

Tribunale di Vercelli

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore: Dott.ssa Fanini Annalisa

Causa di divisione n. 69/2022 promossa da:

Organa Spv Srl per UBI Banca Spa rappresentata e difesa da Studio Legale

Avv. ti Costa Cuniberti -Mondovì (CN)

Contro

XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX

Rappresentati e difesi da Studio Legale

Avv. Salvioni Stefano – Novara

RELAZIONE DI PERIZIA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Fanini Annalisa, lo scrivente veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in oggetto durante l'udienza del 18/04/2023 ed in tale datagli veniva conferito dal Giudice Istruttore il seguente mandato.

INCARICO

Il CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa, effettuato sopralluogo sui luoghi di causa, effettuato ogni opportuno accertamento, eventualmente anche presso pubblici uffici, sentite le parti:

- 1) descriva gli immobili oggetto di causa, anche mediante riproduzione grafica;
- 2) previo accesso alla Conservatoria competente, verifichi la correttezza di quanto riportato nelle ispezioni ipotecarie depositate in atti;
- 3) determini il valore attuale di mercato dei beni esponendo i criteri della stima, stimando il valore della piena proprietà (integrando e aggiornando la precedente stima).

Posto che il C.T.U. ha già chiarito che il compendio non è agevolmente divisibile in natura,

- 4) determini il prezzo base della vendita del lotto (o dei lotti);

in questo caso:

- 5) indichi i dati catastali e le coerenze a lotto;
- 6) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche (tenuto conto in particolare di quanto previsto dall'art. 46, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47), nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;
- 7) in caso negativo, dica quali pratiche sono necessarie per la loro regolarizzazione indicandone i costi, procedendo ai deprezzamenti sul valore di stima ritenuti congrui;



8) in ogni caso, i quesiti già affidati al perito nominato in sede esecutiva sono qui da intendersi estesi all'intera proprietà e interamente richiamati»;

dispone che l'Esperto nominato, ora C.T.U. nel giudizio di divisione endo-esecutiva, integri la propria stima nel senso di cui sopra e tenuto conto della documentazione depositata nell'ambito di questo procedimento.

SOPRALLUOGO

A seguito del mandato ricevuto, lo scrivente, previo contatto con lo studio legale dell'esecutata e l'invio dell'informativa per l'accesso ai luoghi di causa (posta certificata: indirizzo silvio.coppo@ingpec.eu), si recava in data 08 giugno 2023 in Livorno Ferraris (VC) via XXXXXXXXXXXX a visionare l'immobile oggetto di perizia ed in detta circostanza era presente anche la Sig.ra XXXXXXXXXXX e la di lei sorella XXXXXXXXXXX. Venivano scattate diverse fotografie dei locali ed il sottoscritto otteneva altre notizie ed informazioni, riportate sulla presente relazione. Le operazioni peritali prendevano regolarmente avvio e lo scrivente procedeva alle indagini necessarie annotandone i risultati in separato foglio, rappresentante la planimetria degli immobili, controllando la corrispondenza con i mappali e la loro destinazione. In particolare, si effettuavano misurazioni e successive considerazioni sulle proprietà, attinenze, servitù della consistenza Foglio 13 Part. 593 sub 7 ed altri sub.

Lo scrivente aveva già peraltro integrato i suoi dati con ulteriori informazioni desunte attraverso visure ipotecarie digitali ricavate dal sito dell'Agenzia delle Entrate. Inoltre successivamente comunicava con l'ufficio tecnico del comune di Livorno Ferraris (VC) per altre informazioni inerenti concessioni edilizie ed eventuali sanatorie o condoni presentati dalla proprietà. Visti i riscontri effettuati presso il fabbricato, visti i rilievi emersi attraverso le indagini ed allegati alla presente relazione ed i limiti del proprio mandato, lo scrivente riferisce in merito quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Coerenze: La particella di cui F.13 n.593 oggetto di causa, confina con la pubblica via e con le particelle n.244, n.252, n.621 e n.594.

Per quanto riguarda la certificazione energetica del fabbricato, il CTU segnala che l'Attestato di Certificazione Energetica non è necessario ai fini della procedura esecutiva secondo quanto disposto nei casi riportati nella legge regionale 28 maggio 2007 n.13 all'art.2 comma 5) e dalla D.G.R. n.43-11965 paragrafo 5, mentre risulta obbligatorio nel caso di futura successiva compravendita o locazione dell'intero immobile o di singole unità immobiliari. A questo proposito lo scrivente segnala



che il costo previsto dell'operazione sarà intorno a 250 euro (diconsi duecentocinquanta,00 euro) per la unità immobiliare indicata.

Dati catastali: L' immobile risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Livorno Ferraris (VC) (codice: E626) nel modo seguente:

a) Foglio 13 n. 593 Sub 4– categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: mq.28, Sup. Catastale totale 29 mq., Rendita € 63,63 via Italia Pianea n.3, piano T.

b) Foglio 13 n. 593 Sub 5– categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza: 36 mq., Sup. Catastale totale 34 mq., Rendita € 46,48 via Italia Pianea n.3, piano T.

c) Foglio 13 n. 593 Sub 6 – categoria Area Urbana – Consistenza: 50 mq., via Italia Pianea n.3, piano T.

d) Foglio 13 n. 593 Sub 7 – categoria A/7 – Classe U – Consistenza: 17,5 vani, Sup. Catastale totale 406 mq., Rendita € 1988,36 via Italia Pianea n.3, piano T-1.

e) Foglio 13 n. 593 Sub 8 - Bene comune non censibile, via Italia Pianea n.3, piano T.

Si precisa che i subalterni n. 7 e 8 derivano dai subalterni 1, 2 e 3 che sono stati soppressi in forza di variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni del 12-4-2017, prot. n. VC0012881, in atti dal 13-4-2017 (n. 1943.1/2017).

Per la formazione del lotto (unico) si veda al corrispondente punto 10) successivo.

2) DESCRIZIONE – CONSISTENZA

L'immobile principale di cui al punto d) precedente e precisamente foglio 13 n. 593 sub7 è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra ad uso residenziale, libero sui 4 lati. Esso si presenta a sezione rettangolare di circa 215 mq. di superficie netta (circa 225 mq. di superficie lorda) per piano (totale 450 mq. circa) e quindi di circa 1258 mc in termini di volumetria. È composto di vani 17,5 esclusi accessori (balconi) con altezze dei vani di circa 2,9 – 3,0 mt., è fornito di accesso indipendente da via XXXXXXXX, attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che permette l'ingresso in un antistante cortile sul cui lato destro sono disposti i bassi fabbricati indicati al precedente punto con lettera a) e b). Il fabbricato è di costruzione non recente: il progetto originale, presentato il 29-7-'72, era stato approvato con Licenza di Costruzione rilasciato in data 02-8-1972, a nome XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, genitori degli attuali proprietari; agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno Ferraris risulta che l'inizio lavori era stato dichiarato in data 06-7-1973 e la fine lavori depositata in data 13-6-1977.

Il fabbricato presenta strutture portanti in cemento armato (pilastri, travi) e solai in latero-cemento a travetti paralleli; i tamponamenti esterni sono in laterizio intonacato su entrambi i lati, con spessore complessivo di circa 50 cm, mentre i tramezzi interni sono le classiche pareti in laterizi forati da 8 cm con intonaco su entrambe le facce e tinteggiate.



La copertura ha struttura portante in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi.

Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno a vetro singolo, mentre le verande, realizzate con la chiusura dei terrazzi e i portoncini di ingresso al piano terra sono in alluminio; le tapparelle delle finestre sono in PVC. I pavimenti interni sono in parte in marmo e in parte in ceramica. L'impianto elettrico presenta linee incassate, ma risulta non essere recente.

Il fabbricato ad uso abitativo, che si sviluppa su due piani fuori terra pur essendo accatastato con un unico subalterno, è tuttavia dotato di due contatori per energia elettrica e due contatori per il gas metano; così pure vi sono due generatori di calore, uno per ogni piano, ad uso riscaldamento (con termosifoni) e produzione acqua calda sanitaria. L'impianto idrico-sanitario è alimentato dall'acquedotto di città, mentre l'impianto di scarico dei reflui presenta allacciamento alla pubblica fognatura.

Di seguito viene effettuata descrizione dettagliata:

Descrizione:

- l'immobile di cui al foglio 13 n.593 sub 7 si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione accettabile, sia nelle parti esterne che in quelle interne dove sono disposti alcuni mobili come la cucina ed il soggiorno. Nell'area cortilizia anteriore l'immobile sono presenti alcune piantumazioni.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione composto di (si vedano le immagini allegate):

- *piano terra*: ingresso, disimpegno, 3 locali di sgombero, sala, camera, cucina, vano centrale termica, servizio, veranda, vano scala di accesso ai piani;

- *1° piano*: tre camere, cucina, pranzo, soggiorno, servizio, 2 verande e un locale di sgombero.

Sul lato sud-est a primo piano è presente un balcone di circa 43,0 mq. mentre sul lato ovest ne è situato un altro di circa 10 mq. Le condizioni esterne sono buone mentre l'interno necessita di lavori edili di aggiornamento e di parziale ristrutturazione. Appaiono necessarie opere interne di ripristino, in quanto si manifestano infiltrazioni sia a piano terra che a primo piano per presenza di umidità, come si può anche desumere dalla documentazione fotografica allegata.

Sono inoltre presenti una rimessa di circa 38 mq. ed un magazzino di 22 mq. circa sul lato est rispetto all'ingresso.

Stato di manutenzione: L'esterno si presenta in sufficiente stato di conservazione con le aree verdi scarsamente curate, le facciate non manifestano fessurazioni o evidenti vizi, la situazione dei serramenti e delle vetrate non è ottimale in quanto gli stessi non sono dotati di vetrocamera, la copertura presenta perdite e/o infiltrazioni come dimostra la documentazione fotografica. È presente umidità di risalita a piano terra. I sanitari sono funzionali all'uso a piano terra ed a primo piano, l'impianto elettrico sembra funzionare.



Considerazioni generali: trattasi di un immobile di tipo residenziale a pianta rettangolare con antistante cortile in terra e mattonelle prefabbricate e con arbusti di vario tipo. La struttura del fabbricato risulta in c.l.s. con tamponamenti esterni ed interni in muratura, solai in prefabbricato, scala interna in c.l.s. e ferro.

Posizione: Il fabbricato oggetto del procedimento dista circa 700 metri dal centro abitato dove sono ubicati il Municipio e alcuni esercizi commerciali (panetteria, farmacia); le scuole medie si trovano a circa 1,1 Km di distanza. Il casello autostradale più prossimo è quello di Borgo d'Ale, sulla A4 Torino-Trieste, che dista poco meno di 8 Km.

Superfici: La superficie totale lorda coperta dal fabbricato di cui al F.13 n. 593 sub 7 risulta di circa 450 mq. [le superfici lorde sono comprensive di muri esterni] e circa 430 mq. al netto.

Il fabbricato principale, disposto approssimativamente al centro della particella, risulta a pianta rettangolare i cui lati misurano circa 19,45 x 12,00 m, mentre i bassi fabbricati ad uso autorimessa e magazzino sono disposti sull'angolo nord-est e coprono una superficie di circa 10,40 x 8,00 m.

Lo scrivente fa presente che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA, essendo la proprietà detenuta da persona fisica mentre è soggetta ad imposta di registro ed ai diritti catastali.

3) La costruzione del fabbricato risale alla metà degli anni '70; il progetto originale, presentato il 29-7- '72, era stato approvato con Licenza di Costruzione rilasciato in data 02-8-1972, a nome XXXXXXXX e XXXXXXXX, genitori degli attuali proprietari; agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Livorno Ferraris risulta che l'inizio lavori era stato dichiarato in data 06-7-1973 e la fine lavori depositata in data 13-6-1977.

Successivamente l'immobile è stato oggetto di una serie di pratiche edilizie, tutte riportate negli atti dell'esecuzione Reg.Gen. n.313/2017 Tribunale di Vercelli; di seguito si riportano gli estremi e le informazioni principali degli interventi più significativi:

- Progetto per chiusura dell'angolo sud-est al piano terra per ricavare un locale ad uso cucina, approvato con Concessione Edilizia n. 817 del 31-10-1986;
- Concessione Edilizia n. 140 del 26-9-1990, relativamente alla domanda presentata per costruzione di basso fabbricato ad uso autorimessa;
- Concessione Edilizia n. 71 del 30-11-1995, relativamente alla domanda presentata per ampliamento di basso fabbricato ad uso autorimessa;
- Concessione Edilizia n. 44 del 13-5-1998, relativamente alla domanda presentata per recupero di volumetrie esistenti ai fini residenziali (non è stata trovata la pratica nei faldoni dell'archivio comunale); in mancanza si fa riferimento alla D.I.A. in variante alla suddetta Concessione, presentata in data 14-10-1998, completa di relazione di asseverazione del tecnico e di elaborato grafico, oltre ai successivi documenti di Comunicazione di fine lavori (dichiarata il 17-11-1998) e la Certificazione



di Collaudo finale; da questi documenti si intuisce che l'originario passaggio (androne carraio) che approssimativamente era posizionato al centro dell'edificio è stato chiuso, recuperando quindi volumetria di abitazione;

- Concessione Edilizia n. 44 del 13-5-1998, per recupero di volumetrie esistenti a fini residenziali al piano terra;

- D.I.A. prot. 01-8-2003 n. 4607, relativa alla chiusura di terrazzo con pannelli vetrati amovibili da posizionarsi sul terrazzo all'angolo sud;

- C.I.L.A. prot. 1164 del 24-02-2017, intestata a nome di XXXXXXXXXXXXXX e controfirmata anche dagli altri proprietari, per fusione di due unità abitative in un'unica ad uso civile abitazione, mediante la trasformazione di utilizzo di alcuni locali e demolizione con ricostruzione di piccole porzioni di tramezze interne; la fine lavori risulta depositata in data 16-3-2017 e la variazione catastale risulta spedita in data 03-4-2017.

4) L'area su cui è insediato il fabbricato è definita come tessuto urbano – seconda espansione periferica TC3. Secondo le norme di attuazione del PRGC si tratta di tessuti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati da un edificato di tipo espansivo con altezze non superiori ai tre piani. Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- nuove costruzioni su lotto libero di completamento;

- ampliamento di singole unità immobiliari esistenti (non cumulabili): fino al 20% della Sul (superficie utile lorda) esistente, con un massimo di 50 mq di Sul, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei relativi edifici; sono comunque sempre consentiti 25 mq di Sul.

- ampliamento di interi immobili esistenti: fino al 10% della Sul esistente, con una particolare attenzione al rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici e degli spazi aperti sulla base di un progetto edilizio unitario (sistemazione del suolo privato, eliminazione e/o razionalizzazione degli spazi di sosta delle automobili, ampliamento del verde di connessione, ecc.)

- demolizione e ricostruzione di immobili esistenti: ricostruzione della Suv (superficie utile virtuale) demolita fino al limite di zona; se la Suv demolita eccede il limite di zona, la Sul ricostruita non dovrà superare il 20% di quella consentita dal limite di zona.

- realizzazione di autorimesse private: sono ammesse senza incidere sul limite di zona lungo i confini posteriori e/o laterali all'area di proprietà, purché siano realizzate entro i limiti dell'IP prescritto e la loro H max esterna non superi i 3 m.

. Il piano regolatore attualmente in vigore è la Variante Generale n.114.1 approvata dal C.C. in data 26.05.2017.



La costruzione non è urbanisticamente regolare e presenta difformità od abusi edilizi già riportati nella precedente relazione dello scrivente e che nella presente vengono sinteticamente riportati.

Lo stato di fatto non è conforme alla documentazione rilevata da catasto e presso l'ufficio tecnico del comune di Livorno Ferraris.

Innanzitutto, vi è una incongruenza nella dimensione principale della sagoma dell'edificio adibito a parte abitativa rispetto al progetto iniziale (del 1972), ribadite poi (a livello grafico) dalla pratica di C.E. n. 817 del 1986: rispetto alla quota riportata in tali elaborati progettuali, l'immobile risulta circa 1,05 m più lungo (19,45 m invece di 18,40 m). A livello grafico l'immobile, fatte salve le approssimazioni dovute alla scala 1:100, è disegnato correttamente; è pur vero che tra quota e misura grafica prevale la prima, ma nei calcoli piano volumetrici riportati nell'elaborato grafico della Concessione Edilizia del 1972, il volume in progetto è stato determinato sulla base di una lunghezza (19,30 m) maggiore a quella della quota, che si presume pertanto errata.

Peraltro, l'ultima pratica edilizia (2017) aggira tale problematica evitando di riportare quote riferite alla sagoma esterna del fabbricato. Queste considerazioni sono presenti anche sull'elaborato presentato dall'ing. Badino in occasione dell'esecuzione immobiliare Reg.Gen. 313/2017.

Inoltre, rispetto a tale pratica edilizia (2017), vi è comunque una serie di difformità interne, quali diverso posizionamento di alcune aperture, presenza di pilastri non segnalati, un tramezzo mancante a piano terra nel disimpegno e un altro in una camera da letto a formare una cabina armadio, destinazione d'uso diversa di alcuni vani. **Risulta pertanto evidente che sia assolutamente necessaria una sanatoria onerosa per la regolarizzazione della situazione urbanistica. I calcoli effettuati sono riportati sulla relazione già presentata da questo CTU in data 31/03/2023 ed ammontano sinteticamente ad € 3.797,59 per sanzioni, oltre ad un importo variabile fra 600 e 900 euro per la parcella del tecnico incaricato più circa 3500 euro per la direzione lavori.**

6) si veda il punto 1) Identificazione degli immobili. Lo scrivente CTU ha accertato che nell'atto di pignoramento di cui alla trascrizione n.49/36 del 03/01/2018 verbale di pignoramento del Tribunale di Vercelli notificato in data 12/12/2017 rep. 3246, richiedente Costa Cuniberti Avvocati Associati c.f. 03514380041, a favore di UBI Banca SpA sede di Bergamo c.f. 03053920165, contro XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX i dati catastali degli immobili pignorati sono stati correttamente riportati e rispondono ai dati registrati al catasto RR.II. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli - Agenzia del Territorio Direz. Provinciale di Vercelli; si segnala che tali dati non sono aggiornati alle attuali risultanze catastali come riportato anche a certificato notarile. Infatti i subalterni n. 7 e 8 derivano dai subalterni 1, 2 e 3 che sono stati soppressi in forza di variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni del 12-4-2017, prot. n.



VC0012881, in atti dal 13-4-2017 (n. 1943.1/2017) ma questa situazione è ancora presente nella trascrizione n.49/36 del 03/01/2018. Risulta quindi necessario provvedere all'aggiornamento catastale dopo aver regolarizzato la situazione urbanistica.

7) Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio e da ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente, gli immobili oggetto di causa risultano di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3, della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3 e del sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/3.

Tali informazioni sono confermate sia dalla dichiarazione di successione della sig.ra XXXXXXXXXXXXX (madre degli attuali proprietari, nata a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX) registrata a Santhià (VC) il 23/03/2007 al n.24/676, trascritta a Vercelli il 12/04/2207 ai nr. 4087/2720, sia dalla dichiarazione di successione del sig. XXXXXXXXXXXX (padre degli attuali proprietari, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) registrata a Vercelli il 19/04/2013 ai nr. 2170/9990/13 trascritta a Vercelli il 29/11/2013 ai nr. 8396/6407 e successiva integrativa registrata a Vercelli il 2/12/2013 ai nr.8457/6464.

In più il CTU fa riferimento ai documenti di accettazione tacita di eredità seguenti:

- nota di trascrizione del Tribunale di Vercelli presentata il 14/07/2021 n.rep. 824/2021 registrata a Vercelli il 15/11/2021 ai nr. 9764/7789
- nota di trascrizione del Tribunale di Vercelli presentata il 14/07/2021 n.rep. 824/2021 registrata a Vercelli il 15/11/2021 ai nr. 9765/7790.

8) CRONISTORIA IPOTECARIA

Dalla costruzione, iniziata nel 1973 e terminata nel 1977, la proprietà era intestata ai sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c. f. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, c. f. XXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno con quota 50%; con la successione per causa di morte della sig.ra XXXXXXXXXXXX, la quota della de cuius veniva ripartita tra il marito e i tre figli, per cui all'esecutata toccava la quota di 1/9 come alla sorella XXXXXXXX ed al fratello XXXXXXXX mentre al padre XXXXXXXXXXXX spettava la quota di 6/9 (dichiarazione di successione registrata a Santhià (VC) il 23/03/2007 al n.24/676, trascritta a Vercelli il 12/04/2207 ai nr. 4087/2720); con la successione per causa di morte del sig. XXXXXXXX, la proprietà si trasferiva ai sig.ri XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c. f. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c. f. XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c. f. XXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di 1/3 (dichiarazione di successione registrata a Vercelli il 19/04/2013 ai nr. 2170/9990 trascritta a



Vercelli il 29/11/2013 ai nr. 8396/6407 e successiva integrativa registrata a Vercelli il 2/12/2013 ai nr.8457/6464).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Alla presente relazione sono allegate le visure ipotecarie effettuate dallo scrivente sui tre soggetti attualmente proprietari del compendio immobiliare in esame.

9) La valutazione del compendio immobiliare, **già specificato indivisibile in natura per quanto riguarda il fabbricato di cui F.13 n.593 sub 7 per gli alti costi di realizzazione ed il conseguente deprezzamento delle singole unità come riportato nella relazione del CTU del 31/03/2023**, viene effettuata con metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie coperta dai fabbricati al prezzo unitario a metro quadrato delle costruzioni considerando per la valutazione di quest'ultima, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, l'uso, la destinazione, le pertinenze ed attinenze ed infine la commerciabilità (dedotta anche attraverso indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mobiliare Italiano che di seguito si riportano). Inoltre, per avvalorare la sua stima, il CTU ha provveduto anche a realizzare una valutazione a costo di ricostruzione riportata di seguito (il costo di ricostruzione è il costo di riedificazione a nuovo di un'opera esistente quale ad oggi dovrebbe essere sostenuto per riprodurre lo stesso bene). Tenendo conto di questi fattori e delle superfici commerciali calcolate con applicazione dei coefficienti di destinazione alle superfici lorde, inclusi muri esterni e metà muri in confine, si ritiene che la valutazione più corretta degli immobili al valore attuale sia, per il lotto unico formato al punto successivo, quella riportata di seguito:

Descrizione del lotto n.1	Superfici lorde Mq.	Prezzo unitario €/Mq.	Valore stima €
Alloggio	450	600	270.000,00
Autorimessa/Magazzino	60	300	18.000,00
Cortile/Area verde	280	15	4200,00
Costi sanatoria (stimati)			- 3.798,00
Spese professionali (stima)			- 4200,00



Valore di stima fabbricato		284202,00
----------------------------	--	-----------

(*) Da Agenzia del Territorio – Manuale banca dati quotazioni OMI

TOTALE GENERALE		284202,00
LOTTO N.1		

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, rimesse).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in: a) comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna); b) non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VERCELLI

Comune: LIVORNO FERRARIS

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 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	590	860	L	2,8	4,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	435	630	L	2,2	3,3	N
Box	NORMALE	340	500	L	1,9	2,8	N
Ville e Villini	NORMALE	720	1050	L	3,3	4,9	N



Quotazioni immobiliari nel comune di Livorno Ferraris

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Livorno Ferraris. Il periodo di riferimento è Maggio 2023.



Vendita

605 €/m²

da € 251 €/m² a € 2.530 €/m²



Affitto

3,59 €/m²

da € 3,46 €/m² a € 8,82 €/m²

Fonte: Immobiliare.it



Casa indipendente in livorno, 1, Livorno Ferraris

219.000 € ~~229.000 €~~ ↓ 4% Garage/posto auto compreso

8 locali 350 m2

Bella casa indipendente con giardino, ben collocata nel centro abitato comoda a negozi e servizi nella zona di Livorno/Santhià/Cigliano ma comoda anche per raggiungere Vercelli. Si compone di una casa principale...

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#)



Casa indipendente in via grassi 10, 10, Livorno Ferraris

390.000 € Garage/posto auto compreso

8 locali 450 m2

Villa in Residenziale In Livorno Ferraris (VC) proponiamo bellissima villa di circa 275 mq abitabili, oltre sottotetto e locali accessori, indipendente su 4 lati. La parte abitativa si sviluppa per circa 180mq su un unico...

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#)





**SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN
EDIFICIO RESIDENZIALE**

Localizzazione Livorno Ferraris (Vercelli)	Coefficienti applicati
Indirizzo Via Italia Pianea 3	
Note	
	0,8176 Discriminante
	1,0153 Zona sismica assente
	0,8284 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	Bifamiliare	0,9117
Tecnologia costruttiva	Cemento armato	1,0000
Piani fuori terra	Due piani	0,8815
Finiture, impianti, efficienza	Basso	0,9284
Carat. sottotetto	Non accessibile o assente	1,0355
Carat. seminterrato/interrato	Non presente	1,0422
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Volume complessivo	1.258,0 mc
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	304,82 €/mc
Costo di costruzione al netto degli oneri	383.480,68 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	42.180,67 €
Contributo sul costo di costruzione (6% sul costo di costruzione)	23.007,84 €
IVA (10% sul costo di costruzione)	38.346,07 €

Costo parametrico di costruzione	387,12 €/mc
Costo totale di costruzione a nuovo	486.995,06 €

Il presente risultato costituisce un dato di riferimento per la stima effettiva

Scheda elaborata da ANPAIRD in data 31/05/2023

Pertanto, il valore commerciale stimato dell'immobile ammonta ad euro 284202,00 (diconsi euro duecentoottantaquattromila202,00).

10) risulta possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto così costituito:

- lotto unico –abitazione indipendente libera sui quattro lati in Livorno Ferraris (VC), superficie commerciale totale di 450 mq., su due piani fuori terra, di costruzione anni 1972-73, composta da:

- piano terra: ingresso, disimpegni, 3 locali di sgombero, sala, camera, cucina, vano centrale termica, servizio, veranda, vano scala di accesso ai piani;

- 1° piano: tre camere, cucina, pranzo, soggiorno, servizio, 2 verande e un locale di sgombero.

Sono inoltre presenti una rimessa di circa 38 mq. ed un magazzino di 22 mq. circa sul lato est rispetto all'ingresso.



Il compendio è descritto al NCEU del comune di Livorno Ferraris (VC) come F.13 n.593, via Italia Pianea 3, con i seguenti subalterni:

- a) Foglio 13 n. 593 Sub 4– categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza: mq.28, Sup. Catastale totale 29 mq., Rendita € 63,63 via Italia Pianea n.3, piano T.
- b) Foglio 13 n. 593 Sub 5– categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza: 36 mq., Sup. Catastale totale 34 mq., Rendita € 46,48 via Italia Pianea n.3, piano T.
- c) Foglio 13 n. 593 Sub 6 – categoria Area Urbana – Consistenza: 50 mq., via Italia Pianea n.3, piano T.
- d) Foglio 13 n. 593 Sub 7 – categoria A/7 – Classe U – Consistenza: 17,5 vani, Sup. Catastale totale 406 mq., Rendita € 1988,36 via Italia Pianea n.3, piano T-1.
- e) Foglio 13 n. 593 Sub 8 - Bene comune non censibile, via Italia Pianea n.3, piano T.

L'immobile è destinato ad uso residenziale, necessita di interventi di ripristino e la situazione non è urbanisticamente regolare ma occorre effettuare una sanatoria edilizia (costi previsti fra 7000 e 8000 euro). Il fabbricato è attualmente occupato.

11) gli immobili sono **occupati** dalle sigg. XXXXXXXXX e figlia, dalla sorella XXXXXXXXX avendo le stesse stabilito residenza all'indirizzo indicato ovvero via XXXXXXXXX, come è risultato dal sopralluogo effettuato. Inoltre, il titolo legittimante il loro possesso è ricollegabile alle dichiarazioni di avvenuta successione già citate al punto 7).

In base a quanto dichiarato dalle occupanti, un paio di stanze al primo piano sono saltuariamente utilizzate dal fratello, sig. XXXXXXXXXX (comproprietario per la quota di 1/3) ma con residenza in comune di XXXXXXXXXX, via XXXXXXX.

Infine, una parte di immobile è stata data in comodato d'uso gratuito al sig. XXXXXXXXX, c. f. XXXXXXXXXXXXXX, di cui l'esecutata ha già fornito copia della scrittura privata allegata agli atti dell'esecuzione Reg. Gen. 313/2017 e qui richiamata.

Da tale documento si desume che il contratto è stato stipulato in data 29-6-2017 e che la durata è stata stabilita in otto anni, tacitamente rinnovabile; la consistenza della parte di abitazione concessa in comodato d'uso è evidenziata in verde nella planimetria facente parte integrante del contratto. Gli immobili sono pertanto intestati a persona fisica.

12) I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e, come riportato, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà. Sui beni non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità vista anche la loro destinazione (residenziale); inoltre gli immobili non sono soggetti a regime condominiale né lo scrivente ha rilevato vincoli legati a diritti demaniali o civici.

13) i beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;



14) la planimetria dell'immobile ed una congrua documentazione fotografica sono allegata alla presente relazione;

15) la descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione, con il prezzo di stima attribuito, nella quale è indicato tra l'altro anche il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, è allegata alla presente relazione.

16) viene allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) come richiesto dal quesito.

17) viene allegata check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Quanto sopra riferisce lo scrivente CTU in evasione al mandato affidatogli.

Si allegano:

- planimetria;
- documentazione fotografica;
- documentazione cartacea (le visure ipotecarie si trovano in allegato A alla presente perizia);
- descrizione del lotto di cui F.13 n.593;
- versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali (allegato B alla presente perizia);
- verbale di sopralluogo;
- specifica per la liquidazione delle competenze (allegato D alla presente perizia).

Casale Monferrato, 13/06/2023

In fede

Il C.T.U.
Dott. Ing. Silvio Coppo

