
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ajmino Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2021 del R.G.E.

promossa da

****** Omissis ******

contro

****** Omissis ******



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	11



INCARICO

In data 10/01/2022, il sottoscritto Geom. Ajmino Franco, con studio in Via Chiò, 15 - 13044 - Crescentino (VC), email fajmino@libero.it, PEC franco.ajmino@geopec.it, Tel. 0161 54 327, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Caserma ubicata a Vercelli (VC) - via XX settembre 12

DESCRIZIONE

In Comune di Vercelli - capoluogo di Provincia dotato dei servizi commerciali e non e delle infrastrutture scolastiche sia di base che superiori, nonché di comunicazioni sia stradali che ferroviarie e di un complesso ospedaliero con quasi tutte le specialità cliniche - ,
in zona centrale definita da ampi spazi verdi e da una viabilità pubblica dotata - in parte -anche di numerosi parcheggi pubblici,
complesso edilizio costituito da tre maniche di fabbricati e vasta area scoperta, già in capo al Demanio dello Stato (Ramo Guerra) quale caserma poi caduta in disuso, ora destinato dal PRG nel Piano Particolareggiato Esecutivo del centro storico (PPcs6) ad uso commerciale, terziario e residenziale esistente denominato "ex Caserma Generale Trombone de Mier".

Al sopralluogo il complesso

appare tutt'ora in disuso e nello stato di fatto risalente alla precedente destinazione di Distretto Militare di Vercelli e , ancora in precedenza, caserma ad alloggio dei militari di truppa, ufficiali, sottoufficiali nonché ricovero di mezzi ed animali collegati alle necessità di tipo offensivo e/o difensivo proprie di tale destinazione, articolato sinteticamente in tre corpi di fabbrica, rispettivamente

- una manica elevata a due/tre piani ft posta in fregio alle via XX settembre angolo via San Cristoforo e via A. Manzoni, con accesso carraio principale al civ. 12 e accesso pedonale ai civ. 13

- una manica ad un solo piano ft posta in fregio alla via San Cristoforo perpendicolarmente alla precedente, con accesso carraio di servizio al civ. 20, seguita da una piccola ala a due piani ft e seminterrato

- una manica a tre piani ft posta in fregio alla via A. Manzoni perpendicolarmente alla via XX settembre, con accesso carraio di servizio senza n. civ. e accessi pedonali ai civ. 29 e 31,

soprastanti l'ampio sedime scoperto pertinenziale, di forma irregolare e interamente delimitato verso Nord da muri di recinzione verso la proprietà di terzi. In dettaglio, la manica posta in fregio alle via XX settembre è costituita da

- due settori elevati a due piani ft, tra loro collegati da porzioni a tre piani ft (una centrale e una a ciascun angolo) ; il piano terra dei due settori è costituito da 14 grandi vani in origine adibiti a stalle, poi ricovero e manutenzione mezzi e successivamente a deposito; il piano primo è analogamente costituito da 14 grandi vani, in origine è adibiti ad alloggio dei militari di truppa, poi dal 1957 fino alla dismissione dall'operatività ad uffici e accessori al servizio del Distretto Militare di Vercelli

- le porzioni a tre piani ft di cui sopra sono costituite da ingressi, disimpegni e vani scala ai primi due piani nonché ai sottotetti in parte utilizzabili dei predetti settori mentre l'ultimo è/era adibito ad abitazione degli ufficiali superiori.

La manica ad un solo piano ft posta in fregio alla via San Cristoforo consiste in 4 vani ad uso (in origine) corpo di guardia ed uffici ai due lati del passo carraio al civ. 20, nonché da una piccola ala a due piani ft e seminterrato, con un locale magazzino per ciascun piano collegati dal vano scala.



la manica posta in fregio alla via A. Manzoni è articolata a tre piani ft collegati da vano scale, di cui
- al piano terreno uffici, depositi e locali di servizio nonchè accessi pedonale e carraio di servizio, porticato aperto da due lati in corte
al piani 1° e 2° sei unità abitative (ex alloggi sottoufficiali).

Considerate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del complesso, si ritiene opportuno un breve cenno storico sull'edificazione, ovvero:

il sito su cui sorge è posto lungo la cd "cerchia dei viali", ovvero in origine la linea delle fortificazioni seicentesche a protezione della città, e già in passato era stata edificata nel 1643 una caserma di fanteria detta "di San Giacomo"; in stato di avanzato degrado, questa era stata abbattuta e nel 1827 fu costruita l'attuale caserma, poi ampliata con l'acquisizione di parte dell'antico monastero della Visitazione (ovvero l'ala su via Manzoni) risalente al XVII secolo e rammodernato nello stesso anno. Dalle guerre risorgimentali - da cui prese il nome attuale dedicato ad un alto ufficiale pluridecorato - la caserma ospitò soprattutto reggimenti di cavalleria (da cui la necessità degli ampi locali al piano terreno adibiti prima a stalle e poi utilizzati dal 1° dopoguerra da reggimenti di artiglieria); dal 1957, come suddetto, è divenuta sede del Distretto Militare di Vercelli e quindi adibita a compiti amministrativi.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di beni strumentali - quali così definibili per natura in quanto censiti in cat. B nella descrizione che precede - , l'art. 10 c.1 n° 8-ter DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni:

- cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori
 - cessioni per le quali il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA,
- entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente,

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Caserma ubicata a Vercelli (VC) - via XX settembre 12

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.



la documentazione ex art.567 c.p.c. presente a fascicolo in forma di certificazione notarile sostitutiva redatta in data 19/11/2021 dal notaio Federico MANFREDINI in Modena risulta - a parere - inesatta, ovvero: alla pag. 1 si dichiara che "i cespiti sopra descritti non hanno subito mutazioni catastali nel ventennio" mentre la visura catastale storica acquisita dallo scrivente - e allegata alla presente - indica mutazioni negli identificativi catastali dal 25/03/2003, di cui in dettaglio al punto "cronistoria catastale" della presente.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il complesso pignorato in oggetto confina, in corpo unico e con riferimento al Fg 94C Catasto terreni, a Est con via San Cristoforo, a Sud con via XX settembre, a Ovest con via A. Manzoni e a Nord con i mapp.li 2239, 1699, 423, 2722, 2312, 2311 e 2418.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Plano
caserma in disuso	0,00 mq	12284,00 mq	1	12284,00 mq	6,40 m	T-1-2
terrazzo coperto e androni carrai	0,00 mq	313,00 mq	0,35	109,55 mq	0,00 m	T-1
cantina (accessibile)	0,00 mq	44,00 mq	0,20	8,80 mq	2,80 m	S1
Abitazione	0,00 mq	1199,00 mq	1	1199,00 mq	2,94 m	1-2
Sottotetto accessibile	0,00 mq	1354,00 mq	0,33	446,82 mq	3,94 m	2
sedime scoperto	8716,00 mq	8716,00 mq	0,10	871,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14919,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14919,77 mq		



I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per l'intero e così posto in vendita. La consistenza dell'immobile oggetto della presente è stata rilevata in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 25/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 511, Part. 415 Categoria B1 Cl.2, Cons. 74600
Dal 25/03/2003 al 26/01/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 511, Part. 2238 Categoria B1 Cl.2, Cons. 74600 Piano T-1-2
Dal 26/01/2005 al 18/11/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2238 Categoria B1 Cl.2, Cons. 74600 Rendita € 23.886,92 Piano T-1-2

Al 01/01/1992 l'identificazione catastale completa era Fg 511 part. 415 e 416,418,1918,1920,1940,1941,1942,1944; trattandosi del medesimo immobile, per brevità si è ritenuto di sintetizzare la descrizione dei dati castali compilando una sola riga anzichè una riga per ogni particella.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	2238			B1	2	66900	11908 mq	21421,38 €	S1-T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominica	Reddito agrario	Graffato	



							ha are ca	le		
94	2238				ente urbano		01.30.76 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale in atti in forma non visibile e "riservata" (allegata) è risultata essere "non presente in banca dati catastale" come da comunicazione Ag. Entrate in data 25/03/2022 (allegata); pertanto, conformemente alle disposizioni del GE, lo scrivente ha provveduto - previo aggiornamento della mappa con procedura PREGEO (allegata) - alla redazione della procedura DOCFA in uno con planimetria catastale (allegata); conseguentemente, sussiste esatta corrispondenza tra la predetta planimetria e lo stato dei luoghi.

Appare come i dati identificativi catastali (foglio, particella, categoria) indicati in pignoramento corrispondono a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto "cronistoria dei dati catastali" della presente.

PRECISAZIONI

Dalla documentazione depositata a fascicolo e dagli aggiornamenti svolti, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra il soggetto eseguito e il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Dalla documentazione depositata a fascicolo non emergono patti a gravame sull'immobile pignorato, ad esclusione della Convenzione edilizia a favore del Comune di Vercelli - connessa agli interventi edilizi previsti nell'ambito del PPcs6 ma non realizzati - stipulata in data 26/07/2007 e trascritta a VC il 21/08/2007 RG 9264 RP 5991.

Si precisa che trascorsi 10 anni dalla stipula senza darne attivazione, la Convenzione ha perso efficacia.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato pignorato la cui edificazione risale al 1827, appare strutturalmente in discreto stato d'uso (murature, tetto e copertura) e in stato fatiscente per quanto riguarda intonaci, serramenti, accessori, finiture e minuti impianti d'uso interni; di questi ultimi (acqua, luce e gas), al sopralluogo, le utenze necessarie risultavano scollegate dalle reti di adduzione cittadine mentre gli impianti tecnologici sono stati rimossi.

PARTI COMUNI



Dalla documentazione a fascicolo non emergono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON risultano trascrizioni rintracciabili in ordine all'esistenza di servitù, diritti demaniali, livello e/o uso civici pregiudizievoli del diritto di proprietà sul bene pignorato. Analogamente, al sopralluogo non sono emerse servitù di fatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato possiede le caratteristiche costruttive tipiche dei fabbricati ad uso militare dell'epoca (a metà del 1800) con una spessa struttura verticale in muratura pieni - con finitura " a vista" all'esterno e ad intonaco all'interno - delimitanti i grandi locali con solai a volte curve necessari ad alloggiare uomini ed animali dei reggimenti di cavalleria, quindi stalle al piano terreno e alloggi al piano primo con ampi vani vani scala di collegamento pavimentati in pietra ; la copertura era/è costituita da una armatura in legno e manto in tegole; ampi serramenti in legno a riquadri vetrati. Con la destinazione alla fine degli anni '50 a Distretto Militare di Vercelli, gli alloggi della truppa sono stati convertiti ad uffici amministrativi con partizioni in laterizio leggero e i piani superiori dell'ala verso via Manzoni sono stati adibiti ad alloggi del personale inserimento altresì bagni e cucina per ciascun alloggio, con finiture in piastrelline di ceramica e accessori in uso all'epoca; le utenze necessarie agli impianti d'uso interni (acqua, uce e gas) sono state scollegate dalle reti di adduzione cittadine mentre gli impianti tecnologici tra i quali la centrale termica comune sono stati rimossi; l'area cortilizia appare parte asfaltata e parte pavimentata in getto di cls.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al sopralluogo è risultato inoccupato e a disposizione della proprietà esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2001 al 21/07/2003	**** Omissis ****	atto pubblico amministrativo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/11/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/07/2003 al 18/11/2021	**** Omissis ****	atto pubblico amministrativo di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mìchela ROSSI	21/07/2003	36640	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Vercelli	11/03/2004	2566	1636
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che il notaio Federico MANFREDINI - estensore della Certificazione Notarile Sostitutiva - ha dichiarato nella medesima che "al ventennio la consistenza risultava di proprietà del Ministero Difesa Primo Reparto infrastrutture con sede in Torino già Demanio dello Stato (Ramo Guerra), allo stesso pervenuta per giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio"; trattandosi di beni appartenuti al Demanio dello Stato, quindi ben consolidati nella provenienza e possesso, nonchè oggetto di trasferimento per atto pubblico (21/7/2003) da cui ad oggi è già trascorso il ventennio, non si è proceduto ad ulteriori verifiche.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di VERCELLI aggiornate al 24/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo fondiario
Iscritto a Vercelli il 01/10/2014
Reg. gen. 6417 - Reg. part. 558
Quota: 1/1
Importo: € 10.000.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.000.000,00

Trascrizioni

- **convenzione edilizia**
Trascritto a Vercelli il 21/08/2007
Reg. gen. 9264 - Reg. part. 5991
Quota: 1/21
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **costituzione vincolo legale**
Trascritto a Vercelli il 12/09/2012
Reg. gen. 6200 - Reg. part. 4870
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Vercelli il 18/11/2021
Reg. gen. 9893 - Reg. part. 7895
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Come meglio rappresentato nell'Allegato 1 alla presente, il fabbricato pignorato risulta allocato in "Aree strategica Caserma Trombone" (tavv. 8.7e 9 del PRG vigente); le destinazioni d'uso previste - commerciali, terziario e residenziale esistente - sono indicate nel Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro Storico (PPcs6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

il fabbricato pignorato risulta edificato prima del 1942, come indicato nel breve excursus storico al punto "Dati generali e ubicazione" della presente. In data 07/08/2009 è stata presentata richiesta - prat. ed. 419/2009 - per il rilascio di P. di C. in attuazione al PPcs6 e alla Convenzione in data 26/07/2006 per le opere di recupero del complesso ora pignorato nota: in tale contesto veniva dichiarato quale preesistente lo stato dei luoghi così come ora accertato dallo scrivente; in fase di verifica degli elaborati allegati al P.di C. , il Settore competente (Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata) del Comune di Vercelli nulla ha eccepito in ordine alla Regolarità



Edilizia del fabbricato preesistente; la richiesta di integrazioni al P. di C. - in gran parte di dettaglio, mentre è dirimente la verifica planivolumetrica ex art. 3 comma 3 Convenzione in ordine alle destinazioni d'uso previste dalla Convenzione stessa - inviata alla richiedente ~~OMISSIS~~ in data 01/10/2009 non ha avuto riscontro nei termini previsti e, pertanto, la richiesta per il rilascio del P. di C. predetto deve ritenersi senza esito e archiviata.

In data 03/07/2012 è stata depositata SCIA - prat.ed. 262/2012 per la demolizione dei bassi fabbricati in corte, demolizione eseguita conformemente all'assentito.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

ESISTE CONFORMITA' tra lo stato dei luoghi e l'assentito nel titolo edilizio suddetto (SCIA - prat.ed. 262/2012).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Caserma** ubicata a Vercelli (VC) - via XX settembre 12
In Comune di Vercelli - capoluogo di Provincia dotato dei servizi commerciali e non e delle infrastrutture scolastiche sia di base che superiori, nonché di comunicazioni sia stradali che ferroviarie e di un complesso ospedaliero con quasi tutte le specialità cliniche - , in zona centrale definita da ampi spazi verdi e da una viabilità pubblica dotata - in parte -anche di numerosi parcheggi pubblici, complesso edilizio costituito da tre maniche di fabbricati e vasta area scoperta, già in capo al Demanio dello Stato (Ramo Guerra) quale caserma poi caduta in disuso, ora destinato dal PRG nel Piano Particolareggiato Esecutivo del centro storico (PPCs6) ad uso commerciale, terziario e residenziale esistente denominato "ex Caserma Generale Trombone de Mier". Al sopralluogo il complesso appare tutt'ora in disuso e nello stato di fatto risalente alla precedente destinazione di Distretto Militare di Vercelli e , ancora in precedenza, caserma ad alloggio dei militari di truppa, ufficiali, sottoufficiali



nonchè ricovero di mezzi ed animali collegati alle necessità di tipo offensivo e/o difensivo proprie di tale destinazione, articolato sinteticamente in tre corpi di fabbrica, rispettivamente - una manica elevata a due/tre piani ft posta in fregio alle via XX settembre angolo via San Cristoforo e via A. Manzoni, con accesso carraio principale al civ. 12 e accesso pedonale ai civ. 13 - una manica ad un solo piano ft posta in fregio alla via San Cristoforo perpendicolarmente alla precedente, con accesso carraio di servizio al civ. 20, seguita da una piccola ala a due piani ft e seminterrato - una manica a tre piani ft posta in fregio alla via A. Manzoni perpendicolarmente alla via XX settembre, con accesso carraio di servizio senza n. civ. e accessi pedonali ai civv. 29 e 31, soprastanti l'ampio sedime scoperto pertinenziale, di forma irregolare e interamente delimitato verso Nord da muri di recinzione verso la proprietà di terzi. In dettaglio, la manica posta in fregio alle via XX settembre è costituita da - due settori elevati a due piani ft, tra loro collegati da porzioni a tre piani ft (una centrale e una a ciascun angolo) ; il piano terra dei due settori è costituito da 14 grandi vani in origine adibiti a stalle, poi ricovero e manutenzione mezzi e successivamente a deposito; il piano primo è analogamente costituito da 14 grandi vani, in origine è adibiti ad alloggio dei militari di truppa, poi dal 1957 fino alla dismissione dall'operatività ad uffici e accessori al servizio del Distretto Militare di Vercelli - le porzioni a tre piani ft di cui sopra sono costituite da ingressi, disimpegni e vani scala ai primi due piani nonchè ai sottotetti in parte utilizzabili dei predetti settori mentre l'ultimo è/era adibito ad abitazione degli ufficiali superiori. La manica ad un solo piano ft posta in fregio alla via San Cristoforo consiste in 4 vani ad uso (in origine) corpo di guardia ed uffici ai due lati del passo carraio al civ. 20, nonchè da una piccola ala a due piani ft e seminterrato, con un locale magazzino per ciascun piano collegati dal vano scala. la manica posta in fregio alla via A. Manzoni è articolata a a tre piani ft collegati da vano scale, di cui - al piano terreno uffici, depositi e locali di servizio nonchè accessi pedonale e carraio di servizio, porticato aperto da due lati in corte al piani 1° e 2° sei unità abitative (ex alloggi sottoufficiali). Considerate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del complesso, si ritiene opportuno un breve cenno storico sull'edificazione, ovvero: il sito su cui sorge è posto lungo la cd "cerchia dei viali", ovvero in origine la linea delle fortificazioni seicentesche a protezione della città, e già in passato era stata edificata nel 1643 una caserma di fanteria detta "di San Giacomo"; in stato di avanzato degrado, questa era stata abbattuta e nel 1827 fu costruita l'attuale caserma, poi ampliata con l'acquisizione di parte dell'antico monastero della Visitazione (ovvero l'ala su via Manzoni) risalente al XVII secolo e rammodernato nello stesso anno. Dalle guerre risorgimentali - da cui prese il nome attuale dedicato ad un alto ufficiale pluridecorato - la caserma ospitò soprattutto reggimenti di cavalleria (da cui la necessità degli ampi locali al piano terreno adibiti prima a stalle e poi utilizzati dal 1° dopoguerra da reggimenti di artiglieria); dal 1957, come suddetto, è divenuta sede del Distretto Militare di Vercelli e quindi adibita a compiti amministrativi.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 94, Part. 2238, Qualità ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2238, Categoria B1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 4.565.449,62

Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato assunto dall'analisi delle fonti e del mercato, anche con riferimento alle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI, ovvero alle metodologie di stima. Trattandosi di cd "Asset Speciale" si è analizzata l'applicabilità della

- stima comparativa con il metodo MCA ovvero Market Comparison Approach; l'analisi delle fonti suddette ha evidenziato come NON vi siano beni comparativi analoghi - ovvero altri complessi similari - posti nel Comune.

In tale ottica,

il criterio estimativo per individuare il valore di mercato è necessariamente basato sul potenziale cambio d'uso da "destinazione speciale (caserma in disuso)" a commerciale e residenziale esistente (previsto dal PPcs6 del PRG), quindi sul cd VALORE DI TRASFORMAZIONE basato sul rapporto tra a) la stima del costo di ristrutturazione e b) il potenziale valore di cessione.

Tuttavia, prima di stabilire l'entità dei parametri a) e b) suddetti, occorre precisare alcuni aspetti normati dalla Convenzione, ovvero: la consistenza massima delle rispettive destinazioni d'uso sono stabilite dalla stessa e non modificabili, così come pure le aree in dismissione per parcheggi e servizi e le



are da monetizzare; ne consegue che, scaduta la Convenzione, non vi è certezza che l'Amministrazione in carica possa estenderla nei termini come la precedente oppure modificarla. Tali aspetti non consentono quindi di stabilire con certezza consistenza e costi a cui applicarla in sede di stima; in assenza di dati certi, si è optato per mantenere comunque i parametri stabiliti dalla Convenzione non più operante. Inoltre,

è previsto in Convenzione la nuova edificazione in area di corte (verso Nord) un edificio a destinazione commerciale MSAM4 (ovvero un supermercato); tale edificazione tuttavia comporta il reperimento di un considerevole numero di parcheggi pubblici (in aggiunta a quelli già necessari alla destinazione commerciale derivante dalla ristrutturazione interna (che - presumibilmente - possono essere allocati in corte) e conseguentemente la necessità di realizzare un ampio parcheggio nel sottosuolo della corte (nonché di monetizzare eventuali carenze in tal senso). Si sottolinea che uno scavo di tali dimensioni comporta notevoli difficoltà in quanto - pur non in presenza dello specifico vincolo trascritto (limitato al fabbricato esistente) ma in funzione dei già eseguiti sondaggi eseguiti dalla Soprintendenza Beni Ambientali e Architettonici - lo stesso dovrà essere eseguito in modalità "scavo archeologico assistito", quindi con costi e tempi non quantificabili con certezza; per tale ragione si è ritenuto di non inserire nella consistenza - e nei relativi costi/ricavi - tale intervento pur consentito dalla Norma generale.

Ciò detto,

assumendo come dato a) i valori tabellari aggregati sul costo minimo delle opere di "ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo "LEGGERO" (fonte Ordine Architetti) con i debiti incrementi connessi alle caratteristiche specifiche dell'immobile quali ad es. la vasta corte da adibirsi a parcheggio pubblico e privato (€ 831,00/mq) da applicarsi alle supf. massime previste dalla Convenzione (mq 12.452); oltre agli oneri comunali connessi al P. di C. quali OO.UU. 1^a e 2^a ove previsto e contribuito sul costo di costruzione (€ 758.356,00, come da tabelle vigenti al seguito delibera del CC di Vercelli); oltre spese tecniche 4% e oneri finanziari 5%; così per € 11.805.000,00

assumendo come dato b) i valori tabellari espressi al 31.12.2022 dal Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli per "appartamenti nuovi o ristrutturati" ovvero per "negozi" e "uffici", debitamente elaborati in funzione delle criticità emerse finora nel corso del 2023 (costo maggiore dei mutui, problemi reddituali per gli aspiranti acquirenti) rispetto ai valori 2022 (che ha registrato il secondo miglior risultato di sempre in numero di compravendite), applicando prudenzialmente un valore pari a 2100 €/mq per le abitazioni e 1200 €/mq per uffici e negozi (in media); così per un potenziale valore di cessione pari a € 16.371.000,00,

è stato così determinato il probabile valore di mercato del bene pignorato oggetto della presente in € 4.566.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Caserma Vercelli (VC) - via XX settembre 12	14919,77 mq	306,00 €/mq	€ 4.565.449,62	100,00%	€ 4.565.449,62
Valore di stima:					€ 4.565.449,62



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Crescentino, li 25/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ajmino Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria catastali in atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - esito istanza richiesta planimetria
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura storica Catasto fabbricati
- ✓ N° 1 Altri allegati - allegato 1 alla Relazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - PREGEO
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCFA
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 1 Altri allegati - mappa catastale aggiornata
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia redatta in versione privacy conforme alla direttiva 07/02/2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo identificativi lotto in formato .rtf

