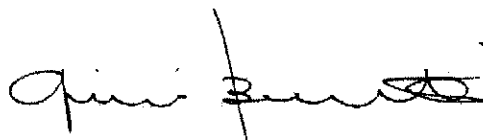

Tribunale di Vercelli
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.sa Maria Elena Ballarini

Relazione tecnica estimativa
Via alla Torre n. 10
13045 Gattinara (VC)

Esecuzione Immobiliare n. 251-2014
promossa da
OMISSIS
contro
OMISSIS

Ing. Giovanni Balzaretto

16 novembre 2015





Ing. Giovanni Balzaretto

Pag. 2 di 62



Indice

1. Premessa.....	4
2. Comunicazioni al debitore.....	5
3. Creditori precedente ed intervenuti.....	5
4. Identificazione dei beni.....	6
4.1 Immobili pignorati.....	6
4.2 Ubicazione, tipologia, consistenza e dati catastali.....	6
4.3 Confini.....	7
5. Proprietà.....	7
6. Formalità.....	8
7. Stato di occupazione.....	8
8. Descrizione dei beni.....	9
8.1 Nota introduttiva.....	9
8.2 Inserimento territoriale.....	9
8.3 Aree comuni.....	9
8.4 Immobili.....	10
9. Destinazione urbanistica.....	11
10. Regolarità edilizia ed urbanistica.....	11
11. Agibilità.....	13
12. Regolarità catastale.....	14
13. Attestato di prestazione energetica.....	14
14. Giudizio di stima.....	14
14.1 Determinazione della superficie commerciale.....	14
14.2 Definizione del lotto di vendita.....	15
14.3 Valore di mercato e prezzo base per la vendita.....	16
Allegato A - Comunicazioni al debitore.....	18
Allegato B - Fotografie.....	20
Allegato C - Planimetrie e mappe catastali.....	32
Allegato D - Stralcio PRGC vigente ed adottato.....	41
Allegato E - Titoli autorizzativi.....	47



1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni Balzaretti, con studio in via Borgo Vercelli n. 26 a Villata (VC), iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vercelli al n. 1173 Sezione A, è stato nominato CTU relativamente all'Esecuzione Immobiliare n. 251-2014 con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott.sa Maria Elena Ballarini, in data 03/04/2015.

In data 19/05/2015 il sottoscritto ha regolarmente accettato l'incarico ricevuto prestando il giuramento di rito, durante il quale il G.E. ha formulato il seguente quesito:

[...]

1) ASSEGNA all'esperto il seguente quesito:

L'esperto, compiuti gli opportuni accertamenti, con espressa autorizzazione ad acquisire in copia, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo, con particolare riferimento ai titoli di acquisto, alle denunce di successione, ai regolamenti condominiali, ai contratti di locazione o di affitto, ai certificati di residenza e ai certificati di destinazione urbanistica (per i terreni, a eccezione di quelli che costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e la cui superficie complessiva sia inferiore a 5.000 m²):

- A. *identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- B. *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;*
- C. *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'attitudine 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;*
- D. *accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito;*
- E. *descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici;*
- F. *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furano realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate;*
- G. *determini il valore di mercato degli immobili e proponga il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 15%).*

[...]



Con istanza di proroga, richiesta il 09/09/2015 e concessa il 18/09/2015, l'udienza è stata fissata al 02/02/2016 alle ore 09:30.

2. Comunicazioni al debitore

La comunicazione relativa:

- all'accettazione dell'incarico conferito dal Tribunale di Vercelli per la valutazione di stima degli immobili oggetto del pignoramento;
- all'avvio delle operazioni peritali;
- al sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento;

è stata trasmessa al debitore via PEC il 27/07/2015 (cfr. allegato A):

- OMISSIS

Il sopralluogo è stato effettuato in data prefissata, ossia il 07/08/2015 alle ore 14:30.

3. Creditori precedente ed intervenuti

Il creditore precedente è:

- OMISSIS

I creditori intervenuti sono:

- OMISSIS
- OMISSIS

Ing. Giovanni Balzaretto

Pag. 5 di 62



OMISSIS

4. Identificazione dei beni

4.1 Immobili pignorati

I beni indicati nell'atto di pignoramento sono nella piena proprietà della OMISSIS. per la quota pignorata di 1/1.

Tabella 1: elenco degli immobili riportati nell'atto di pignoramento

Immobile 1	NCEU foglio n. 15 mappale n. 268, subalterno n. 2, cat. A/8, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita € 1.816,64
Immobile 2	NCEU foglio n. 15 mappale n. 268, subalterno n. 3, cat. C/6, classe 3, consistenza 88 m ² , rendita € 331,77
Immobile 3	NCEU foglio n. 15 mappale n. 268, subalterno n. 4, cat. C/7, classe 2, consistenza 21 m ² , rendita € 18,44
Immobile 4	NCEU foglio n. 15 mappale n. 268, subalterno n. 5, cat. C/6, classe 3, consistenza 14 m ² , rendita € 52,78

4.2 Ubicazione, tipologia, consistenza e dati catastali

Gli immobili in oggetto sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vercelli, secondo quanto indicato in tabella 2, e sono coerenti con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Tabella 2: elenco degli immobili identificati presso l'Agenzia delle Entrate

Immobile 1 Abitazione in villa	NCEU foglio n. 15 mappale n. 268, subalterno n. 2, cat. A/8, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita € 1.816,64, via alla Torre n. 8, piano 1
Immobile 2 Autorimessa	NCEU foglio n. 15 mappale n. 268, subalterno n. 3, cat. C/6, classe 3, consistenza 88 m ² , rendita € 331,77
Immobile 3 Tettoia aperta	NCEU foglio n. 15 mappale n. 268, subalterno n. 4, cat. C/7, classe 2, consistenza 21 m ² , rendita € 18,44, via alla Torre n. 8, piano T
Immobile 4 Autorimessa	NCEU foglio n. 15 mappale n. 268, subalterno n. 5, cat. C/6, classe 3, consistenza 14 m ² , rendita € 52,78, via alla Torre n. 8, piano T

Si rileva che **le categorie catastali assegnate non corrispondono, in parte o completamente, allo stato di fatto**, in virtù di interventi edilizi non sempre autorizzati ai quali non sono seguite le dovute variazioni catastali; tali aspetti sono approfonditi nell'apposito paragrafo dedicato.

Al fine di delineare in forma univoca gli immobili oggetto della perizia, si riporta la seguente tabella comparativa, la quale permette di individuare la reale destinazione d'uso degli stessi ed adottata per la stima, rispetto alla difforme classificazione catastale.



Tabella 3: raffronto tra le categorie catastali assegnate e la reale destinazione d'uso

Immobile 1 Abitazione in villa	Unità in corso di costruzione
Immobile 2 Autorimessa	Magazzino
Immobile 3 Tettoia aperta	Unità in corso di costruzione
Immobile 4 Autorimessa	Unità soppressa

4.3 Confini

Sono indicati di seguito i confini degli immobili, con riferimento al mappale n. 268 su cui insistono, ricostruibili partendo da nord e procedendo in senso orario.

- Immobili 1-2-3-4
via alla Torre, mappale n. 396, mappale n. 393, mappale n. 394, mappale n. 263, mappale n. 262, mappale n. 261, mappale n. 276, mappale n. 275, mappale n. 388, mappale n. 282, via alla Torre.

5. Proprietà

I dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi. L'analisi dei titoli di proprietà riporta quanto di seguito:

- al 30/12/2014, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili 1-2-3-4 sono di proprietà per la quota di 1/1 della OMISSIS Gattinara (VC), via alla Torre n. 8;
- nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili 1-2-3-4 erano in piena proprietà della OMISSIS, con sede in Alessandria, in forza di compravendita n. rep. 132071/27304 del 09/05/1991 del Notaio OMISSIS 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; predetta compravendita rappresenta il primo atto di acquisto anteriore al ventennio.
- con 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, gli immobili in oggetto sono stati ceduti alla OMISSIS;
- con atto a rogito del Notaio Nunzia Giacalone 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 la società OMISSIS Novara ha modificato la propria denominazione in OMISSIS



OMISSIS e trasferito la proprie sede sociale da Novara a Gattinara.

6. Formalità

Gli immobili 1-2-3-4 sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli cancellabili o comunque non opponibili da parte dell'acquirente:

- ipoteca legale accesa in data 12/01/2009 ai n. 135/21 a favore della OMISSIS con sede in Novara, OMISSIS gravante sull'immobile distinto con il foglio n. 15, mappale n. 268, subalterno n. 2 a carico della società OMISSIS per € 22.204,54 (capitale € 11.102,27) a norma dell'art. 77 del DPR n. 602/1973 e s.m.i.
- ipoteca giudiziale iscritta in data 21/08/2009 ai n. 7231/1296 a favore di OMISSIS con sede in Milano, OMISSIS per l'importo di € 32.200,00 (capitale € 28.662,58) e contro la OMISSIS in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 09/06/2009 n. 12583/2009, gravante sull'immobile distinto con il foglio n. 15 mappale, n. 268, subalterno n. 2
- ipoteca giudiziale iscritta in data 26/06/2012 ai n. 4519/450 a favore di OMISSIS per l'importo di € 6.052,06 (capitale € 3.350,24) e contro la OMISSIS, in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Milano in data 06/12/2011 n. 444;
- pignoramento immobiliare trascritto in data 30/12/2014 ai n. 8521/6898 a favore della società OMISSIS ed a carico della OMISSIS per l'importo di € 4.686,16.

Non sono trascritti diritti reali a favore di terzi, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

7. Stato di occupazione

Gli immobili 1-2-3-4 sono attualmente nella disponibilità della OMISSIS in qualità di proprietaria; la consultazione della banca dati della CCIAA di Vercelli evidenzia che gli immobili costituiscono la sede legale della stessa.

La verifica effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale di Vercelli, in data 18/11/2015, non ha posto in evidenza la presenza di contratti di locazione registrati a favore di terzi.



8. Descrizione dei beni

8.1 Nota introduttiva

È fondamentale premettere che una parte dei beni oggetto di pignoramento differiscono sostanzialmente da quanto censito presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate:

- gli immobili 1-3 sono attualmente in corso di costruzione, nello stato parziale di "scheletro strutturale" e totale di "al rustico", in forza di interventi edilizi ad oggi non completati;
- l'immobile 4 non è fisicamente individuabile; a quanto detto dal sig. OMISSIS, presente al momento del sopralluogo, è stato demolito.

8.2 Inserimento territoriale

Gli immobili in esame sono costituiti dal piano primo di un fabbricato un tempo adibito a villa e da due fabbricati di pertinenza, tutti situati nel territorio collinare e periferico a nord ovest di Gattinara (VC), regione Crosa, oltre il sedime della soppressa tratta ferroviaria Santhià-Arona, ben collegati alla principale arteria di scorrimento SP 142 del Biellese, corso Marconi all'interno del centro abitato; essi sono inseriti in un contesto agricolo, caratterizzato da terreni adibiti a vigneti, con buona vista sulla cittadina.

Il piano seminterrato ed il piano rialzato costituiscono invece altra unità immobiliare, non oggetto di pignoramento, avente però, a giusto titolo informativo, caratteristiche pressoché analoghe a quelle successivamente delineate per l'immobile 1.

Il lotto 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 di media tensione. Lungo il lato ovest del fondo è presente un accesso carraio al n. 8, riportato come riferimento 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. La via alla Torre, unica strada di accesso, presenta larghezza ridotta, difficile percorribilità e limitata visibilità, e non dà possibilità di eventuale parcheggio.

8.3 Aree comuni

Il terreno di pertinenza su cui insistono i fabbricati ha pianta ed altimetria irregolari e superficie fondiaria 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 l'immobile 2 con la costruzione principale.

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.



8.4 Immobili

Si riporta, per ogni immobile, la descrizione particolare, per la quale si fa inoltre riferimento al report fotografico riportato (cfr. allegato B).

Tabella 4: descrizione degli immobili

<p>Immobile 1 Unità in corso di costruzione</p>	<p>Piano primo</p> <p>Immobile ubicato al piano primo di fabbricato realizzato su tre livelli (piano seminterrato, piano rialzato e piano primo/sottotetto) 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.</p> <p>La pianta è rettangolare ed è movimentata con molte sporgenze e rientranze; è presente una torretta accessibile tramite scala a pioli. L'accesso avviene attraverso due scale in c.c.a. dal piano rialzato, sempre in piena proprietà dell'esecutata ma non oggetto di pignoramento; la struttura portante è del tipo misto in cemento armato e laterizio. Sono assenti alcune porzioni di involucro edilizio, quali la copertura nella porzione ad est, in passato adibita a sottotetto, e vi è una totale assenza di finiture quali serramenti, intonaci, pavimenti e tinteggiature.</p> <p>Lo stato di manutenzione è comunque discreto, nonostante l'esposizione agli agenti atmosferici.</p> <p>Non è possibile dare con certezza indicazione di quelli che sono i "futuri" vani abitativi in quanto i titoli autorizzativi richiesti sono attualmente decaduti e quanto riscontrato è parzialmente difforme rispetto a quanto autorizzato. 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 sopralzo della copertura; la restante, sul lato ovest, prevedeva l'accorpamento con porzione situata al piano rialzato.</p> <p>L'immobile è privo di tutte le tipologie di impianti quali elettrico, idrico-sanitario, fognario, telefonico e citofonico.</p>
<p>Immobile 2 Magazzino</p>	<p>Piano terreno</p> <p>Immobile ubicato al piano terreno, in adiacenza al fronte nord del lotto lungo via alla Torre ed in aderenza al muro di contenimento perimetrale, adibito attualmente a magazzino.</p> <p>La pianta è rettangolare ed è presente una tramezzatura divisoria intermedia, realizzata in conformità all'ultimo progetto approvato e finalizzata alla realizzazione di n. 2 autorimesse, per complessivi n. 4 posti auto. La struttura portante è del tipo mista in cemento armato e laterizio con solaio e sottotetto accessibile tramite botola; il tetto è in legno con copertura in coppi. Il fabbricato è intonacato al civile ed esternamente tinteggiato; i serramenti presentano cornici in mattoni mentre i pavimenti sono in gres. I serramenti sono costituiti da portoni in legno e finestre in legno con chiusure trasparenti in vetro.</p> <p>Lo stato di manutenzione è sufficiente, con alcune criticità manutentive del manto di copertura. Non sono presenti impianti ad eccezione di quello elettrico.</p>



Immobile 3 Unità in corso di costruzione	Piano terreno Immobile in corso di costruzione ubicato al piano terreno, in adiacenza all'immobile 2. La pianta è rettangolare e la struttura portante è in cemento armato; la copertura è incompleta in quanto costituita solo da soletta piana. Le strutture verticali del fabbricato sono assolate ad opera del muro di sostegno lato strada e di una parete in c.c.a. lato nord. Lo stato di manutenzione è sufficiente. Non sono presenti né impianti né finiture.
Immobile 4 Unità soppressa	Piano terreno L'immobile non è fisicamente individuabile e presumibilmente è stato demolito; a quanto detto e da come si può evincere confrontando la fotografia da sopralluogo (figura 3), l'estratto di mappa catastale (figura 24), la vista satellitare (figura 25), la sovrapposizione delle stesse (figura 26), era ubicato in prossimità dell'accesso carraio al n. 8

9. Destinazione urbanistica

Il PRGC del Comune di Gattinara vigente ed adottato classifica il lotto relativo agli immobili insistenti come (cfr. allegato D):

- Attività residenziali
Zona di completamento edilizio CO-10
- Vincolistica geomorfologia
Vincolo idrogeologico
Pericolosità geomorfologica modesta (classe II) e media (classe IIIa)

Si ritiene opportuno inoltre indicare che:

- lo strumento urbanistico esecutivo 802-CE, situato lungo il lato sud del lotto, prevede attività edificatoria convenzionata con contestuale realizzazione di nuova viabilità; quest'ultima, in piccola porzione, interessa il mappale n. 268;
- la via alla Torre presente una fascia di rispetto stradale pari a 12 m per lato, interessando quindi gli immobili 2 e 3;
- l'ipotesi di tracciato di allargamento della via alla Torre, presente sul PRGC, se attuata, potrebbe migliorare sensibilmente l'accessibilità generale al lotto senza interferire con lo stesso;
- in data 26/02/2015 è stata approvato il "Progetto definitivo della variante strutturale n. 1 al PRG vigente del Comune di Gattinara".

10. Regolarità edilizia ed urbanistica

Da riscontro presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Gattinara, gli immobili 1-2 sono stati edificati con titolo autorizzativo, mentre gli immobili 3-4 sono stati oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985; gli immobili 1-2-3-4 sono stati modificati con successivi interventi edilizi (cfr. allegato E).



Tabella 5: elenco delle autorizzazioni edilizie relative agli immobili pignorati

Immobile 1 Unità in corso di costruzione	<p>Licenza Edilizia n. 159 del 04/12/1967 rilasciata a OMISSIS <u>Nuova costruzione di edificio urbano a destinazione residenziale</u></p> <p>Variante alla Licenza Edilizia n. 159 del 28/02/1969 rilasciata a OMISSIS <u>Modifiche generiche sui tre piani di fabbricato civile</u></p> <p>Comunicazione opere interne art. 26 L. 47/1985 Rilasciata a OMISSIS. <u>Dotazione servizi igienici per camere da letto</u></p> <p>DIA n. 58 del 21/05/2004 Rilasciata a OMISSIS <u>Ristrutturazione edificio residenziale con recupero sottotetto</u></p> <p>Permesso di costruire n. 25 del 15/06/2006 Rilasciato a OMISSIS <u>Ampliamento edificio residenziale con modifiche planimetriche</u></p>
Immobile 2 Magazzino	<p>Variante alla Licenza Edilizia n. 159 del 28/02/1969 rilasciata a OMISSIS <u>Realizzazione di portico ed autorimesse a piano terreno</u></p> <p>DIA n. 58 del 21/05/2004 Rilasciata a OMISSIS <u>Modifiche planimetriche</u></p>
Immobile 3 Unità in corso di costruzione	<p>Concessione Edilizia in sanatoria n. 474 del 26/01/1995 rilasciata a OMISSIS <u>Costruzione di tettoia</u></p>
Immobile 4 Unità soppressa	<p>Concessione Edilizia in sanatoria n. 474 del 26/01/1995 rilasciata a OMISSIS <u>Costruzione di autorimessa seminterrata</u></p>

Il condono edilizio richiesto ai sensi della L. 47/1985 è stata accolto con il totale versamento dell'oblazione ed il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria. Sono inoltre state autorizzate la recinzione (Nulla Osta del 10/10/1972), la copertura degli accessi ai n. 10-12 ed il muro di sostegno (Concessione Edilizia n. 103/1973 del 29/05/1979).

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.**

Tabella 6: elenco degli interventi edilizi ed urbanistici ritenuti irregolari

Immobile 1 Unità in corso di costruzione	<p>La DIA 58-2014 autorizzava il frazionamento dell'immobile in n. 3 unità immobiliari complessive con contestuale recupero del sottotetto ai fini abitativi; il successivo PC 25-2015 interessava l'immobile con delle modifiche planimetriche, 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 difformità.</p>
--	---



Immobile 3 Unità in corso di costruzione	La tettoia aperta, già oggetto di condono edilizio, è stata smantellata nella copertura e nei pilastri, realizzando una parete verticale di chiusura in c.a. ed un solaio di copertura. L'intervento non è completato e pertanto è in corso di costruzione.
Immobile 4 Unità soppressa	L'autorimessa, già oggetto di condono edilizio, è stata presumibilmente demolita contestualmente alla modifica, non documentata agli atti, del portale d'accesso al civico n. 6. Si può in alternativa ipotizzare che al momento del condono ci fosse la volontà di realizzare predetta unità, contemplandola d'anticipo nell'istanza riguardante anche altri abusi, senza poi di fatto mai realizzata.

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.

Tabella 7: stima dei costi per permesso di costruire in sanatoria

Bolli	€ 32,00
Diritti di segreteria	€ 100,00
Oblazione	€ 516,00
Prestaz. profes.	€ 4.000,00
Cassa previdenziale	€ 160,00
IVA	€ 915,20
Totale presunto	€ 5.723,20

Quanto riportato in tabella 9 contempla la regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili 1-2-3-4.

Poiché la determinazione dei diritti di segreteria è di competenza dell'Ente Locale si consiglia, al momento dell'istruttoria di permesso di costruire in sanatoria, un ulteriore confronto con l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia al fine di evincere eventuali variazioni intercorse; parimenti, qualora il permesso di costruire non sia finalizzato a sanare il mero stato di fatto ma voglia assegnare una connotazione futura e conclusiva agli immobili, sarà necessario riaccertare con l'Ente il contributo di costruzione e provvedere ad un'eventuale integrazione dello stesso, con importi anche significativi.

11. Agibilità

L'immobile 1 è provvisto 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.



12. Regolarità catastale

Sotto il profilo catastale, le categorie assegnate e le relative planimetrie associate non sono conformi allo stato di fatto.

Al fine di poter procedere con la vendita, si ritiene necessario aggiornare le planimetrie degli immobili 1-2-3 e sopprimere l'immobile 4, non più presente; contestualmente, è altresì necessario provvedere all'aggiornamento della mappa catastale sulla base delle nuove planimetrie aggiornate.

Tabella 8: stima dei costi per regolarizzazione catastale

Tributi catastali	€ 400,00
Prestaz. profes.	€ 6.000,00
Cassa previdenziale	€ 240,00
IVA	€ 1.372,80
Totale presunto	€ 8.012,80

13. Attestato di prestazione energetica

L'immobile 1, a destinazione d'uso residenziale, non può essere dotato di attestato di prestazione energetica in quanto ricorrente nelle condizioni parziali di "scheletro strutturale" (privo di elementi dell'involucro edilizio) e nelle condizioni totali di "al rustico" (privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici), ai sensi del comma g) Appendice A del Decreto Interministeriale 26/06/2015.

Gli immobili 2-3 sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto il loro utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, ai sensi del comma g) Appendice A del Decreto Interministeriale 26/06/2015.

14. Giudizio di stima

La determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto è stata effettuata singolarmente per ognuno di essi, in quanto tipologicamente differenti, mediante il metodo di stima comparativo riferito ai prezzi unitari desunti:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato al secondo semestre 2014;
- dal listino immobiliare n. 17 del 12/03/2015 patrocinato dalla Camera di Commercio di Vercelli.

I giudizi di stima degli immobili sono stati elaborati sulla base delle risultanze del sopralluogo, del contesto territoriale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle superfici commerciali e dei valori di mercato tracciati nelle compravendite oggetto di pubblicità immobiliare.

14.1 Determinazione della superficie commerciale

La valutazione della superficie commerciale degli immobili 1-3, in corso di costruzione, è stata effettuata distinguendo ciò che, sulla base del sopralluogo, poteva presentare una ragionevole connotazione circa la futura destinazione d'uso. Pertanto, stante le evidenze, si è assunto un coefficiente di incidenza unitario, abbinato però ad una quotazione ponderata ai valori di mercato di un immobile in corso di costruzione, analiticamente ricostruibile qualora si determinasse la necessità di effettuare un esatto computo metrico estimativo delle opere presenti.



L'immobile 4 non è stato invece contemplato in quanto, come più volte ribadito, non più presente.

I coefficienti di incidenza adottati sono i seguenti:

- muri perimetrali di proprietà: 1,00
- sottotetto con altezza media inferiore a 2,40 m: 0,35
- muri in comune: 0,50
- locali accessori collegati con i vani principali: 0,35
- locali accessori non collegati con i vani principali: 0,20
- balconi, scale esterne: 0,25

Tabella 9: determinazione della superficie commerciale dell'immobile 1

Immobile 1 Unità in corso di costruzione	Superficie reale	Coefficiente incidenza	Superficie commerciale
Piano primo Locali interni	600,24 m ²	1,00	600,24 m ²
Piano primo Balconi	136,36 m ²	0,25	34,09 m ²
Totale			634,33 m²

Tabella 10: determinazione della superficie commerciale dell'immobile 2

Immobile 2 Magazzino	Superficie reale	Coefficiente incidenza	Superficie commerciale
Piano terreno	91,90 m ²	1,00	91,90 m ²
Totale			91,90 m²

Tabella 11: determinazione della superficie commerciale dell'immobile 3

Immobile 3 Unità in corso di costruzione	Superficie reale	Coefficiente incidenza	Superficie commerciale
Piano terreno	17,40 m ²	1,00	17,40 m ²
Totale			17,40 m²

14.2 Definizione del lotto di vendita

In virtù della tipologia degli immobili e ravveduta la necessità di non procedere con un'ulteriore disaggregazione delle unità presenti, commercialmente già penalizzate dalla presenza al piano seminterrato e rialzato di un'altra unità in corso di costruzione, sempre in piena proprietà della OMISSIS ma non oggetto di pignoramento, si ritiene di proporre un unico lotto di vendita.



14.3 Valore di mercato e prezzo base per la vendita

Stante le valutazioni di mercato dei singoli immobili, si riporta di conseguenza il valore di mercato complessivo e la proposta di prezzo base per la vendita, opportunamente ridotta per quanto riguarda l'assenza di garanzia di vizi, lo stato di manutenzione e le regolarizzazioni urbanistiche e catastali.

Tabella 12: stima del valore di mercato dell'immobile 1

Immobile 1 Unità in corso di costruzione	Superficie commerciale	Quotazione €/m ²	Valore di mercato
Piano primo	634,33 m ²	400,00	€ 253.732,00
Totale			€ 253.732,00

Tabella 13: stima del valore di mercato dell'immobile 2

Immobile 2 Magazzino	Superficie commerciale	Quotazione €/m ²	Valore di mercato
	91,90 m ²	250,00	€ 22.975,00
Totale			€ 22.975,00

Tabella 14: stima del valore di mercato dell'immobile 3

Immobile 3 Unità in corso di costruzione	Superficie reale	Quotazione €/m ²	Valore di mercato
	17,40 m ²	100,00	€ 1.740,00
Totale			€ 1.740,00

Tabella 15: valore di mercato degli immobile al netto di adeguamenti e correzioni

€ 278.447,00	Valore di mercato degli immobili 1-2-3
---------------------	---

Tabella 16: deduzioni per adeguamenti e correzioni

€ 41.767,05	<i>A dedurre immobili 1-2-3 assenza garanzia vizi coeff. 0,85 (€ 278.447,00) · (1,00 - 0,85)</i>
€ 11.834,00	<i>A dedurre immobili 1-2-3 deperimento coeff. 0,95 (€ 236.679,95) · (1,00 - 0,95)</i>
€ 5.723,20	<i>A dedurre per regolarizzazione urbanistica ed edilizia</i>
€ 8.012,80	<i>A dedurre per regolarizzazione catastale</i>

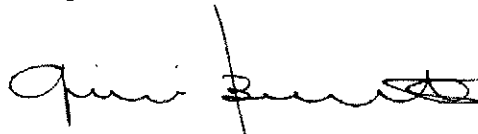


Prezzo base per la vendita degli immobili 1-2-3 adeguato, corretto ed arrotondato

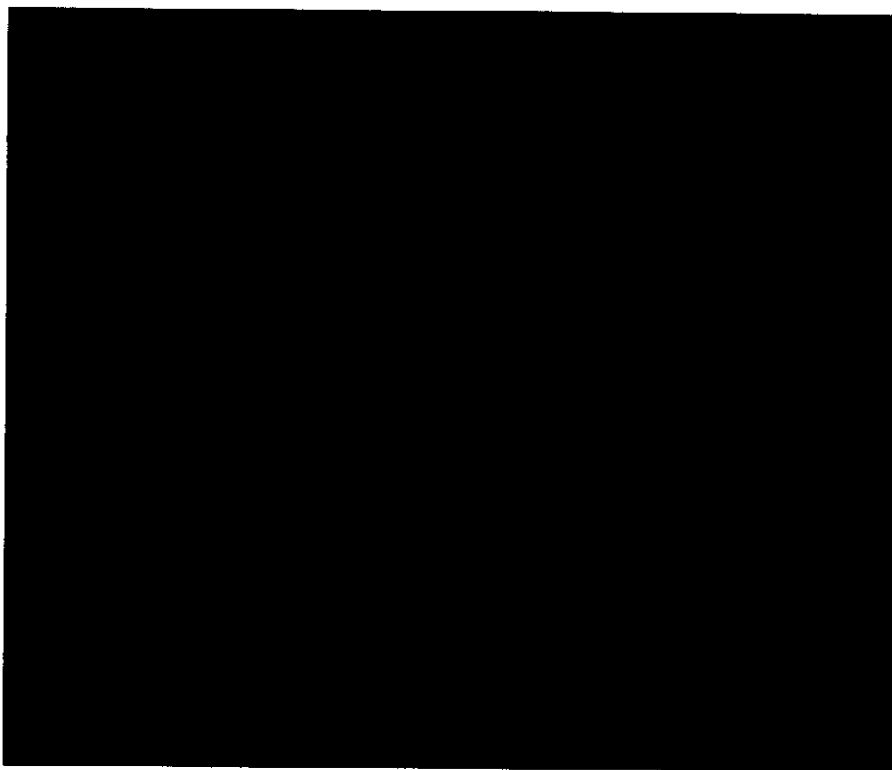
€ 211.100.00 (euro duecentoundicimilacento/00)

In fede
Villata, 16 novembre 2015

Ing. Giovanni Balzaretti



Allegato A - Comunicazioni al debitore



k





Allegato B - Fotografie



Figura 1: vista dell'immobile 1



Figura 2: vista dell'immobile 1 ed accesso pedonale di servizio su via alla Torre



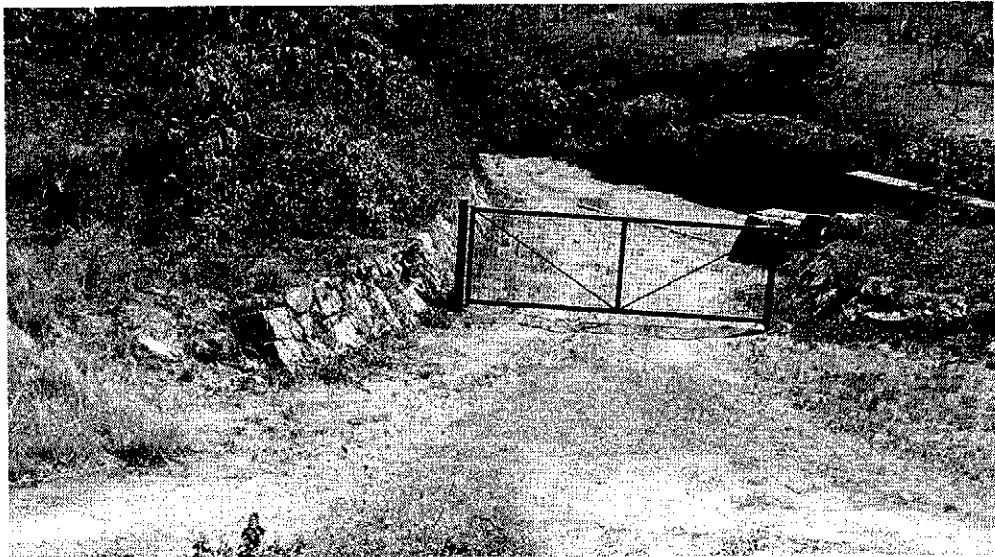


Figura 3: vista dell'accesso carrajo di via alla Torre n. 8, ove nelle vicinanze era collocato l'immobile 4 ora demolito

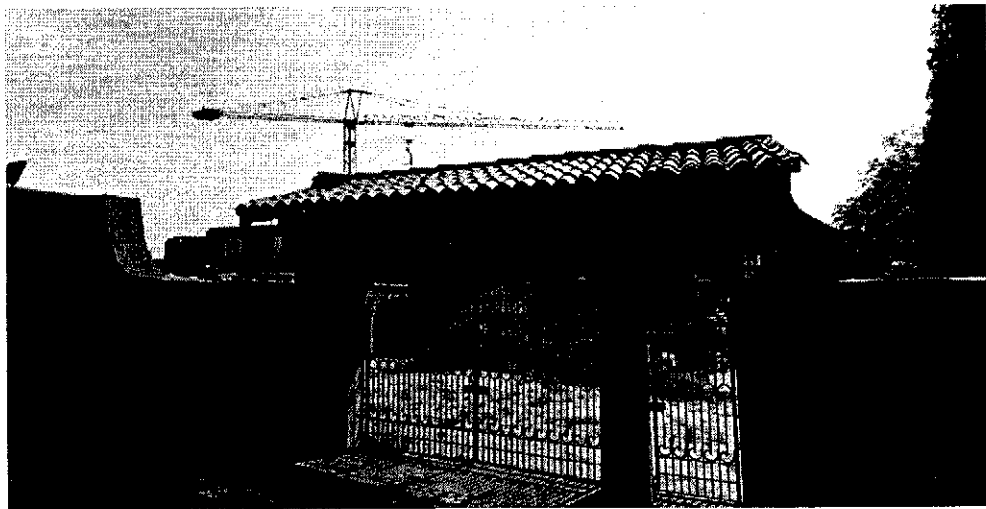


Figura 4: vista dell'accesso coperto ed arretrato da via alla Torre n. 10 e 12





Figura 5: vista dell'immobile 1

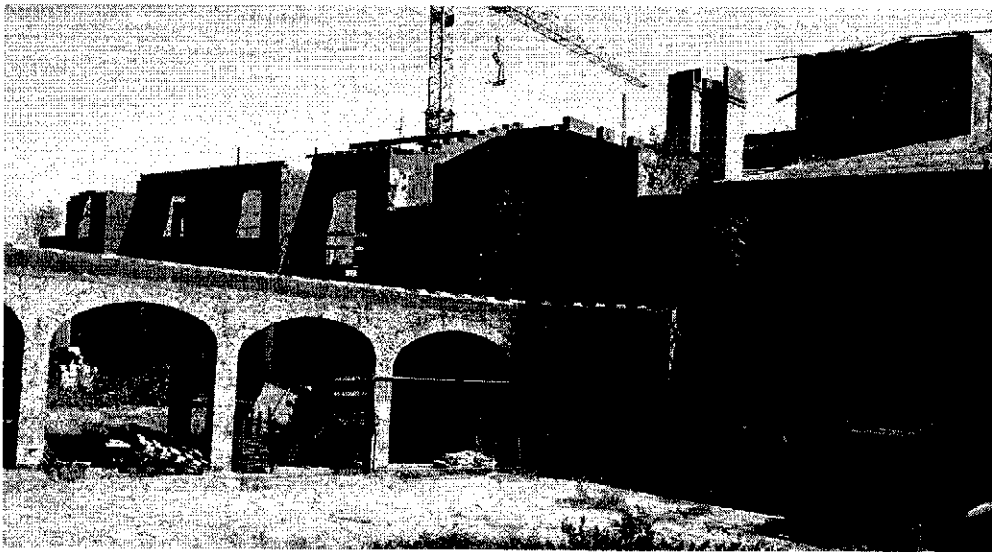


Figura 6: vista dell'immobile 1 dal cortile comune



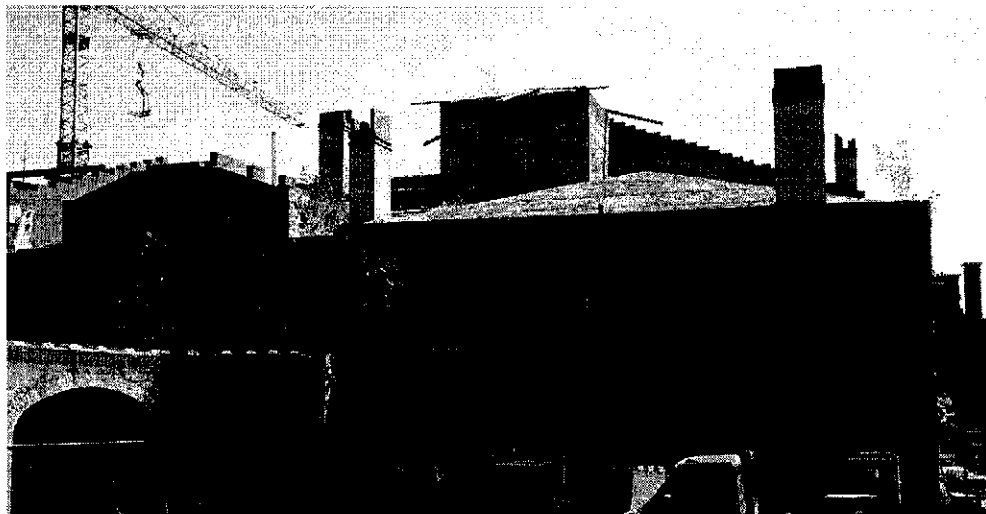


Figura 7: vista dell'immobile 1 e della torretta



Figura 8: ambienti dell'immobile 1 zona ex sottotetto



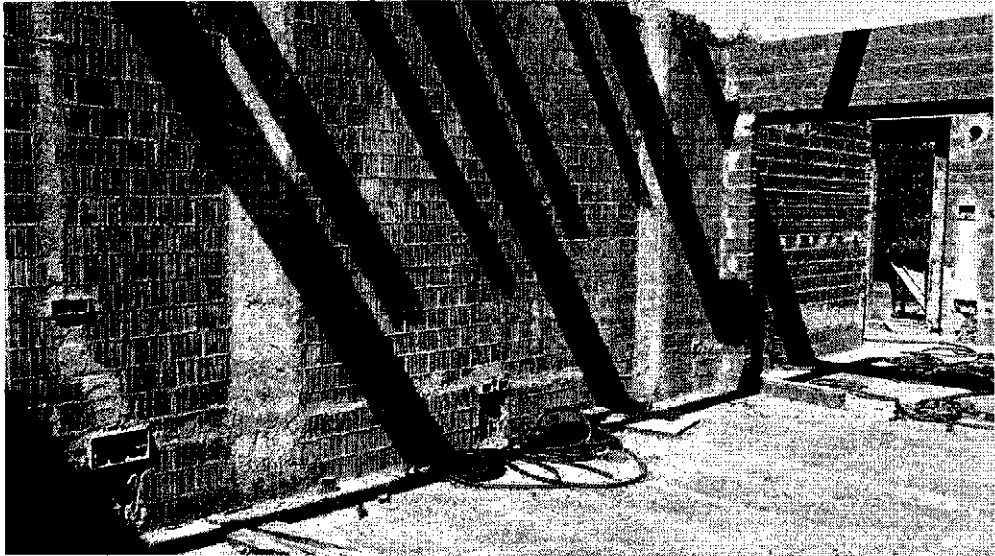


Figura 9: ambienti dell'immobile 1 zona ex sottotetto



Figura 10: balconi dell'immobile 1





Figura 11: vista degli immobili 2 e 3

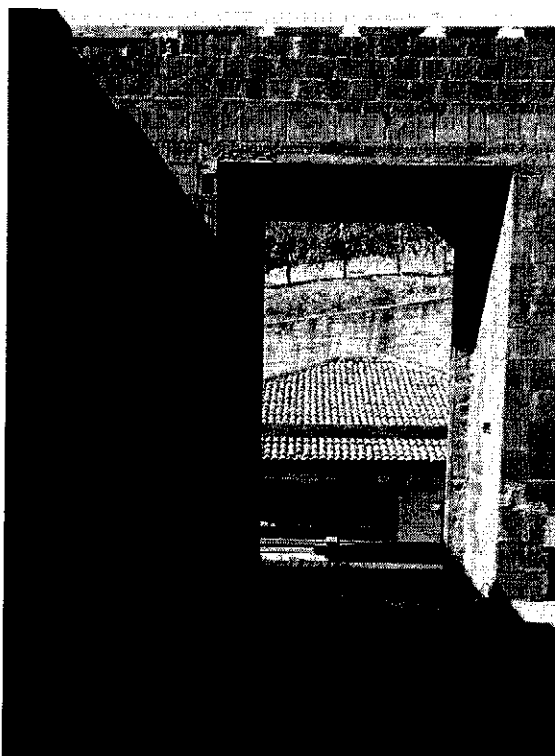


Figura 12: ambienti dell'immobile 1 e vista sull'immobile 2



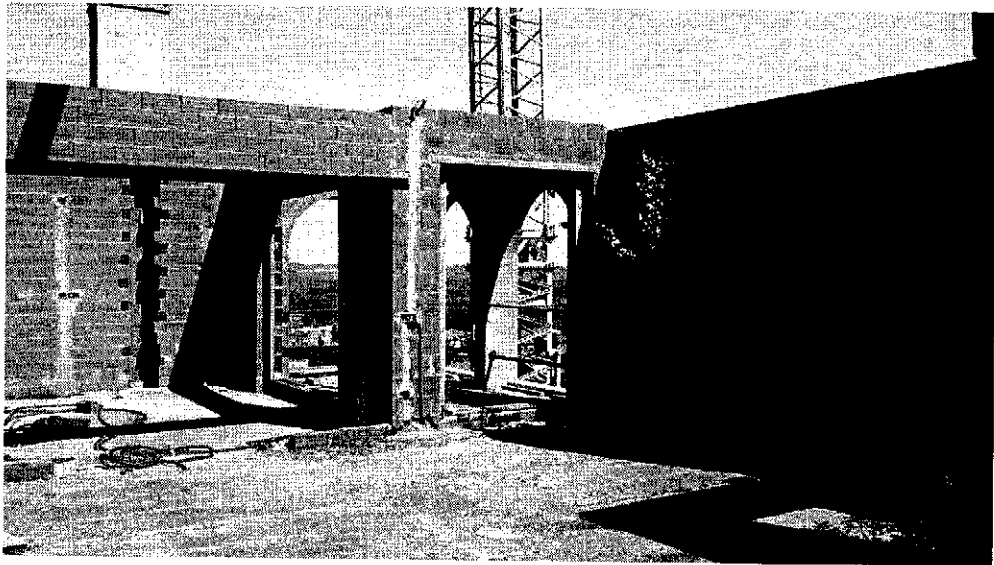


Figura 13: ambienti dell'immobile 1 zona ex sottotetto



Figura 14: ambienti dell'immobile 1



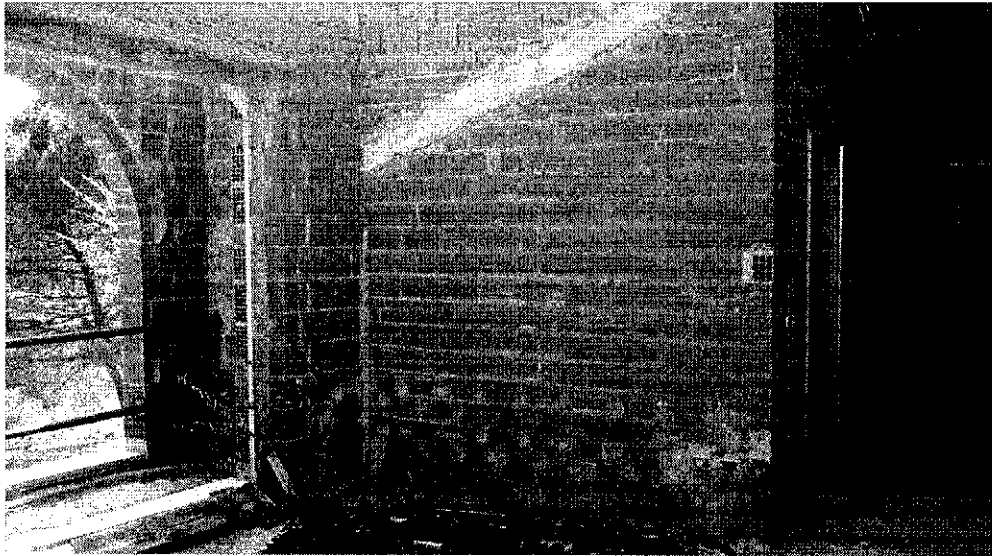


Figura 15: ambienti dell'immobile 1



Figura 16: ambienti dell'immobile 1



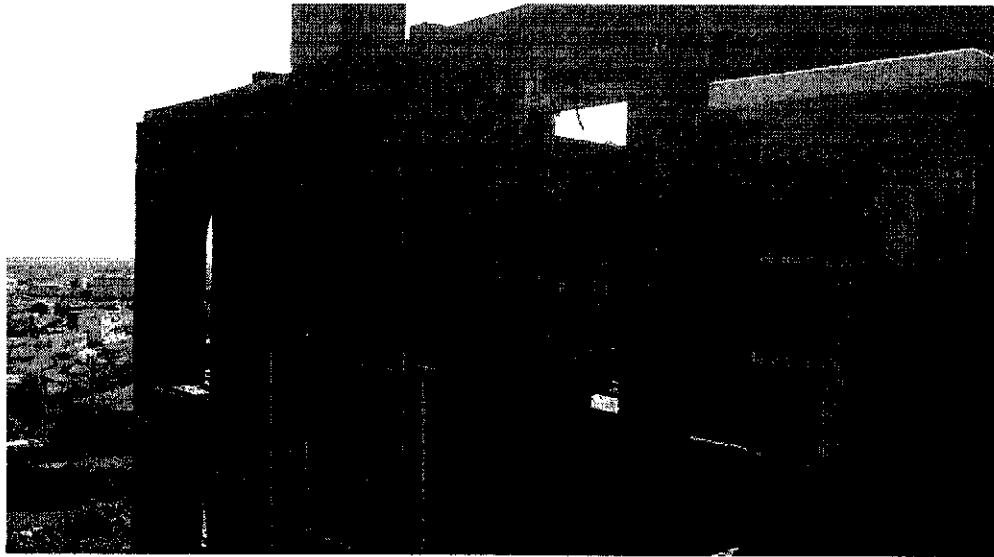


Figura 17: ambienti dell'immobile 1

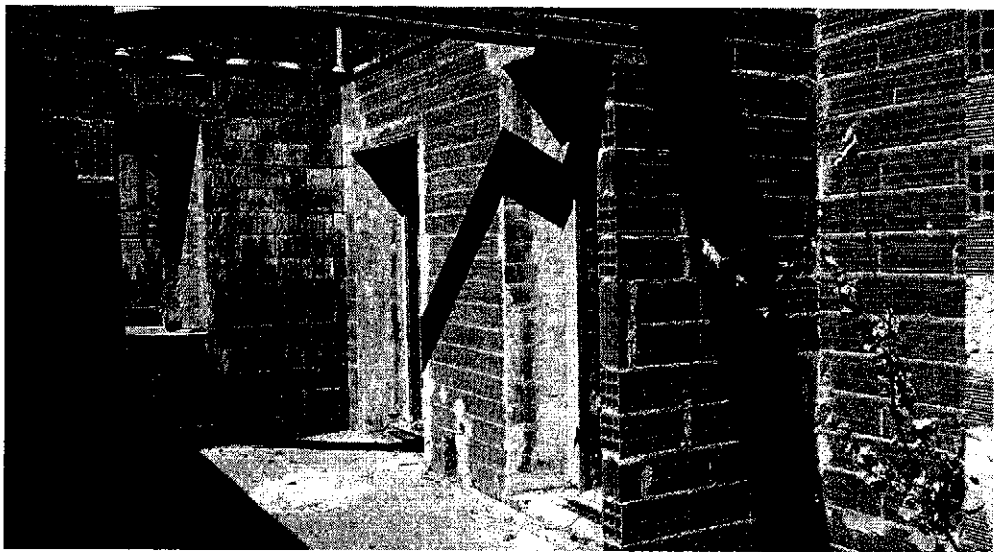


Figura 18: ambienti dell'immobile 1



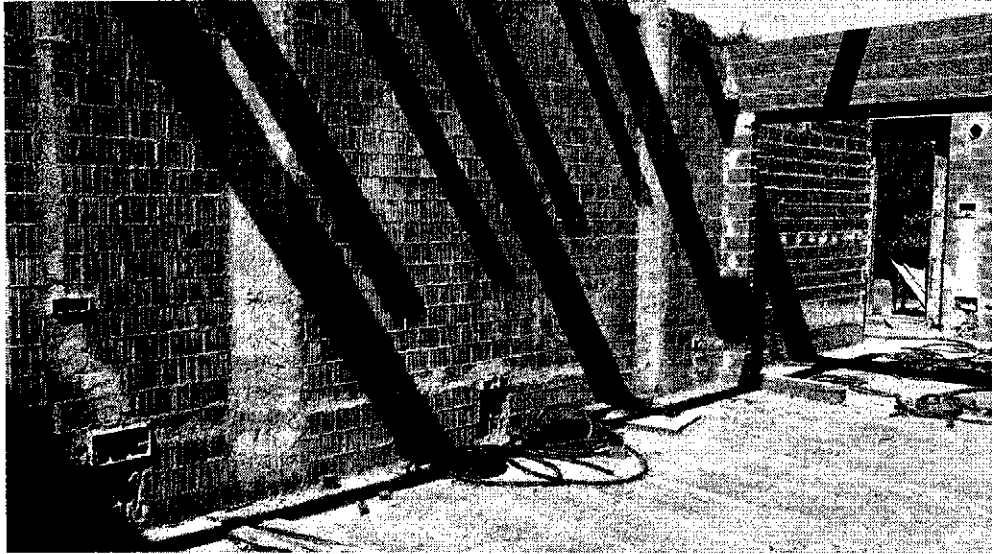


Figura 19: ambienti dell'immobile 1 zona ex sottotetto

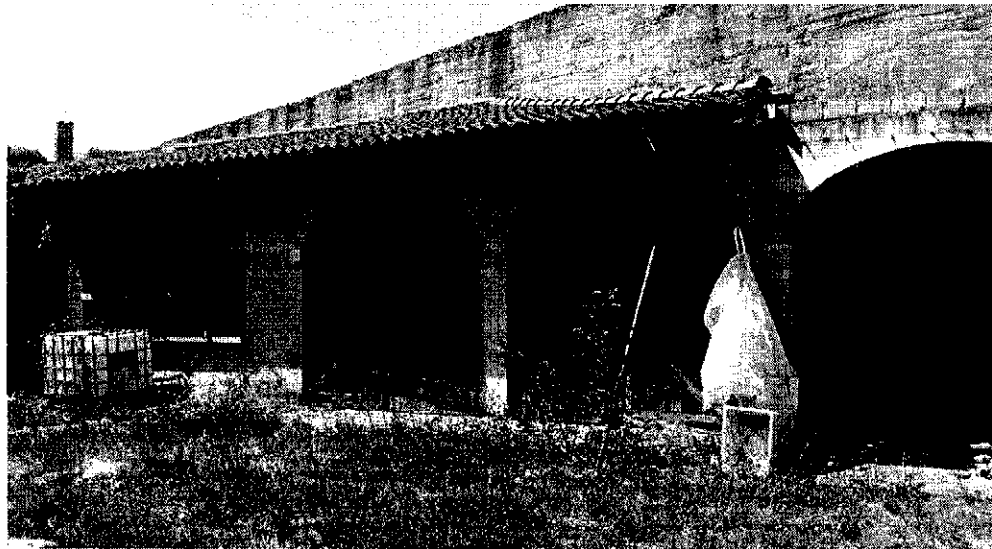


Figura 20: vista dell'immobile 2 e 3



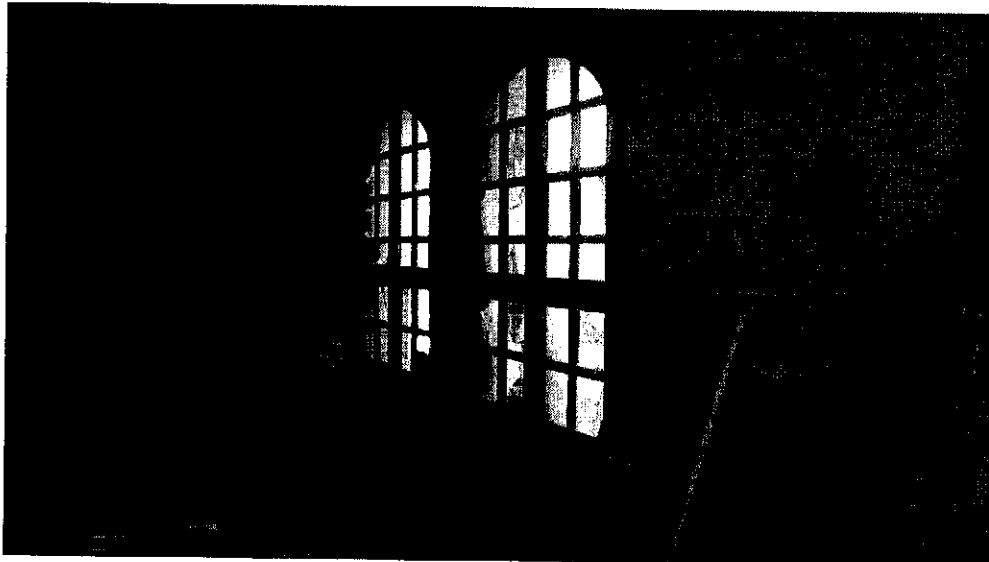


Figura 21: interno dell'immobile 2

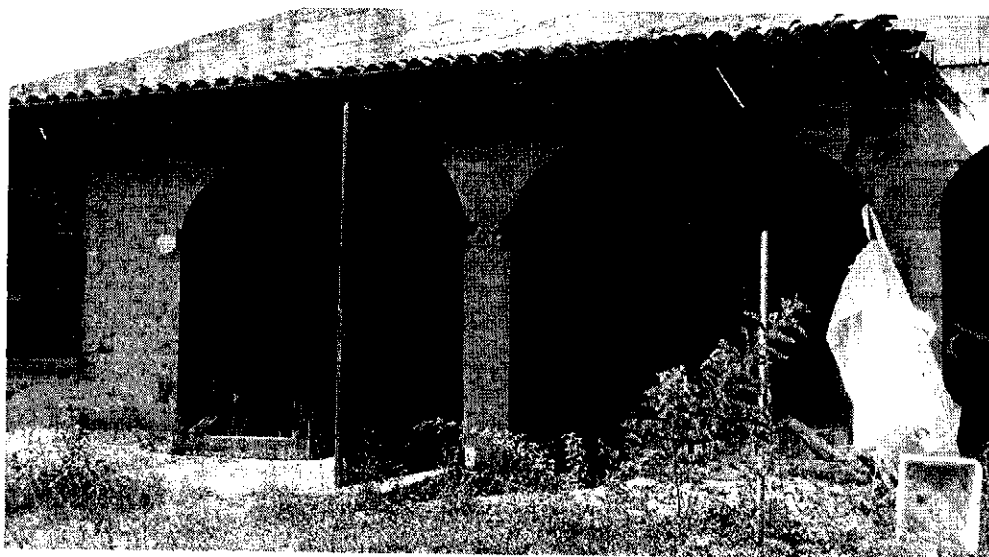


Figura 22: vista dell'immobile 2



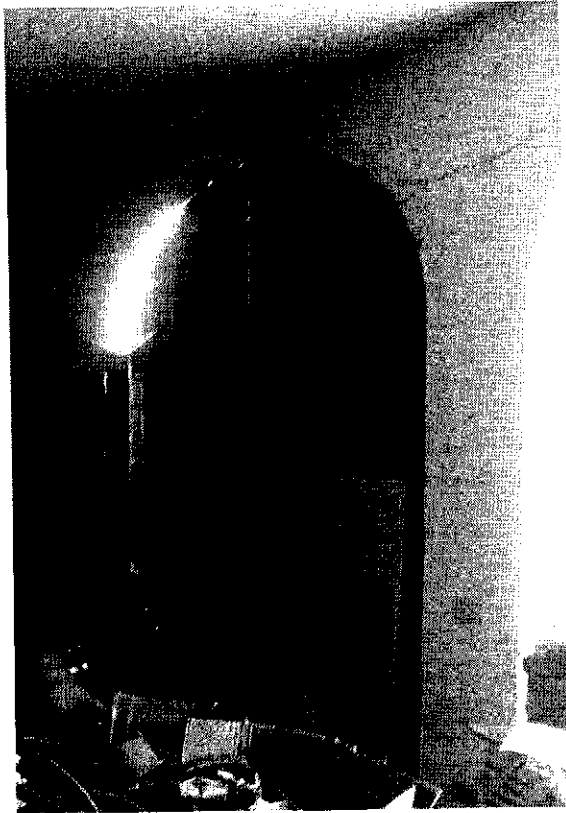


Figura 23: interno dell'immobile 2



Allegato C - Planimetrie e mappe catastali

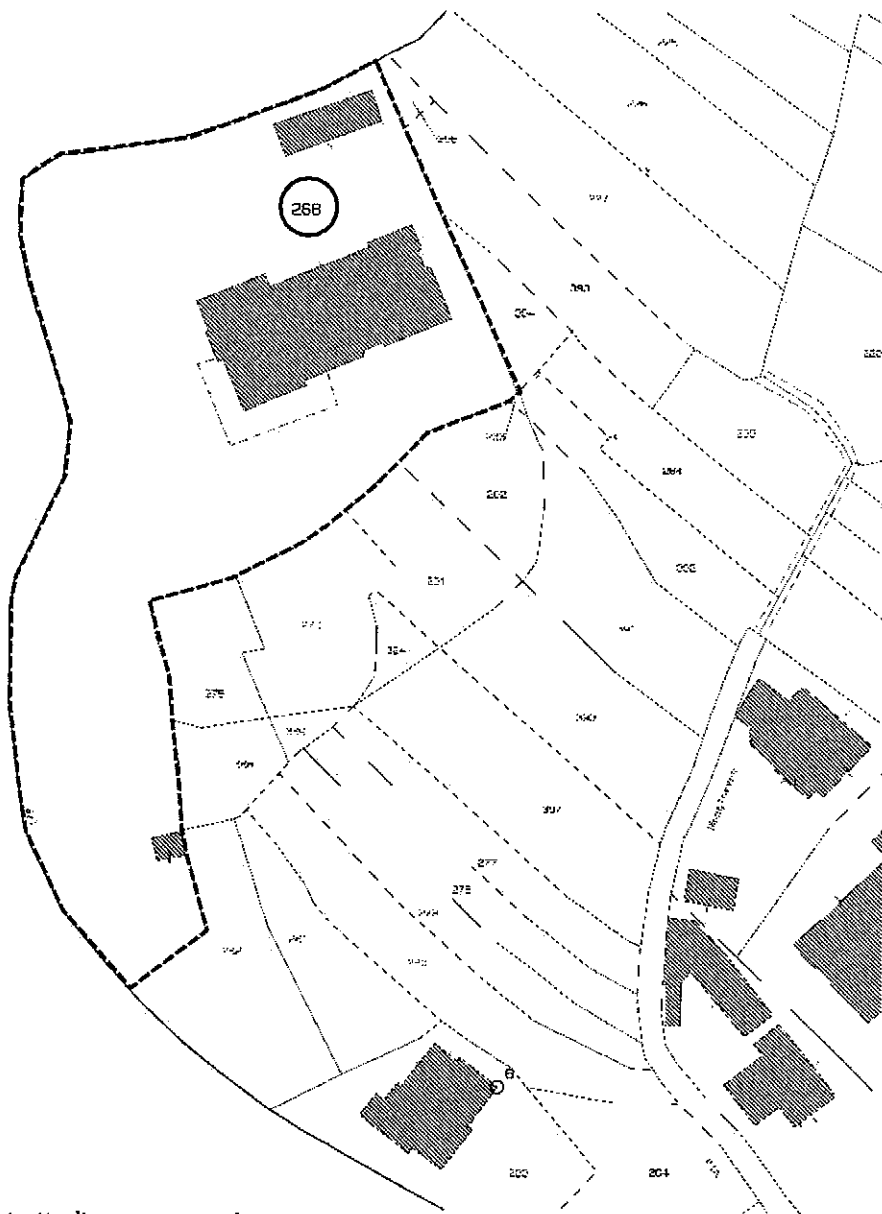


Figura 24: estratto di mappa catastale





Figura 25: vista satellitare degli immobili con sovrapposizione del confine catastale



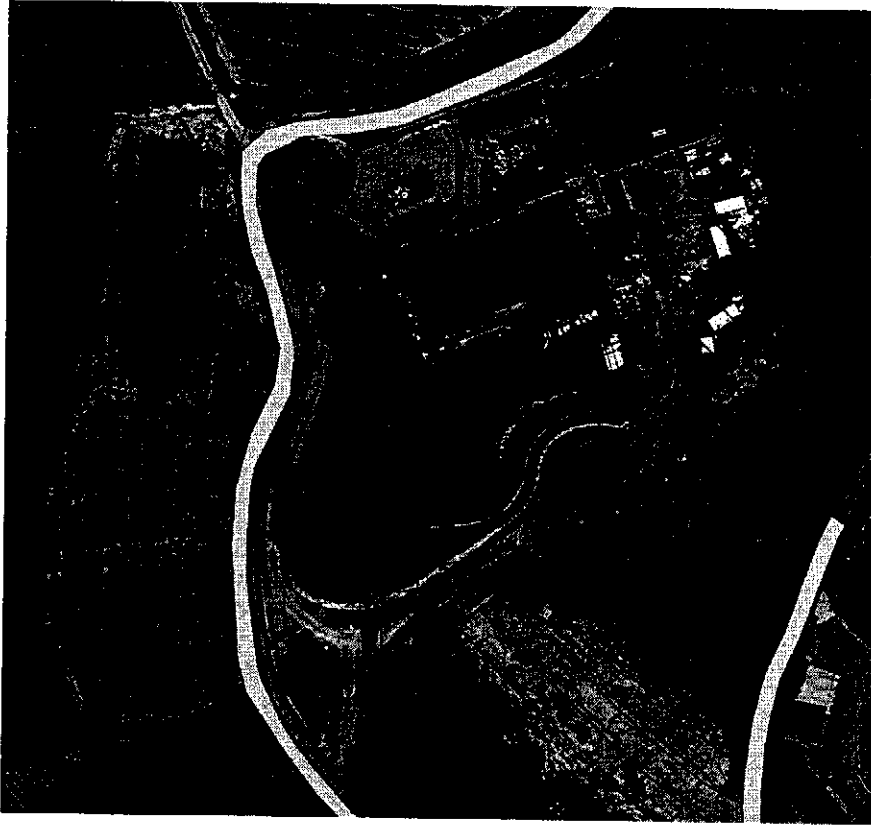


Figura 26: vista satellitare con sovrapposizione fabbricati www.sitbiella.it/gistoweb_gattinara



Data presentazione: 29/01/1988 - Data: 07/04/2015 - n. T92500 - Richiedente: Telematico

M. 13/1988
P. 19/1988

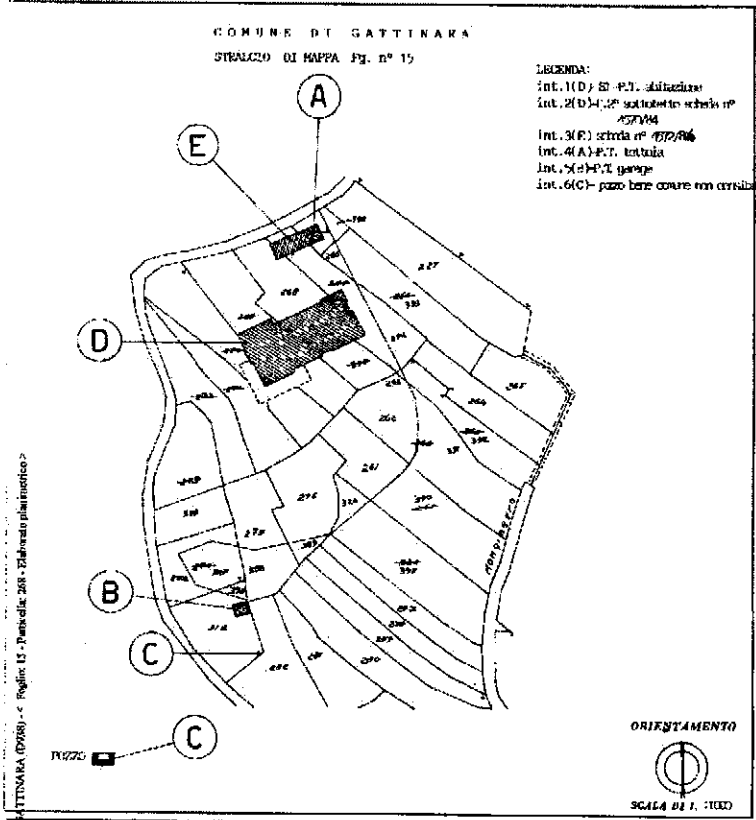


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

DECRETO 28/02/1988 (M. 13/1988)



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO, I.

DATA
Foglio n° 15

Inscritto all'Atto del GEOMETRI
della Provincia di VERCELLI
DATA: 23.01.1988
Firma:

Data presentazione: 29/01/1988 - Data: 07/04/2015 - n. T92500 - Richiedente: Telematico
Foglio scala: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Partee di scala non utilizzabile.
Ultimo planimetrico in sù

Figura 27: dimostrazione grafica dei subalterni, non corrispondente allo stato di fatto



Data presentazione: 26/04/1984 - Data: 19/05/2015 - n. T222994 - Richiedente: BLZGNN82R04L750P

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Libro 20

Sezione dell'immobile situata nel Comune di: NOVARA Via: 10123

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di: NOVARA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dal: GIUSEPPE

Inscritto all'Albo de: NOVARA

della Provincia di: NOVARA

DATA: 12/05/1984

Firma: Giuseppe

Nota: Pubblicata - Situazione al 19/05/2015 - Foglio: 03 - Particella: 208 - Subaliquota: 2

Nota: Pubblicata - Situazione al 19/05/2015 - Foglio: 03 - Particella: 208 - Subaliquota: 2

Data presentazione: 26/04/1984 - Data: 19/05/2015 - n. T222994 - Richiedente: BLZGNN82R04L750P
Foglio sezione: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa dichiarato: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Figura 28: planimetria immobile 1, non conforme allo stato di fatto



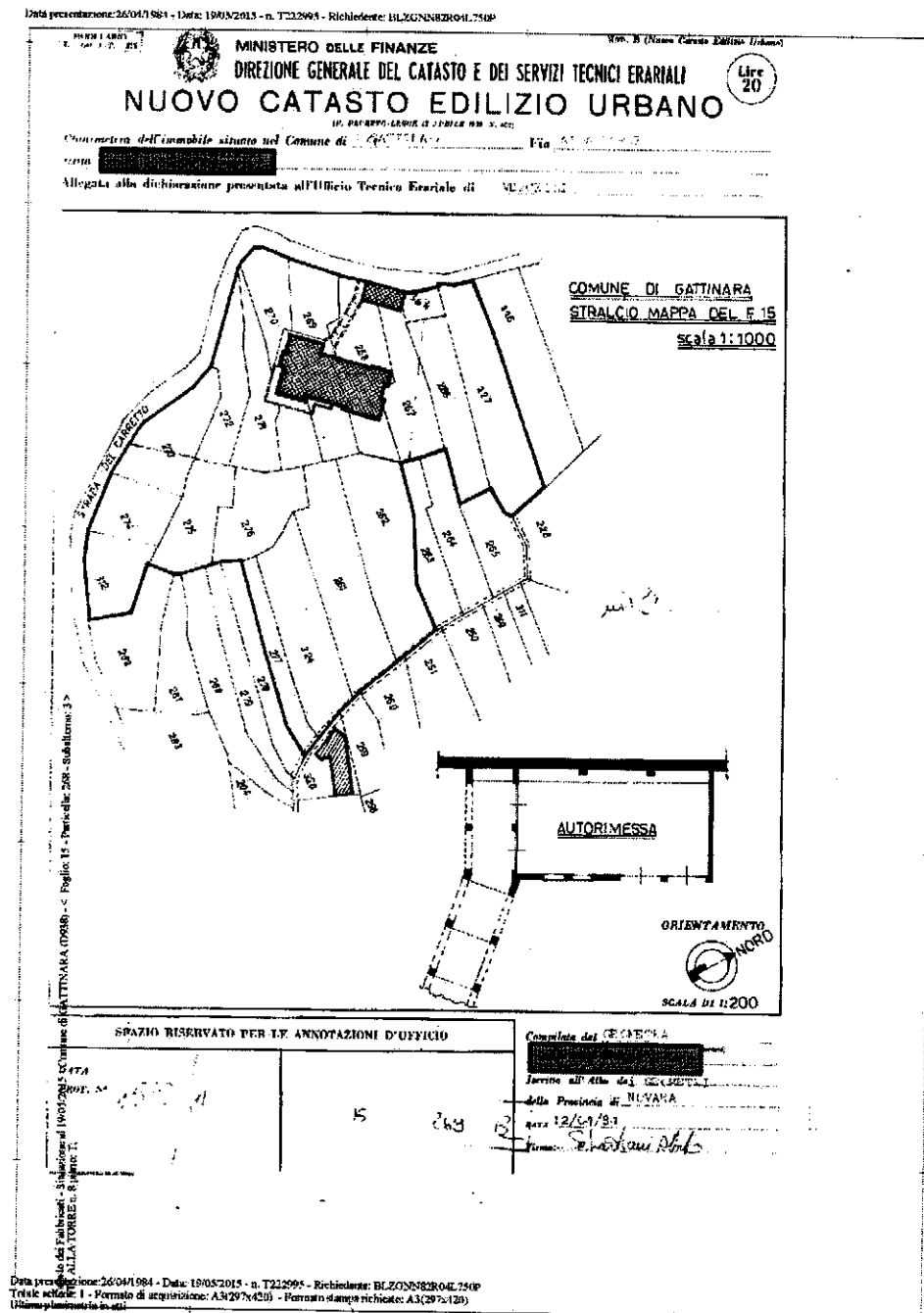


Figura 29: planimetria immobile 2, non conforme allo stato di fatto



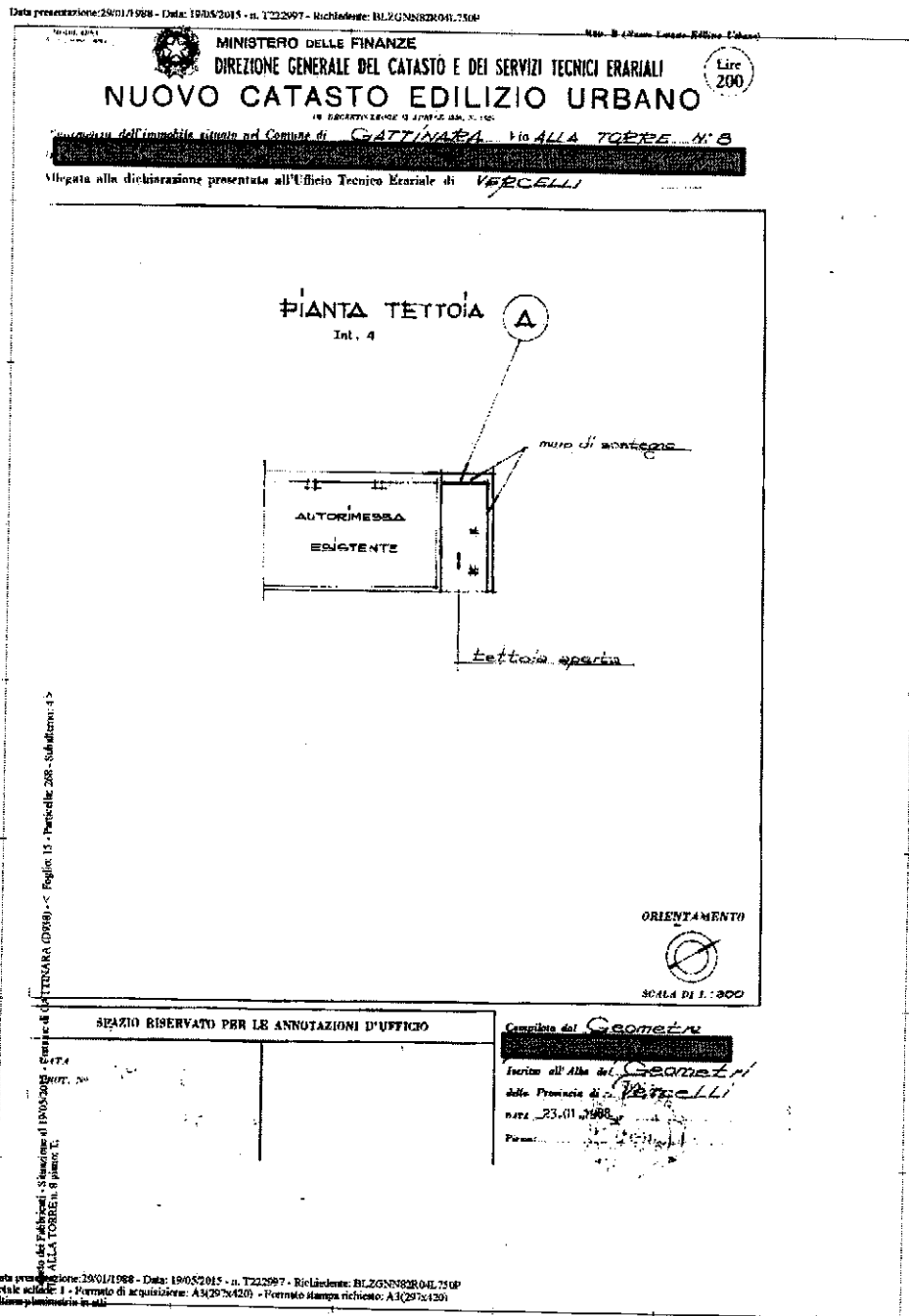


Figura 30: planimetria immobile 3, non conforme allo stato di fatto



Data presentazione: 29/01/1988 - Data: 19/08/2015 - n. T222998 - Richiedente: IUL/GNSR2R04L750P

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

INFORMATICA GRUPPO IRI SPA - IRI

Costo dell'immobile, situate nel Comune di GATTINARA IN ALTA TORRE N°8

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di VERCELLI

PIANTA GARAGE
Int. 5

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Completata dal Geometra
Giacoma PICCO
iscritta all'Albo dei Geometri
della Provincia di VERCELLI
data 23.01.1988
Firma: Giacoma Picco

19/08/2015 - Comune: GATTINARA (10048) - Foglio: 15 - Particella: 268 - Subalterno: 5

19/08/2015 - Comune: GATTINARA (10048) - Foglio: 15 - Particella: 268 - Subalterno: 5

19/08/2015 - Comune: GATTINARA (10048) - Foglio: 15 - Particella: 268 - Subalterno: 5

Data presentazione: 29/01/1988 - Data: 19/08/2015 - n. T222998 - Richiedente: IUL/GNSR2R04L750P
Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

Figura 31: planimetria immobile 4, soppresso, non conforme allo stato di fatto





Allegato D - Stralcio PRGC vigente ed adottato

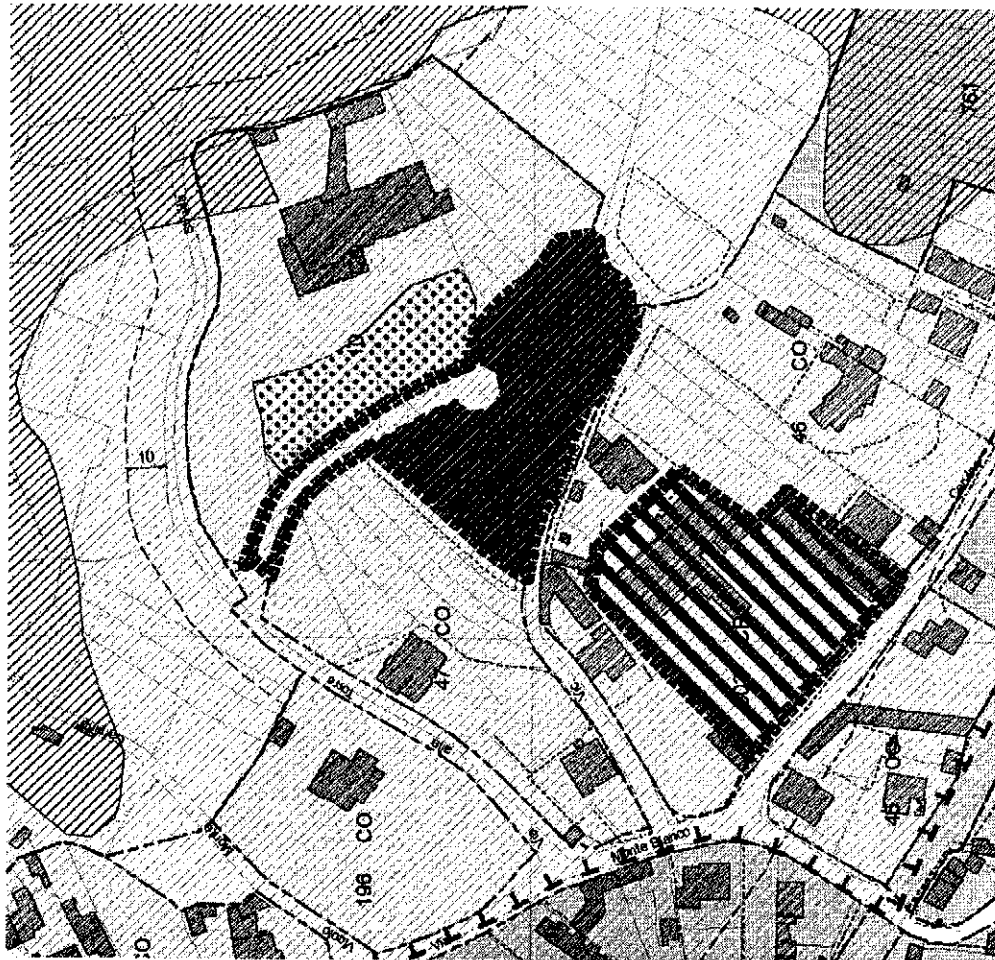




Figura 32: stralcio PRGC vigente ed adottato

ATTIVITA' RESIDENZIALI


 CO - Zona di completamento edilizio (art.30)

SIMBOLOGIE

 Numerazione aree urbanistiche


 Destinazione aree urbanistiche

 Perimetrazione aree urbanistiche


 Perimetrazione aree sottoposte ad attuazione mediante Strumento Urbanistico Esecutivo

VINCOLI GEOMORFOLOGICI (art.57)

 Aree sottoposte a vincolo idrogeologico

 Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici. Aree edificate e non edificate. Pericolosità geomorfologica moderata. Agli atti progettuali dovrà essere allegata una relazione geologica- tecnica relativa al singolo lotto e ad un intorno significativo.

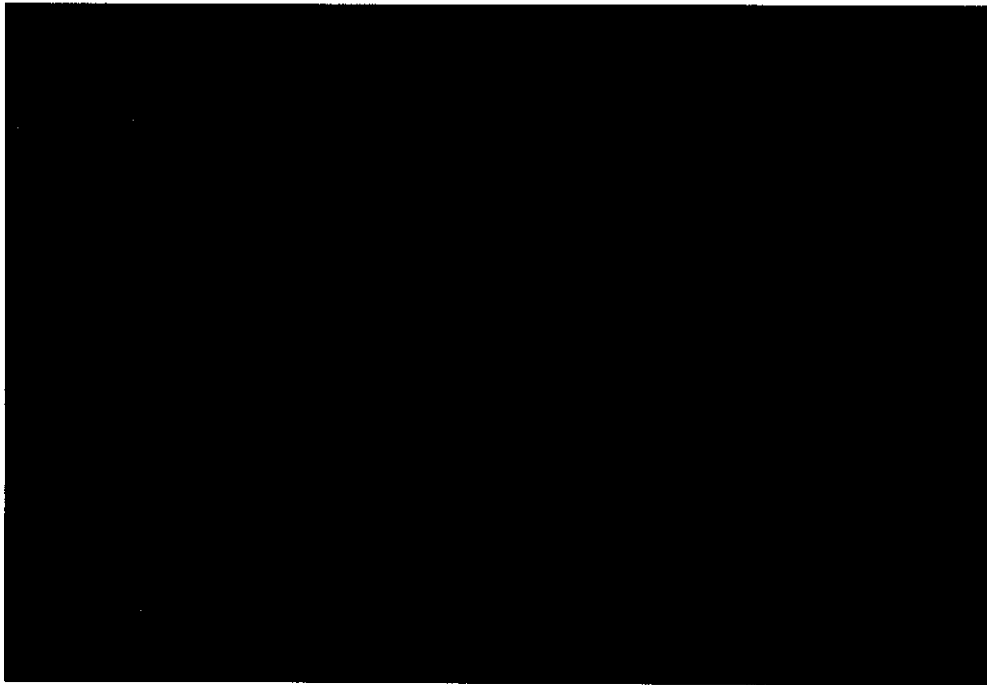
Classe II

 Porzioni di territorio non edificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti. Aree non edificate. Pericolosità geomorfologica da media a molto elevata.

Classe IIIa





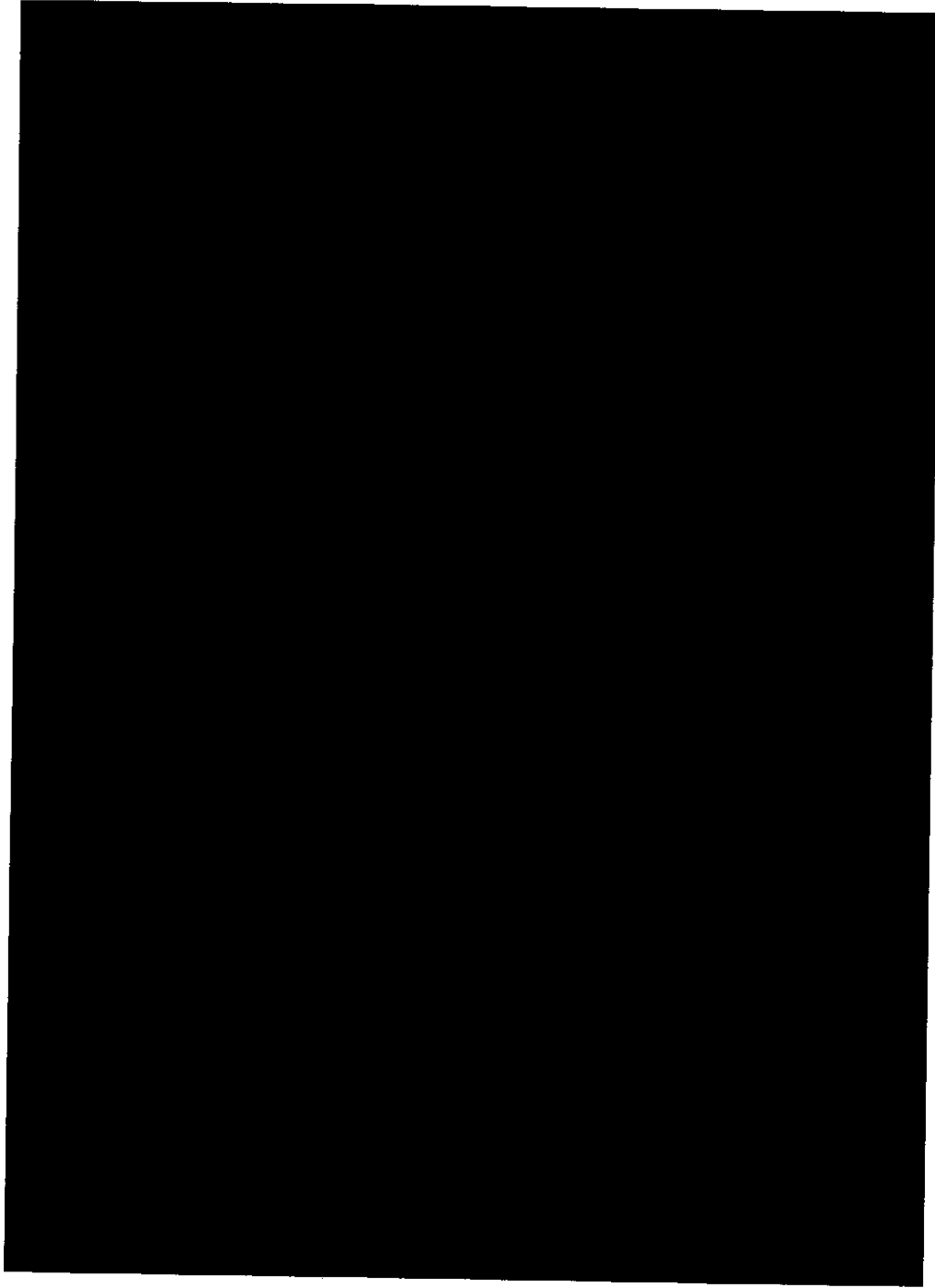


Ing. Giovanni Balzaretti

Pag. 43 di 62







Ing. Giovanni Balzaretto

Pag. 45 di 62

Firmato Da: ANSELMO CALOGERO Emesso Da: POSTECCOM CA3 Serial#: 10dd57 - Firmato Da: BALZARETTI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 566a057343bdd24cb51534e9ca6dde03





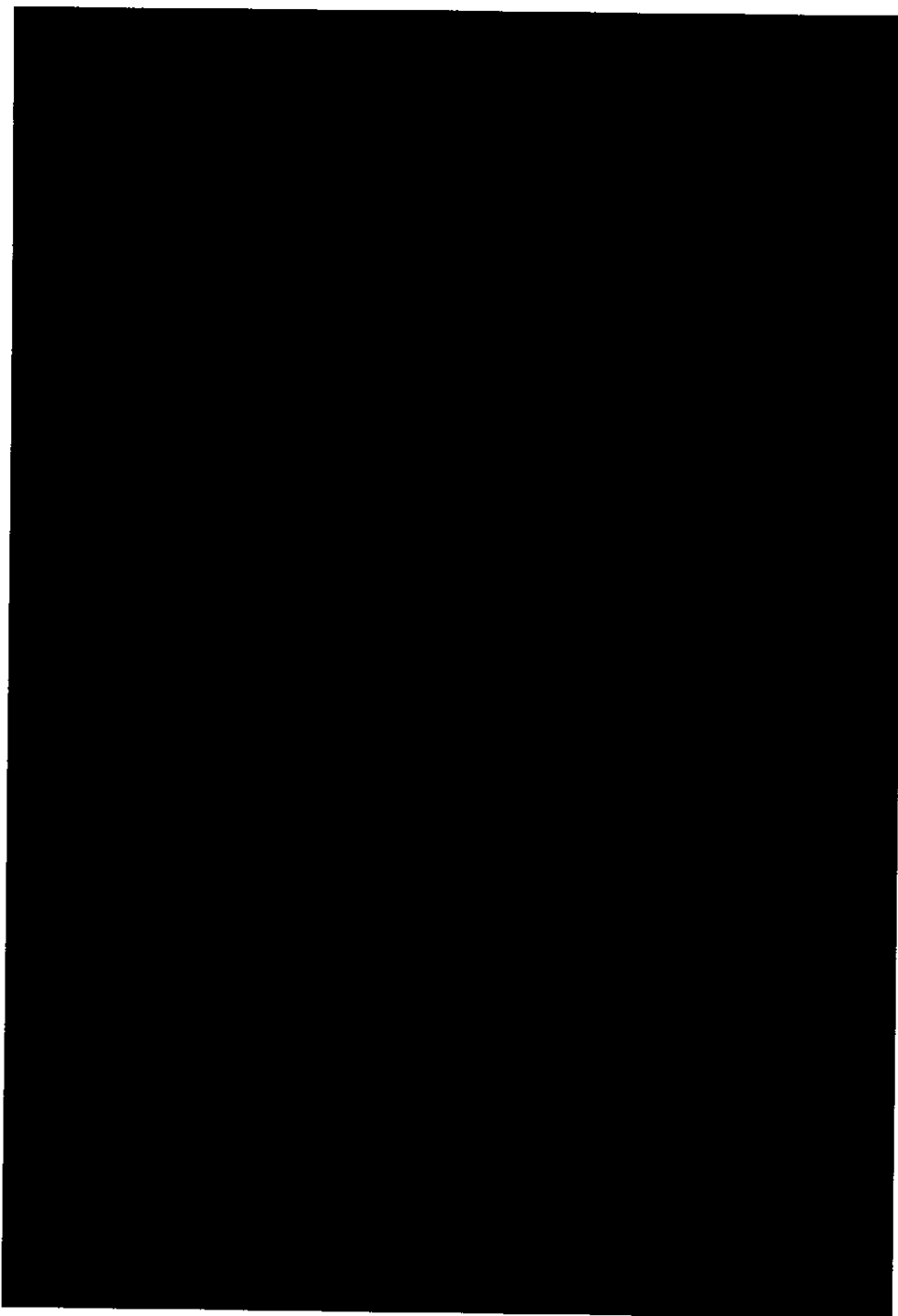
Allegato E - Titoli autorizzativi



Ing. Giovanni Balzaretto

Pag. 48 di 62





Ing. Giovanni Balzaretti

Pag. 50 di 62



[Faint handwritten signature]

Ing. Giovanni Balzaretto

Pag. 51 di 62



Condono edilizio n° 474



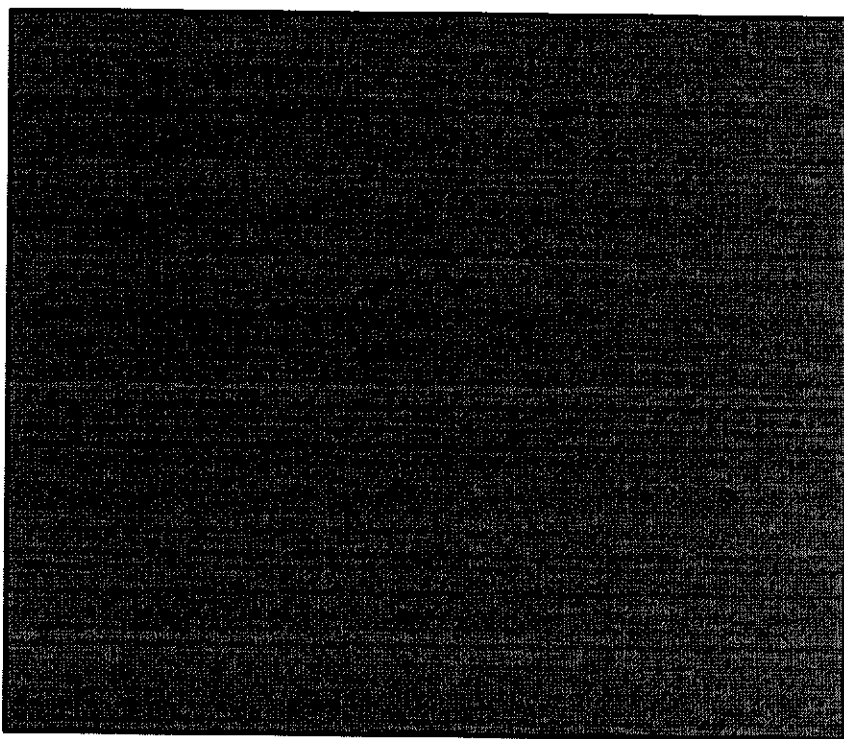
CITTA' DI GATTINARA

PROVINCIA DI VERCELLI

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

(Legge 28/2/85 n° 47 e successive modifiche - Legge regionale 30/4/85 n° 58)

IL SINDACO



Ing. Giovanni Balzaretti

Pag. 52 di 62



Ing. Giovanni Balzaretto

Pag. 53 di 62



MODULINO
K. 19/1982 - 1987

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Non. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vercelli

COMUNE DI GATTINARA
STALCIO DI NAIFA Fg. n° 15

LEGENDA:
int. (D) - SI - P.T. abitazione
int. (D) - P.2° sottotetto scala n° 47/04
int. (E) scala n° 47/04
int. (A) - P.T. tettoia
int. (B) - P.T. garage
int. (C) - pozzo laterale con cisterna

COMUNE DI GATTINARA
VISTO: Nuovo Catasto con riferimento alle annotazioni de' RONDINI, ERARIALE

28 GEN 1988

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI ALL'UFFICIO I.

DATA: 23/01/1988

PAESE: Vercelli

Completato dal: [firma]

Incarico all'Alto del: [firma]

Scala: Provincia di Vercelli

DATA: 23/01/1988

VERCELLI

VERCELLI



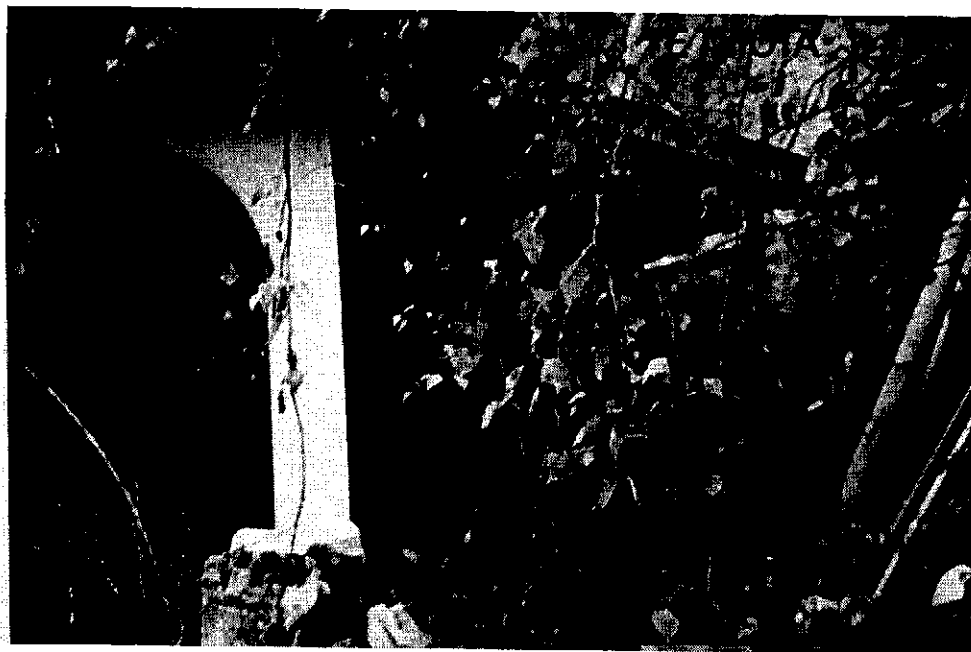
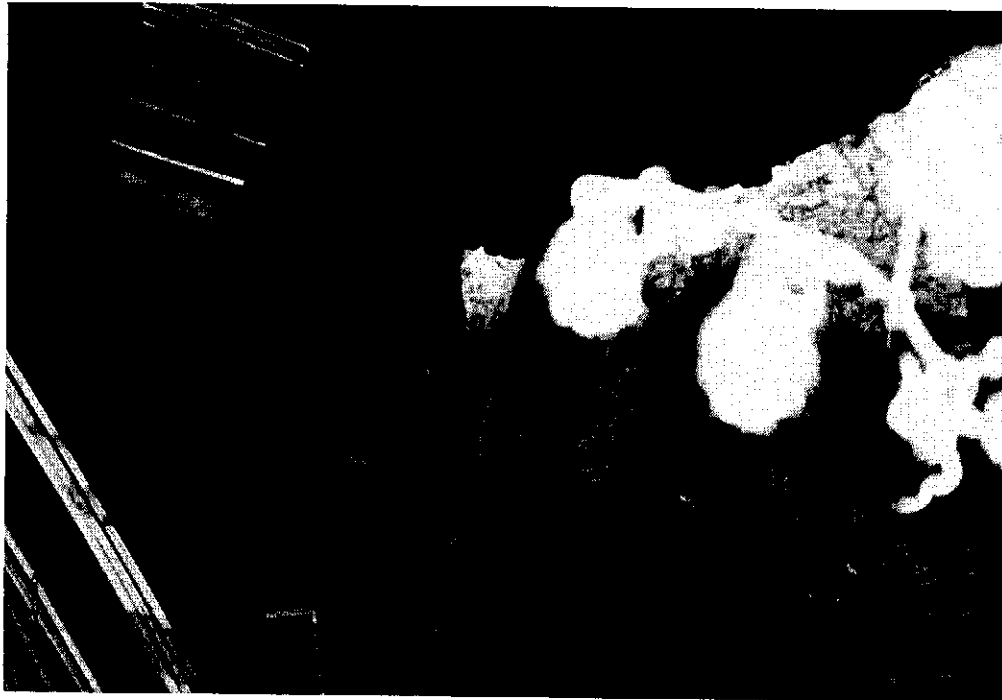


Figura 33: immobile 3 nella sua connotazione originaria di tettoia

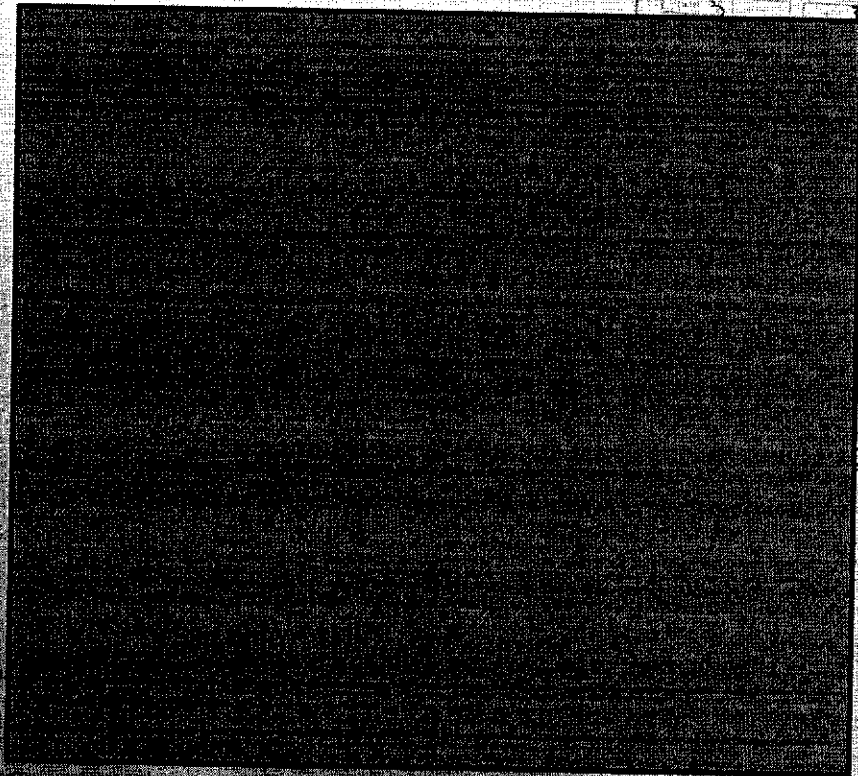


D.I.A. n. 58/04

Allo Sportello Unico per l'Edilizia
del Comune di Gattinara (VC)

CITTA' DI GATTINARA	
Prov. N.	<u>6376</u>
21 MAR 2014	
VL	<u>3</u>

OGGETTO: Denuncia di Inizio di Attività edilizia



Ing. Giovanni Balzaretto

Pag. 57 di 62



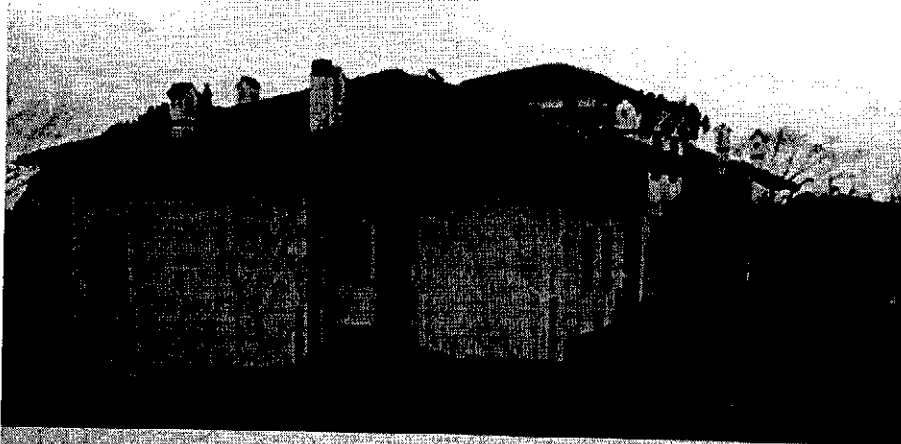
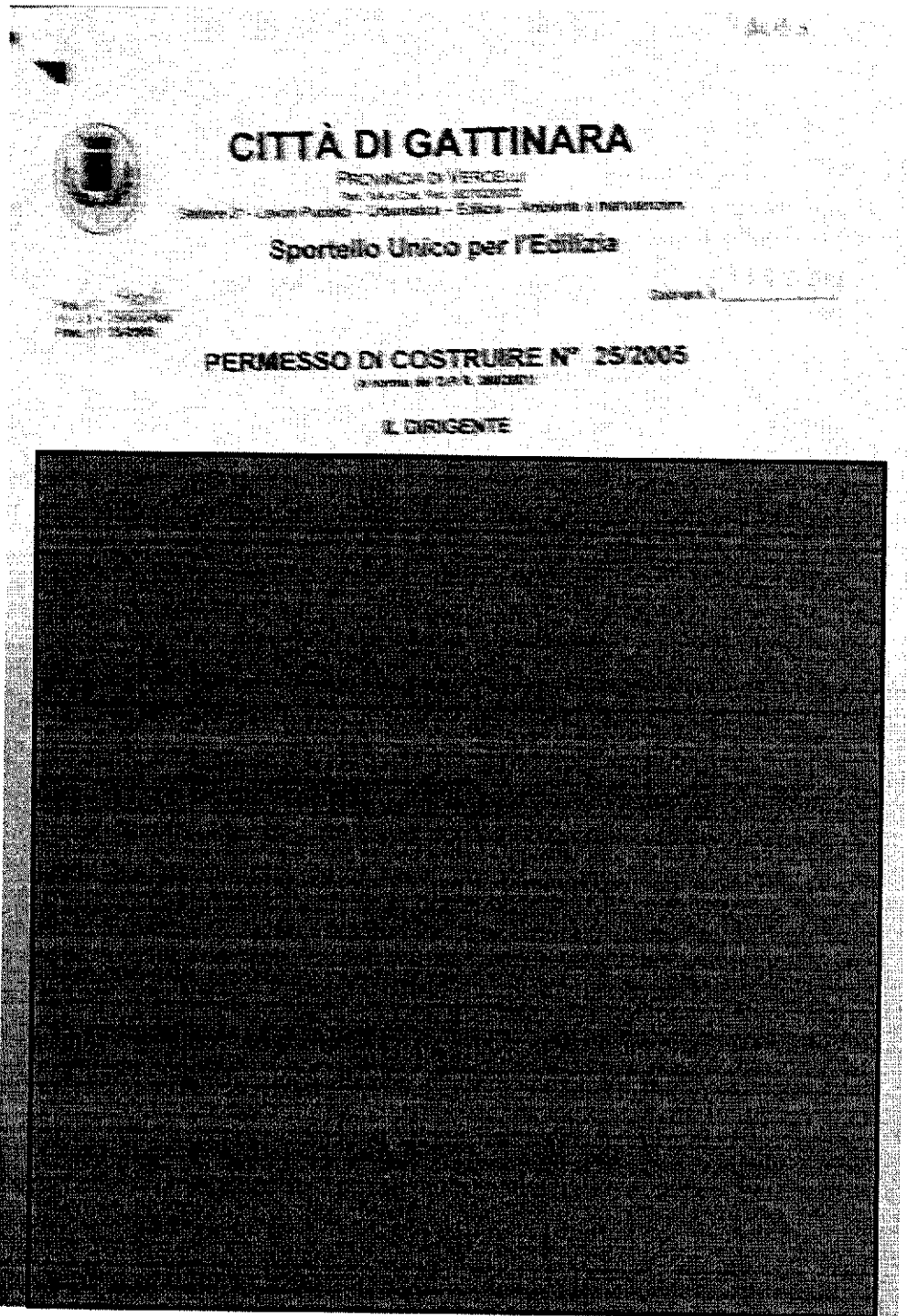


Figura 34: immagini dell'immobile 1 prima della DIA 58-2004





CITTÀ DI GATTINARA

PROVINCIA DI VERCELLI

Reg. 1444 del 10/06/2001 - art. 107

Settore di Lavori Pubblici - Urbanistica - Edilizia - Appalti e Manutenzioni

Sportello Unico per l'Edilizia

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 25/2005

(art. 28 del D.P.R. 380/2001)

IL DIRIGENTE



Ing. Giovanni Balzaretti

Pag. 60 di 62



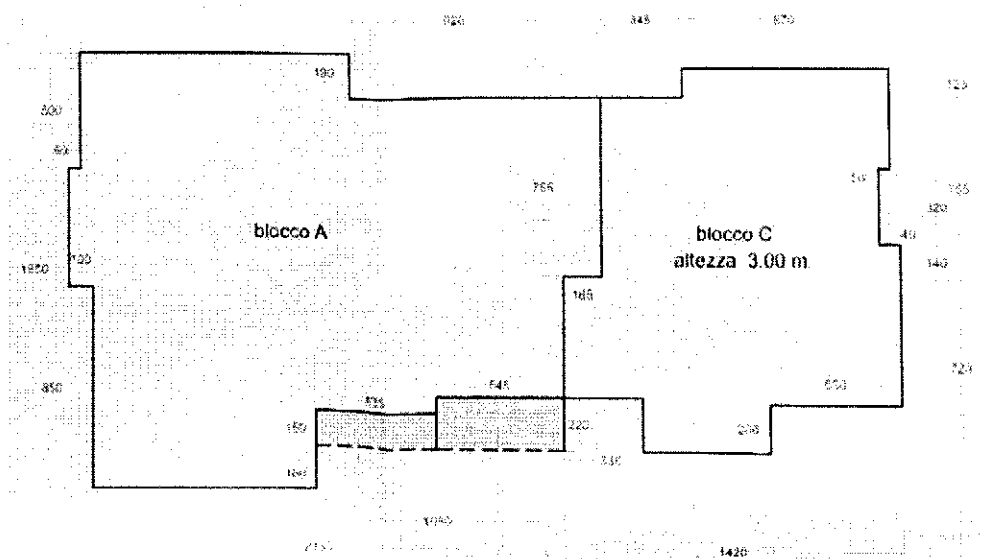


Figura 35: calcolo dei volumi piano primo/sottotetto depositato con PC 25-2005

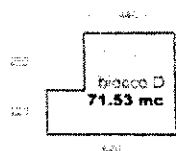


Figura 36: calcolo dei volumi torretta depositato con PC 25-2005

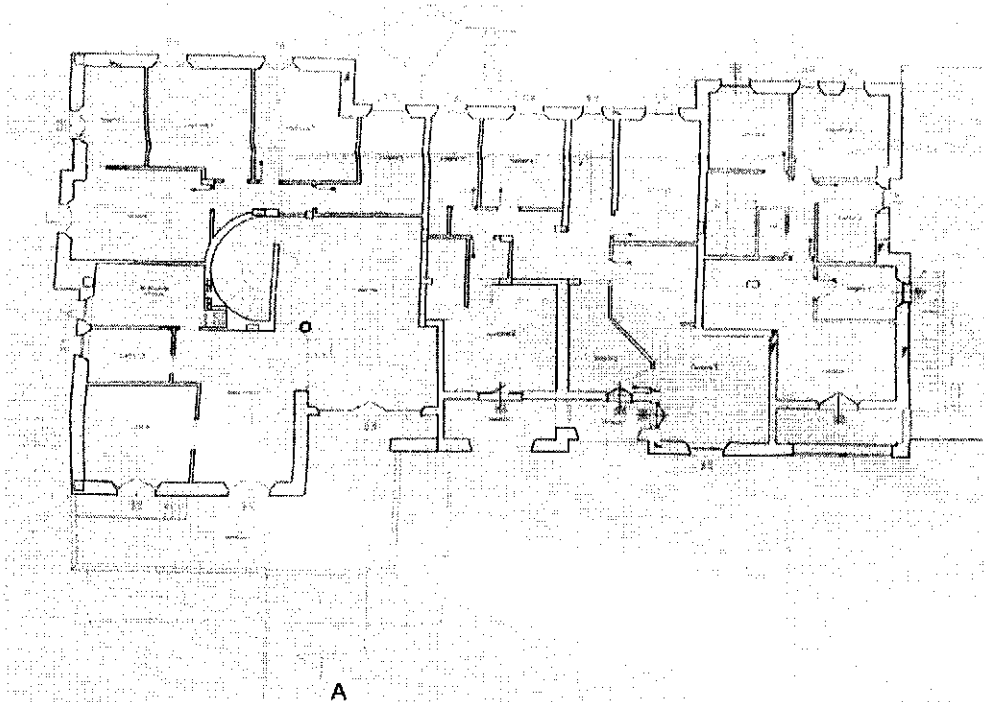


Figura 37: planimetria depositata con PC 25-2005



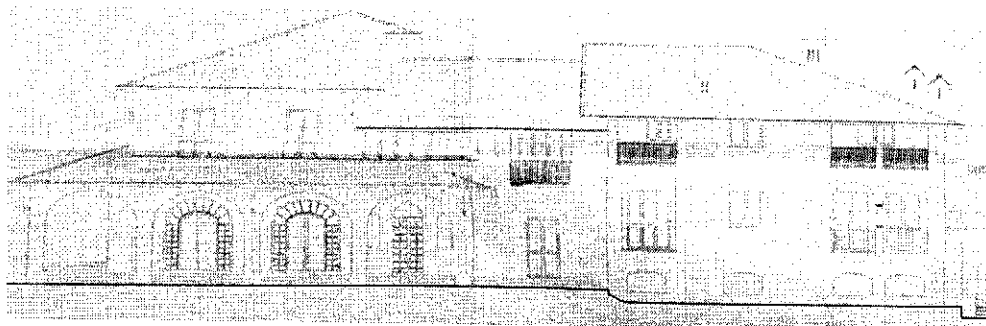


Figura 38: prospetto depositato con PC 25-2005

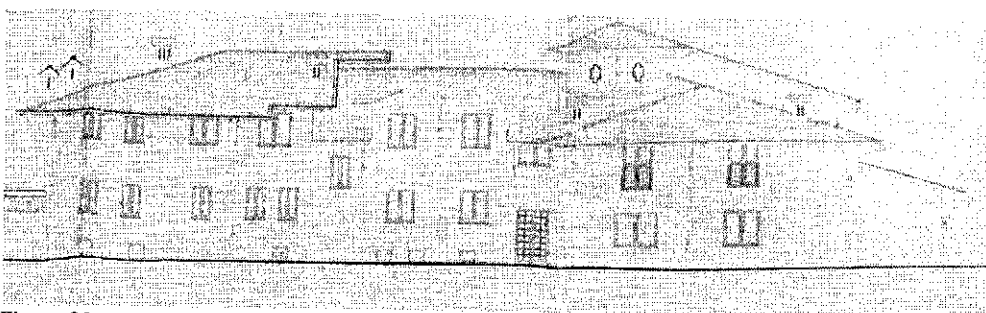


Figura 39: prospetto depositato con PC 25-2005

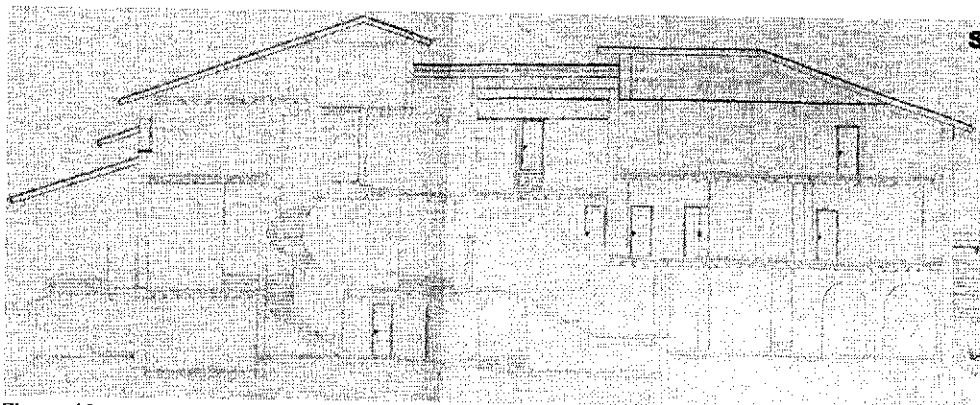


Figura 40: sezione depositata con PC 25-2005

