3 unità immobiliari complessive, di cui n. 2 ricavate mediante recupero del sottotetto e successivo soprizzo della copertura; la restante, sul lato ovest, prevedeva l'accorpamento con porzione situata al piano rialzato. L'immobile è privo di tutte le tipologie di impianti quali elettrico, idrico-sanitario, fognario, telefonico e citofonico.</p>
--	--

<p>Gattinara Fg. 15 mapp. 227 Fg. 15 mapp. 261 Fg. 15 mapp. 262 Fg. 15 mapp. 263 Fg. 15 mapp. 264 Fg. 15 mapp. 265 Fg. 15 mapp. 275 Fg. 15 mapp. 276 Fg. 15 mapp. 324 Fg. 15 mapp. 388 Fg. 15 mapp. 389 Fg. 15 mapp. 390 Fg. 15 mapp. 391 Fg. 15 mapp. 392 Fg. 15 mapp. 393 Fg. 15 mapp. 394 Fg. 15 mapp. 396 Fg. 15 mapp. 397</p>	<p>Terreni incolti, catastalmente classificati come vigneto, alcuni di non semplice accesso a causa della presenza di arbusti ed alberi, in stato di semi-abbandono. L'andamento degli stessi è collinare e si denota un marcato declivio verso sud est.</p> <p>I mappali a nord del fabbricato sono interessati dalla presenza di materiali e mezzi connessi all'attività edilizia dell'esecutata. I mappali a sud del fabbricato sono vincolati dallo strumento urbanistico a verde privato e rilevano un'importante muratura di sostegno che lambisce una viabilità interna e separa i mappali edificabili posti a sud-ovest.</p> <p>Parte dei terreni è suscettibile di attività edificatoria, sia in quanto prevista esplicitamente dallo strumento urbanistico comunale (area 802 CE) sia in quanto limitrofi ad un'area già edificata (area CO-10). Tale aspetto è ben visibile negli allegati predisposti all'uopo e si riflette nella determinazione del valore di mercato, per la quale si sono calcolate le superfici parziali di ogni singolo mappale sulla base delle destinazioni d'uso previste.</p>
--	---

Confini dell'intero compendio pignorato a catasto terreni, da nord in senso orario: via alla Torre, mappale 226, mappale 228, mappale 248, mappale 454, via Monginevro, mappale 277, mappale 278, mappale 279, mappale 280, mappale 281, mappale 282, via alla Torre.

3. Conformità dei beni nell'atto di pignoramento

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

La descrizione dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

4. Conformità catastale

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Sotto il profilo catastale, la categoria assegnata e le relative planimetrie associate non sono conformi allo stato di fatto.

	Difformità
<p>Via alla Torre, 8 Fg. 15 mapp. 268 sub. 1</p>	<p>La categoria catastale assegnata (A/8, immobili in villa) non è coerente con lo stato di fatto di immobile in corso di costruzione ed analogamente la rappresentazione planimetrica.</p>

Si ritiene che un eventuale aggiornamento catastale sarà necessario, ma subordinato all'iter da intraprendersi dal punto di vista edilizio-urbanistico, e da estendersi a tutto il fabbricato. L'unità immobiliare non è infatti ancora configurata nel suo stato finale né possono essere stabilite delle indicazioni sullo stesso. Si sottolinea infine l'onerosità di tale eventuale aggiornamento, che globalmente interesserebbe un'area maggiore di 5.560 metri² e più di

2.000 m² di superficie lorda, stimabile in via preliminare in non meno di € 7.500,00 al netto di imposte, oneri e diritti.

5. Strumento urbanistico comunale

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Strumento urbanistico comunale	
Via alla Torre, 8 Fg. 15 mapp. 268 sub. 1	La destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico è la seguente: <ul style="list-style-type: none"> - Attività residenziali Zona di completamento edilizio CO-10 - Vincolistica geomorfologia Vincolo idrogeologico Pericolosità geomorfologica modesta (classe II) e media (classe IIIa)
Gattinara Fg. 15 mapp. 227 Fg. 15 mapp. 393 Fg. 15 mapp. 396	La destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico è la seguente: <ul style="list-style-type: none"> - Attività residenziali Zona di completamento edilizio CO-10 - Vincolistica geomorfologia Vincolo idrogeologico Pericolosità geomorfologica modesta (classe II) e media (classe IIIa) - Fascia di rispetto Stradale
Gattinara Fg. 15 mapp. 261 Fg. 15 mapp. 262 Fg. 15 mapp. 263 Fg. 15 mapp. 324 Fg. 15 mapp. 275 Fg. 15 mapp. 276 Fg. 15 mapp. 388	La destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico è la seguente: <ul style="list-style-type: none"> - Attività residenziali Zona di completamento edilizio CO-10 <u>Vincolo a verde privato</u> - Vincolistica geomorfologia Vincolo idrogeologico Pericolosità geomorfologica modesta (classe II) e media (classe IIIa)
Gattinara Fg. 15 mapp. 227 Fg. 15 mapp. 268 Fg. 15 mapp. 261 Fg. 15 mapp. 262 Fg. 15 mapp. 264 Fg. 15 mapp. 265 Fg. 15 mapp. 324 Fg. 15 mapp. 275 Fg. 15 mapp. 276 Fg. 15 mapp. 391 Fg. 15 mapp. 392	La destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico è la seguente: <ul style="list-style-type: none"> - Attività residenziali 802-CE "Guardie" - Vincolistica geomorfologia Vincolo idrogeologico Pericolosità geomorfologica modesta (classe II) e media (classe IIIa)

In allegato sono riportati i vari stralci dello strumento urbanistico, sovrapposti ai mappali catastali, e le schede di intervento previste dallo stesso, che permettono di avere contezza delle potenzialità edificatorie ammesse.

6. Conformità edilizia ed urbanistica, agibilità

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se e con quale procedura e con quale spesa essa possano essere sanate

Concessioni Edilizie	
Via alla Torre, 8 Fg. 15 mapp. 268 sub. 1	<p>Licenza Edilizia n. 159 del 04/12/1967 rilasciata a [...] <u>Nuova costruzione di edificio urbano a destinazione residenziale</u></p> <p>Variante alla Licenza Edilizia n. 159 del 28/02/1969 rilasciata a [...] <u>Modifiche generiche sui tre piani di fabbricato civile</u></p> <p>Comunicazione opere interne art. 26 L. 47/1985 Rilasciata a [...] <u>Dotazione servizi igienici per camere da letto</u></p> <p>DIA n. 58 del 21/05/2004 Rilasciata a [...] <u>Ristrutturazione edificio residenziale con recupero sottotetto</u></p> <p>Permesso di costruire n. 25 del 15/06/2006 Rilasciato a [...]. <u>Ampliamento edificio residenziale con modifiche planimetriche</u></p>
Diffornità	
Via alla Torre, 8 Fg. 15 mapp. 268 sub. 1	<p>La DIA 58-2004 autorizzava il frazionamento dell'immobile in n. 3 unità immobiliari complessive con contestuale recupero del sottotetto ai fini abitativi; il successivo PC 25-2005 interessava l'immobile con delle modifiche planimetriche in ampliamento, il soprizzo della copertura lato sottotetto e l'incremento della superficie dei balconi. Ad oggi, i titoli edilizi di cui sopra sono decaduti e le opere sono state realizzate solo parzialmente ed in diffornità.</p>

L'unità immobiliare è provvista del certificato di abitabilità, rilasciato il 15/07/1973 e richiesta a seguito della Licenza Edilizia n. 159 del 04/12/1967 e variante. Tale certificato, in virtù delle modifiche intervenute, non è più riferibile all'attuale stato di fatto anche perché in contrasto con quanto previsto dal sottocomma c) comma 2) dell'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i. e pertanto dovrà essere rinnovato a costruzione ultimata.

Rispetto allo stato di fatto autorizzato, si accerta l'irregolarità urbanistica ed edilizia in virtù di una serie di interventi per i quali non è stato riscontrato l'idoneo titolo autorizzativo. Gli interventi non autorizzati possono essere regolarizzati mediante l'istituto del permesso di costruire in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i., il quale dispone che la possibilità di sanare sia subordinata al duale rispetto delle norme, sia al momento della costruzione dell'abuso sia al momento della richiesta della sanatoria.

Essendo il bene in corso di costruzione con titoli autorizzativi scaduti non risulta possibile indicare un iter univoco, in quanto esso è subordinato all'assetto finale che si vorrà dare al fabbricato nel suo insieme, anche in virtù dei lavori parziali ad oggi realizzati.

Tali aspetti decisori comportano degli scenari significativamente differenti, sia dal punto di vista tecnico sia dal punto di vista economico. Pertanto, fermo restando che qualsiasi soluzione da intraprendersi dovrà essere preliminarmente condivisa con lo sportello unico

edilizio comunale, si indica l'importo minimo necessario a sanare lo stato di fatto, assumendo che la sanatoria sia finalizzata a regolarizzare lo stesso, stimabile in via preliminare in non meno di € 10.000,00 € al netto di imposte, oneri e diritti.

7. Lotti di vendita

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione

I beni pignorati possono essere venduti come un unico lotto, composto dall'unione dei beni stimati nella presente relazione e dai beni stimati nell'esecuzione immobiliare n. 251-2014.

Giova precisare che, in via generale, la tipologia del compendio comporta una limitazione della potenziale platea di acquirenti, limitata ad operatori specializzati del settore edilizio in grado di avere la capacità tecnica ed economica di trasformare e portare a compimento lo stato di fatto. Inoltre, l'importate metratura del fabbricato e l'iter tecnico-amministrativo sia per la conclusione dello stesso sia per l'edificazione dei terreni a sud costituiscono complessità significative e di non breve attuazione.

L'ipotesi di frazionare i mappali con attitudine edificatoria dagli altri beni, in aderenza al perimetro dello strumento urbanistico esecutivo, comporterebbe altresì oneri professionali significativi ed a giudizio del sottoscritto incrementerebbe in modo limitato la platea di offerenti: di fatto, lo strumento urbanistico esecutivo prevede opere aggiuntive all'edificazione, dovute all'obbligo di realizzazione della viabilità e delle aree a servizi, a carico dell'eventuale Proponente, il tutto a fronte di una capacità edificatoria sostanzialmente bassa. Predetta ipotesi potrebbe comunque essere attuata ed adottata in via residuale, ragionevolmente dopo infruttuosi tentativi di vendita del lotto unico.

8. Giudizio divisorio

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura. procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 818 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078, in ogni caso l'esperto dovrà indicare la sussistenza di iscrizioni pregiudizievoli a carico dei comproprietari non eseguiti

Il pignoramento interessa la quota dell'immobile per intero e l'immobile non è divisibile in natura.

9. Stato di occupazione

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene

Occupazione	
	<p>I beni sono liberi in quanto occupati dalla proprietaria [...]; la consultazione della banca dati della CCIAA di Biella e Vercelli evidenzia la sede legale della stessa coincide con la toponomastica del fabbricato.</p> <p>Si precisa che in tale indirizzo risulta essere indicata la sede legale della società [...]</p>

10. Provvedimento di assegnazione

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

L'immobile non è occupato né dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore e pertanto non sono presenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

11. Vincoli, oneri e diritti

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale né diritti demaniali o usi civici.

12. Valore degli immobili

Determini il valore dell'immobile con espressa e completa indicazione delle condizioni dell'immobile e dei criteri di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

La determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto è stata effettuata mediante il metodo di stima comparativo riferito ai prezzi unitari desunti:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato al secondo semestre 2018;
- dal listino immobiliare n. 21 del 07/01/2019 patrocinato dalla Camera di Commercio di Biella e Vercelli.

Unità immobiliare	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Sub. 1			
Piano interrato	908,00 m ²	1,00	908,00 m ²
Piano rialzato	621,00 m ²	1,00	621,00 m ²
Totale			1.529,00 m ²
Prezzo unitario			300,00 €/m ²
Valore di mercato			458.700,00 €

Terreni edificabili 802-CE	Superficie		Superficie commerciale
Mapp. 227 (parziale)	36,00 m ²		36,00 m ²
Mapp. 261 (parziale)	69,00 m ²		69,00 m ²
Mapp. 262 (parziale)	2,00 m ²		2,00 m ²
Mapp. 264 (parziale)	345,00 m ²		345,00 m ²
Mapp. 265 (parziale)	423,00 m ²		423,00 m ²
Mapp. 268 (parziale)	90,00 m ²		90,00 m ²
Mapp. 275 (parziale)	1,00 m ²		1,00 m ²
Mapp. 276 (parziale)	82,00 m ²		82,00 m ²
Mapp. 324 (parziale)	61,00 m ²		61,00 m ²
Mapp. 388 (parziale)	148,00 m ²		148,00 m ²
Mapp. 389	49,00 m ²		49,00 m ²
Mapp. 390	655,00 m ²		655,00 m ²
Mapp. 391 (parziale)	594,00 m ²		594,00 m ²
Mapp. 392 (parziale)	307,00 m ²		307,00 m ²
Mapp. 397	806,00 m ²		806,00 m ²
Totale	3.668,00 m ²		3.668,00 m ²
Volume totale edificabile			981,00 m ³
Superficie totale edificabile			327,00 m ²
Costo di costruzione			2.000,00 €/m ²
Incidenza attitudine edificatoria			10%
Valore di mercato			65.400,00 €

Terreni con vincolo a verde privato	Superficie		Superficie commerciale
Mapp. 261 (parziale)	309,00 m ²		309,00 m ²
Mapp. 262 (parziale)	360,00 m ²		360,00 m ²
Mapp. 275 (parziale)	304,00 m ²		304,00 m ²
Mapp. 275 (parziale)	435,00 m ²		435,00 m ²
Mapp. 324 (parziale)	26,00 m ²		26,00 m ²
Mapp. 388 (parziale)	42,00 m ²		42,00 m ²
Totale	1.476,00 m ²		1.476,00 m ²
Prezzo unitario di mercato			5,00 €/m ²
Valore di mercato			7.380,00 €

Terreni CO-10	Superficie	Superficie commerciale
Mapp. 227 (parziale)	961,00 m ²	961,00 m ²
Mapp. 263	4,00 m ²	4,00 m ²
Mapp. 264 (parziale)	125,00 m ²	125,00 m ²
Mapp. 265 (parziale)	52,00 m ²	52,00 m ²
Mapp. 388 (parziale)	30,00 m ²	30,00 m ²
Mapp. 391 (parziale)	37,00 m ²	37,00 m ²
Mapp. 392 (parziale)	92,00 m ²	92,00 m ²
Mapp. 393	585,00 m ²	585,00 m ²
Mapp. 394	180,00 m ²	180,00 m ²
Mapp. 396	42,00 m ²	42,00 m ²
Totale	2.108,00 m ²	2.108,00 m ²
Prezzo unitario di mercato		5,00 €/m ²
Valore di mercato		10.540,00 €

Valore dei beni

€ 542.020,00 (euro cinquecentoquarantaduemilaventi/00)

Nelle seguenti tabelle si riporta il giudizio di stima adottato nella relazione relativa all'esecuzione immobiliare n. 251-2014, con lievi aggiornamenti adottati circa il valore unitario di mercato e le consistenze.

Per quanto riguarda i prezzi unitari adottati:

- il prezzo unitario adottato per i beni in costruzione è parametrato al costo di costruzione degli stessi, e ridotto successivamente del 25%, al fine di considerare la vetustà e l'esposizione diretta agli agenti atmosferici;
- il prezzo unitario del terreno di pertinenza, che non è identificato catastalmente con autonomo subalterno ma costituisce bene comune non censibile, contempla anche la ridotta attitudine edificatoria nel caso di ampliamento del contiguo fabbricato esistente

Unità immobiliare	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Sub. 2			
Locali principali	586,00 m ²	1,00	586,00 m ²
Totale			586,00 m ²
Prezzo unitario di mercato			300,00 €/m ²
Valore di mercato			175.800,00 €

Unità immobiliare	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Sub. 3			
Locali principali	92,00 m ²	1,00	92,00 m ²
Totale			92,00 m ²
Prezzo unitario di mercato			200,00 €/m ²
Valore di mercato			18.400,00 €

Unità immobiliare	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Sub. 4			
Locali principali	27,00 m ²	1,00	27,00 m ²
Totale			27,00 m ²
Prezzo unitario di mercato			100,00 €/m ²
Valore di mercato			2.700,00 €

Bene comune non censibile Terreno CO-10	Superficie	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Terreno di pertinenza			
Mapp. 268 (parziale)	4.849,00 m ²	0,10	484,90 m ²
Totale			484,90 m ²
Prezzo unitario di mercato			20,00 €/m ²
Valore di mercato			9.698,00 €

Valore dei beni

€ 206.598,00 (euro duecentoseimilacinquecentonovantotto/00)

Pertanto il valore complessivo del lotto, composto dai beni stimanti nella relazione 251-2014 e dalla presente, effettuata una deduzione pari a € 20.000,00 per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche e catastali è pari:

Valore complessivo dei beni

€ 728.618,00 (euro settecentoventtottomilaseicentodiciotto/00)

In fede
Villata, 5 giugno 2019

Ing. Giovanni Balzaretti
(documento firmato digitalmente)

Allegati A-B-C-D-E

Allegato A - Planimetrie e mappe catastali

Allegato B - Stralcio PRGC e CDU

Allegato C - Concessioni edilizie

Allegato D - Formalità, diritti ecc.

Allegato E - Fotografie

V. fascicolo dedicato.