
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** **Omissis** ****, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2015 del R.G.E.

promossa da

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

Contro

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

Creditore intervenuto:

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



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti	26
Riserve e particolarità da segnalare.....	30



INCARICO

In data 20/07/2022, il sottoscritto **** **Omissis** ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene Unico** - Villa ubicata a Vercelli (VC) - via Pirandello n. 20-22 (Coord. Geografiche: 45.322822, 8.412756)

DESCRIZIONE

Il compendio è costituito da una grande villa signorile, realizzata negli anni novanta, sita in Vercelli, in zona "semi-centrale" dotata di accesso carraio lungo la via Pirandello e accesso pedonale lungo una via perpendicolare alla via Pirandello e di raccordo con il Corso Marcello Prestinari al civico 20 (anche se non ben definita in mappa, identificabile comunque anch'essa come via Pirandello).

La posizione del compendio è definita semi-centrale in quanto nelle dirette prossimità del giro dei viali della cinta storica della città verso la vecchia porta Torino.

La collocazione la rende facilmente accessibile da fuori Vercelli, per tramite del corso Marcello Prestinari che introduce alla ciconvallazione e al medesimo tempo consente di raggiungere il centro in pochi minuti a piedi.

Nell'area, grazie all'avveduto Piano Particolareggiato che ha dato i natali alla Villa, sono presenti un numero discreto di posti auto, che essendo la zona prevalentemente destinata a residenziale e terziario (dotato per lo più di parcheggi dedicati), restano discretamente disponibili.

La villa è facilmente servita dai negozi di vendita al dettaglio presenti sul vicinissimo Corso M. Prestinari e a cinque minuti dal plesso ospedaliero di Sant'Andrea.

L'immobile gode di un'ampia area giardino dotata di campo da tennis e piscina.

Presenta uno stile moderno con finiture di pregio. Distinta catastalmente come due unità abitative (sub. 20 e sub. 21) con spazi e servizi (sub. 22 e 23) de facto è un'unica grande abitazione dove al piano seminterrato trovano collocazione CT, servizi e garage, nonché una sala (ove catastalmente in ragione dell'altezza non adatta a locali abitativi è indicato un locale di sgombero), al piano terreno vi sono principalmente le funzioni della residenzialità diurna oltre ad alcune camere e al piano mansardato un ampio spazio soggiorno con locali parzialmente adibiti a camere anche se alcuni non dotati di tutti i parametri per poterli considerare spazi abitativi e censite a catasto come ripostigli.

Per una illustrazione più dettagliata del compendio si rimanda al seguito della presente relazione e alla documentazione fotografica in allegato 9.

Stante l'importante dimensione del compendio, sono stati eseguiti due sopralluoghi, un primo in data 19/09/2022 e successivamente per rinvii legati alle festività, in data 11/02/2023 durante il quale è stato altresì possibile rilevare in maniera più compiuta il profilo della villa e il suo lotto di pertinenza con l'ausilio di collega autorizzato e strumento di rilievo gprs.

(Verbale di 1° sopralluogo - allegato 1).



Si segnala che essendo il soggetto esecutato una società, è stata domandata visura camerale che si allega (allegato 2).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene Unico** - Villa ubicata a Vercelli (VC) - via Pirandello n. 20-22

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Presente in atti Certificazione Notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. sui beni del 08/10/2015 a firma del Notaio Dr.ssa **** Omissis **** corrente in Monza.

Essendo la certificazione notarile lacunevole del testo della pagina 4, è stata eseguita ispezione ipotecaria integrativa.

In particolare si allegano al presente elaborato le ispezioni condotte, benchè parzialmente e per quanto di rilievo nella procedura, indicati nella relazione peritale. (Allegato 3).

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)

Non si esplicita il regime patrimoniale, essendo l'esecutata una Società avente forma giuridica "a Responsabilità Limitata" come meglio indicato nella Visura Camerale in allegato all'elaborato peritale (allegato 2).

In questa sede si ritiene utile e opportuno segnalare che i beni di cui trattasi unitamente ad altri rientrano in una COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE trascritto al registro generale n. 10629 e registro particolare n. 7616 del 02/12/2008 a seguito di atto notarile repertorio 150833/24923 Notaio **** Omissis **** corrente in Varazze (SV).

Si allega Nota a integrazione della presente relazione (in allegato 3), rimandando alla sezione D della medesima (ulteriori informazioni) a completezza.



CONFINI

Oggetto della procedura esecutiva è il compendio costituito da una grande e pregevole Villa dotata di giardino di pertinenza che meglio verrà illustrata in appresso.

Il compendio identificabile catastalmente al Foglio 92 Particella 919, confina a nord con le particelle 242 e 256, quest'ultima area urbana (il Foglio 92 particella 256 ai terreni costituita area urbana - è censita al catasto fabbricati come Particella 501 e risulta intestata all'Esecutato); a Est, Sud/Sud-Est con la particella 527 (viabilità - via Pirandello) e a ovest con la particella 942.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	229,00 mq	281,00 mq	1,00	281,00 mq	2,80 m	PT
Abitazione (mansardata)	210,00 mq	232,00 mq	1,00	232,00 mq	*	P1-sottotetto
Portico coperto	114,50 mq	118,00 mq	0,14	16,80 mq	*	PT
Giardino/Cortile	2231,00 mq	2231,00 mq	0,13	290,86 mq	*	PT
Piscina	105,00 mq	105,00 mq	0,25	26,25 mq	*	PT
Seminterrato	138,00 mq	166,00 mq	0,36	59,76 mq	2,48 m	P-1
Accessori esterni - non comunicanti	11,50 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	*	PT
Autorimesse	81,90 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,48 m	P-1
Totale superficie convenzionale:				1012,42 mq		

* soffitto a falde inclinate - si rimanda ad allegato grafico (allegato 8).

La villa, benchè suddivisa in due subalterni a livello catastale (sub. 20 e 21, oltrechè il sub 22 dell'autorimessa), è per spazialità e uso, evidentemente un'univoca abitazione. Non si esclude che sia possibile suddividere la medesima in due unità abitative effettive, ma stante la tipologia di immobile si ritiene sconveniente, soprattutto visto le dotazioni della stessa. Tuttavia non è da escluderne la possibilità, per quanto tale scelta ne ridurrebbe inevitabilmente il valore perdendo la medesima della sua unicità.

Inoltre al di là dei lavori edilizi necessari alla suddivisione, non è stato possibile valutare il grado di interconnessioni impiantistiche (non essendo a disposizione nè progetti impiantistici, nè ex-built) che potrebbero comportare ingenti costi di intervento.

In merito ai coefficienti indicati, occorre precisare che circa il coefficiente del portico si è indicato 0,14 in quanto si è applicato fino a 25 mq il coefficiente 0,3 e per la restante parte il coefficiente 0,1 e la tabella di inserimento del sistema non consente la discretizzazione dei parametri; analogamente per l'area cortilizia si è utilizzato il coefficiente 0,5 fino a concorrere alla superficie dei locali principali e



accessori diretti e 0,02 per la restante parte - considerando la dotazione di campo da tennis - indicando il coefficiente 0,13.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Premesso che i beni così come attualmente riconoscibili dalla loro realizzazione hanno subito solo una modifica identificativo per allineamento mappe si riporta la cronistoria catastale del compendio così come oggi rappresentato.

Per il pregresso si rimanda alle visure storiche catastali in allegato, dove sono riportate le soppressioni e le variazioni, che hanno condotto all'attuale situazione ante 1993: modifiche ingenerate dal Piano Particolareggiato che ha condotto all'edificazione dell'immobile che non rileva nella presente procedura, essendo il piano decaduto da tempo.

Le unità immobiliari ubicate nel Comune di Vercelli e censite al catasto fabbricati (dal 04/08/1993 variazione n. 3999.1/1993) come segue:

- Foglio 92, particella 149, subalterno 20, cat. A/7, vani 7,5, Piano S1-T/1, via Luigi Pirandello n. 22;
- Foglio 92, particella 149, subalterno 21, cat. A/7, vani 7, Piano S1-T/1, via Luigi Pirandello n.22;
- Foglio 92, particella 149, subalterno 22, cat. C/6, mq 59, Piano S1, via Luigi Pirandello 20;
- Foglio 92, particella 149, subalterno 23, cat. E (ente comune), piano T, via Luigi Pirandello 20.

sono state modificati con variazione del 31/01/2006 n. 2339.1/2006 in atti dal 31/01/2006 (protocollo n. VC0006334), variazione per modifica identificativo-allineamento mappe e attualmente i medesimi immobili sono identificati come segue:

- **Foglio 92, particella 919, subalterno 20, cat. A/7, vani 7,5, rendita € 1.239,50, Piano S1-T/1, via Luigi Pirandello n. 22;**
- **Foglio 92, particella 149, subalterno 21, cat. A/7, vani 7, rendita 1.156,86, Piano S1-T/1, via Luigi Pirandello n.22;**
- **Foglio 92, particella 149, subalterno 22, cat. C/6, mq 59, rendita € 268,14, Piano S1, via Luigi Pirandello 20;**
- **Foglio 92, particella 149, subalterno 23, cat. bene comune non censibile (partita speciale A), piano T, via Luigi Pirandello 20.**

Stante la particolare complessità dell'aggiornamento dati catastali in riferimento in particolare a soppressioni e variazioni legate allo sviluppo del Piano Particolareggiato, di cui fa parte il compendio, il cui iter è oramai concluso da tempo, non si rilevano ulteriori dati, peraltro antecedenti il ventennio, pur allegando a titolo documentale le visure storiche dei singoli subalterni costituenti il plesso oggetto di procedura. (Allegato 4 Visure storiche).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	92	919	20		A7	3	7,5 vani	171(escluse aree scoperte) mq	1239,5 €	S1-T/1		
	92	919	21		A7	3	7 vani		1156,86 €	S1-T/1		
	92	919	22		C6		59 mq	82 mq	268,14 €	S1		
	92	919	23		E					T		

Corrispondenza catastale

Si precisa che con l'identificativo E si intende un bene comune non censibile costituito dalle pertinenze esterne della villa): giardino, spazi di pertinenza, piscina e campo da tennis.

Rispetto alle planimetrie catastali acquisite dall'Agenzia del Territorio, sono state individuate diverse difformità che meritano una riflessione circa la modalità da seguire per la loro regolarizzazione che deve avvenire parallelamente ad una sanatoria di tipo comunale.

Come già accennato nei capitoli precedenti la villa è distinta in due subalterni abitativi il 21 ed il 22 con classamento A/7 ovvero la categoria catastale che identifica le 'abitazioni in villini'.

La categoria catastale A/7 ai sensi della Circolare 14/03/1992 n.5 del Ministero delle Finanze intende per Villini un fabbricato, "anche se suddiviso in unita'immobiliari, avente caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture proprie di un fabbricato di tipo civile o economico ed essere dotato, per tutte o parte delle unita' immobiliari, di aree coltivate o no a giardino.

Le unita' immobiliari dovranno avere consistenza e dotazioni corrispondenti a quanto indicato dall'Ufficio in sede di classamento automatico per l'attribuzione della categoria."

Tuttavia tale attribuzione risulta opinabile per la qualità delle finiture della villa (suddivisa in due unità immobiliari formalmente) e per i 'servizi' a corredo della medesima.

Infatti ai sensi e per gli effetti del Decreto del 2 agosto 1969 del Ministero dei Lavori Pubblici, sono considerate abitazioni di lusso ai punti:

4) *Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.*

6) *Unità immobiliari con superficie utile complessiva superiore a 240 mq.*



8) *Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al decreto citato, ed in questo caso specifico possiamo rilevare la superficie (almeno di un appartamento) maggiore a 160 mq esclusi terrazze, balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine, pavimenti in materiale pregiato, piscina e campo da tennis.*

Stante l'osservazione di cui sopra, per quanto non risulta all'oggi una richiesta di cambio di classamento da parte dell'Agenzia delle Entrate, non si esclude che qualunque forma di aggiornamento di tipo catastale non conduca, anche a seguito del maggior dettaglio in rappresentazione grafica che la tecnologia oggi consente, una verifica con aggiornamento del classamento e trasformazione della villa in categoria A/8 immobile di lusso.

Quanto sopra risulta assolutamente inevitabile e privo di dubbio se la villa risulta fusa in un'unica unità immobiliare, come nei fatti all'oggi esistente.

Il passaggio da A/7 ad A/8 comporterebbe che mentre gli immobili in categoria A/7 sono esenti dal pagamento IMU nel caso di prima casa, gli immobili che rientrano in categoria A/8 sono soggetti al pagamento IMU. Analogamente gli immobili considerati di lusso non possono accedere ad agevolazioni fiscali per lavori edilizi.

Essendo quindi quanto sopra una pesante discriminante, si ritiene elemento di cui rendere edotto l'eventuale contraente al fine di valutazioni di sua convenienza.

Fatta questa breve premessa, si intendono comunque illustrare le difformità rilevate tra realmente edificato e dunque esistente e quanto presente a catasto (e dunque richiedente aggiornamento):

- redazione di elaborato planimetrico (ad oggi assente);
(si precisa che i numeri utilizzati a seguire sono indicati nelle tavole di rilievo in allegato 8).

PIANO SEMINTERRATO:

- complice la rappresentazione grafica sommaria degli anni passati, risulta lacunevole la rappresentazione degli spazi esterni collaterali (cavedio, disimpegno esterno a servizio della C.T., scala esterna di salita del fronte sud);
- diversa distribuzione interna della manica a nord: la centrale di condizionamento risulta più ridotta, a favore della centrale termica; gli sgomberi 1 e 2 risultano più piccoli, a favore del disimpegno 1; nel sottoscala è stato ricavato un bagnetto (e quindi non è uno spazio chiuso ed inaccessibile); la porta di collegamento tra disimpegno 2 e sgombero 4 è spostata.
- la tramezza di divisione tra lo sgombero 4 (sub. 21) e l'autorimessa/garage (sub. 22) è spostata e risulta che l'autorimessa è effettivamente più grande a scapito dello sgombero 4 (differenza di quanto dichiarato a catasto);
- il disimpegno 3 dell'autorimessa è leggermente più grande, a scapito del disimpegno 5;
- l'altezza interna non risulta indicata.

PIANO TERRENO:

- complice la rappresentazione grafica sommaria degli anni passati, risulta lacunevole l'identificazione degli spazi esterni collaterali (cavedio, sistema di scalinate del cortile nord, scala esterna di salita del fronte sud);
- risulta da inserire in mappa e accatastare il fabbricato deposito lungo il confine nord della proprietà;
- sempre a causa della scarsità grafica degli elaborati, del portico è rappresentato parzialmente il perimetro e indicata la funzione, ma non vengono rappresentati i pilastri;
- sono presenti alcune piccole difformità distributive: il bagno 2 presenta tramezzature e gradoni; il



soggiorno 1 ha un pilastro sporgente da una parete; nella cucina il pilastro risulta più largo; la porta tra soggiorno 1 e disimpegno 6 è spostata; tra sala da pranzo e soggiorno 2 è presente un'ampia porta; la porta tra disimpegno 7 e bagno 3 è leggermente spostata; il bagno 4 presenta tramezzature e gradoni; quella che a catasto era indicata come cucina del sub. 21 in realtà è una camera o comunque viene utilizzata come tale (ed è più grande di quella indicata a catasto, per via dell'assenza di una tramezza).

- la scaletta a chiocciola del soggiorno 2 è leggermente spostata;
- nella scala vi sono dei gradini a fazzoletto non rappresentati;
- non sono indicate le altezze interne.

PIANO PRIMO/SOTTOTETTO:

- sul fronte nord ci sono due finestrelle (ripostiglio 1 e sgombero 6) e non c'è la finestra indicata in corrispondenza del vano scala);
- nella scala vi sono dei gradini a fazzoletto;
- la manica nord (sub. 20) non è separata dalla rimanente parte (sub. 21), poiché è presente una porta tra camera 3 e soggiorno 3;
- in luogo di un ripostiglio è stato ricavato il bagno 5 (il locale non possiede caratteristiche di abitabilità per tale utilizzo); al posto di uno sgombero è stato ricavato il bagno 6 con sauna (come in precedenza il locale non possiede le caratteristiche per l'utilizzo a servizio igienico);
- nel soggiorno 3 sono presenti due vani passanti nel solaio che mettono l'ambiente in comunicazione visiva con il sottostante soggiorno 2 (tali aperture sono comunque autorizzate comunemente);
- nello sgombero 7 sono presenti una bassa tramezza e un pilastro.

Le modifiche così rilevate, peraltro alcune già presenti a livello comunale, e altre non assentibili in termini di uso (alcuni locali sono utilizzati con funzioni improprie) necessitano un esteso aggiornamento catastale, che doverosamente deve essere condotto di concerto con valutazione di ordine comunale e di opportunità di un eventuale acquirente e/o utilizzatore effettivo del bene.

Si precisa che una pratica catastale di tale entità, ricomprendente la redazione di elaborato planimetrico, aggiornamento delle schede di piano, inserimento in mappa del piccolo fabbricato ad uso locale tecnico, alcune sessioni di sopralluogo finalizzate a ulteriormente meglio dettagliare i rilievi interni (essendo i locali ingombri di arredi, il rilievo potrebbe presentare delle imprecisioni) potrebbe essere quantificata in euro 2.000,00/2.200,00 di spese tecniche oltreché oneri e spese catastali per circa euro 309 (109 euro per aggiornamento mappa al terreni, 50 euro a scheda).

Si allegano (in allegato 8) al presente elaborato al fine della migliore comprensione della situazione sopra descritta del compendio:

- a) planimetria del compendio ai piani, ottenuta allineando i singoli subalterni;
- b) planimetria di rilievo geometrico eseguito in situ;
- c) sovrapposizione delle planimetrie di cui punti a) e b).

Si rimanda pertanto alle visure storiche dei beni di cui all'allegato 5 e alle planimetrie ed estratto di mappa dell'allegato 6.

Occorre altresì rilevare che i civici indicati nelle rispettive visure non sono coerenti in quanto le autorimesse (sub. 22) sono indicate al civico 20 allorché l'accesso alle autorimesse avviene invece dal civico 22, analogamente i sub. 20 e 21, avrebbe più senso identificarli invece al civico 20, non 22 come indicato in visura, in quanto il civico 20 fa riferimento (come evincibile dall'allegato fotografico) all'accesso pedonale alla villa.



PRECISAZIONI

Fatto salvo le precisazioni indicate a livello catastale e comunale nei capitoli ivi dedicati, occorre precisare che l'immobile così come all'oggi è invero frutto di un piano particolareggiato (originariamente denominato Bourg d'Angleis), oggi identificato dallo strumento urbanistico vigente - P.R.G.C. - come 5.SO.GE.COS- STRUMENTO URBANISTICO IN CORSO, per quanto stante il lungo tempo trascorso presumibilmente completato.

Si ritiene utile segnalare che i beni di cui trattasi unitamente ad altri rientrano in una COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE trascritto al registro generale n. 10629 e registro particolare n. 7616 del 02/12/2008 a seguito di atto notarile repertorio 150833/24923 Notaio Manuti Domenico corrente in Varazze (SV).

PATTI

Si rilevano gravanti sui beni due formalità relativamente alla costituzione di vincolo non aedificandi di area originato dalla realizzazione del compendio a seguito di Piano particolareggiato.

Valgono pertanto le seguenti trascrizioni e i loro contenuti:

- costituzione di vincolo non aedificandi di area: per atto del **** Omissis **** del 15/04/1992 Rep. n. 59046, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 13/05/1992 ai nn. 4425 R.G. - 3460 R.P., a favore del Comune di Vercelli, cod. fisc. 00355580028 e contro la società **** Omissis ****;

- costituzione di vincolo non aedificandi: per atto del **** Omissis **** del 21/07/1993 Rep. n. 64.306/6126, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 28/07/1993 ai nn. 5069 R.G. - 3689 R.P., a favore del Comune di Vercelli, cod. fisc. 00355580028, e contro la società **** Omissis ****

Quanto sopra oltre alle norme di P.R.G.C.

(Atti allegati agli estratti dell'accesso agli atti comunali - allegato 7).

STATO CONSERVATIVO

Il compendio insiste sulla particella 919 del foglio 92, confinante a sud con la via Luigi Pirandello, a est con una diramazione della medesima via che si collega a corso Prestinari, a nord in parte con la particella 256 (ente urbano della medesima proprietà) e per la rimanente parte con la particella 242, a ovest con la particella 942.

Il compendio consta di un'abitazione catalogabile come villa; l'edificio principale sorge lungo il confine ovest della particella; vista da fuori risulta adiacente agli edifici della proprietà confinante ma in realtà è distanziata da questi ultimi tramite un cavedio a tutt'altezza.

Gli accessi sono uno carrabile ricavato nella recinzione (nella porzione sud-ovest della recinzione) ed



uno pedonale, articolato con scalinata doppia che permette di salire dal piano strada a quello del giardino (posto centralmente alla recinzione lato est).

La rimanente parte del lotto, delimitato dall'esterno da una recinzione piena continua, è un ampio cortile/giardino che circonda i tre lati liberi della casa: a sud dell'edificio consta di una rampa di discesa all'autorimessa e da una parte pavimentata; a nord dell'edificio consta di un cortile pavimentato a differenti livelli, con gradonate di raccordo; la grande porzione est è occupata verso nord da un giardino con ampia piscina (bordata da camminamento in pietra) e dal vialetto di collegamento tra accesso pedonale e casa, e verso sud da un campo da tennis, contornato da un'alta siepe.

L'abitazione è formata da un corpo di fabbrica centrale alto e da due maniche laterali più basse (quella nord più lunga rispetto a quella sud).

Questi tre corpi di fabbrica circondano un portico quadrangolare definito da colonne il quale racchiude un patio/giardinetto.

Catastalmente, il cortile pertinenziale comune è definito al subalterno 23 mentre la casa è composta dai subalterni 20 e 21 (destinazione residenziale) e 22 (destinazione autorimessa). Tuttavia, l'abitazione si presenta come un'unica unità abitativa in cui i locali sono interdipendenti e non vi è separazione netta tra i due subalterni abitativi.

Di seguito pertanto si descriverà l'abitazione nella sua unità.

ESTERNI PROSSIMI ALLA CASA

Lungo il fronte nord la casa presenta un cavedio di accesso al piano seminterrato. Per superare questo vuoto e raggiungere dal cortile il piano terreno è presente una scalinata con uno spazio esterno coperto da una pensilina in metallo e policarbonato curvo (da qui si accede alla cucina).

Lungo il fronte sud la casa presenta un cavedio di accesso al piano seminterrato, collegato alla rampa di discesa all'autorimessa. Dal cavedio si ha accesso diretto al cortiletto pavimentato per tramite di una scala coperta da una tettoia con struttura lignea e manto in coppi.

PIANO SEMINTERRATO

Si divide in:

-Autorimessa

Consta di un grande locale per le auto a cui sono collegati due locali di servizio composti da disimpegni, WC e doccia (accessibili anche dall'esterno tramite portafinestra).

-Abitazione

Dal garage una porta permette di entrare nei locali abitativi. Il primo è uno sgombero grande (con scala a chiocciola che sale al piano terreno), collegato ad uno sgombero più piccolo dotato di finestra; questi due locali vengono usati a tavernetta. Da questi si passa al disimpegno del vano scala. Nel sottoscala trova spazio un piccolo bagnetto. Dal disimpegno del vano scala si passa al disimpegno 1, che serve i locali tecnici, nell'ordine: uno sgombero 2 destinato a lavanderia (con portafinestra), uno sgombero 1 destinato a stireria (con portafinestra) e la centrale di condizionamento (con finestrella alta).

A completare il piano seminterrato è la centrale termica, accessibile però solo dal cavedio esterno del fronte nord.

PIANO TERRENO

Dalla scala a rampa doppia si sale al piano terreno. Dal disimpegno 6, procedendo a sinistra si trova: la cucina (con l'ampia porta finestra d'accesso dalla scalinata del fronte nord); il soggiorno 1 (uno spazio più di passaggio, con finestra a nord e porta finestra sul portico); la camera 1 con portafinestra su giardino; il bagno 2 dotato di WC, bidet, vasca, due lavabi (con finestra su giardino). Se dal disimpegno si va a sinistra ci si trova nella sala da pranzo (con due finestre sul fronte nord).

Da questa, una grande porta introduce al soggiorno 2, il principale; questo è dotato di scala a chiocciola che lo collega sia al seminterrato che al piano primo. Gode di ampia vista sul portico/giardino tramite una grande portafinestra affiancata da due porte-finestre minori.



Da qui si accede ad un piccolo disimpegno che introduce al bagno 3 (con WC e lavabo) ed alla camera 2, dotata di porta finestra su giardino e due finestre sul fronte sud; da quest'ultima si accede al bagno 4 dotato di lavabo, WC, bidet, vasca idromassaggio e doccia idromassaggio (dotato di due finestre sul fronte sud).

Dalla camera 2 si può salire al piano primo tramite una scala a chiocciola.

PIANO PRIMO/SOTTOTETTO

Salendo dalla scala a doppia rampa ci si trova in uno sgombero 5 usato come studiolo, dotato di velux e finestrella bassa; da qui una porta introduce ad un disimpegno 8 che serve 3 ripostigli (tutti dotati di finestrella bassa) e un bagno 5 (dotato di lavabo, WC, bidet e doccia). Se dallo sgombero 5 si va a sinistra si entra in un altro studiolo (camera 3) e da qui ad un altro sgombero 6.

Dalla camera 3 si accede tramite una porta ad un ampio soggiorno 3 (destinato a sala gioco/biliardo) dotato di grande finestra sul portico e di due fori nel solaio che affacciano sul sottostante soggiorno 2 (al quale si può scendere direttamente grazie alla scala a chiocciola).

Da questo locale si passa poi ad uno sgombero 7 usato come camera da letto (ospiti) dotata di velux; da qui si accede all'ultimo locale, un bagno 6 con WC, doccia e un box sauna.

FINITURE INTERNE

Pavimentazioni:

Nei locali abitativi (compresi i due sgomberi del seminterrato ad uso tavernetta) è presente un parquet, ad eccezione della cucina in piastrelle di graniglia, dello sgombero 7 in moquette e dei bagni, tutti pavimentati e rivestiti in lastre di marmo (eccetto il bagno 6, sempre in parquet). Le due pose principali sono a quadro mosaico (soprattutto dove presente nel seminterrato e nei locali secondari del piano primo) e a listoni paralleli (la maggior parte dei locali).

La scala a doppia rampa e quella a chiocciola centrale hanno gradini in legno. La scala a chiocciola minore è in ghisa di ottima fattura e pregevole disegno.

I locali tecnici (lavanderia, stireria, centrale termica e di condizionamento, disimpegni del seminterrato, bagno sottoscala) sono pavimentati con piastrelle in cotto, così come l'autorimessa.

I disimpegni con WC e docce annessi all'autorimessa sono invece pavimentati e rivestiti a parete da piastrelle ceramiche lucide.

Le pareti sono finite ad intonaco liscio tinteggiato (ad eccezione dei bagni dove son presenti i rivestimenti suddetti).

Il piano primo/sottotetto è coperto da tetto a vista con travi e tavolato di legno.

Tutte le scale hanno parapetti in ferro.

In generale la villa è dotata di finiture di pregio, per quanto alcune (come le finiture dei servizi igienici) datate e quindi non più coerenti con il gusto moderno, ma l'immobile risulterà di grande pregevolezza, peraltro arredato con stile e gusto e grande ricercatezza.

Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato ed in particolare alle planimetrie di rilievo per individuare puntualmente i locali così come identificati in descrizione.

Occorre per altro segnalare che lo stato conservativo è decisamente ottimale sia per quanto attiene gli spazi interni che per gli spazi esterni.

In particolare il color amaranto degli intonaci esterni si ritrova negli spazi del piano terreno e nei principali del piano mansardato attribuendo all'immobile con il diffuso uso del legno una grande raffinatezza, anche grazie a una evidente cura nella realizzazione, malgrado sia da verificarne il fattore di luce media diurna, sul quale oltre alla dimensione delle finestre è dipendente dal colore degli



ambienti.

Un leggero degrado è riferibile alle fasce basamentali degli intonaci delle pareti contro-terra a causa di fenomeni infiltrativi.

I serramenti esterni prevalentemente in legno sono dotati di vetro camera e risultano ben mantenuti. Il sistema oscurante a persiane a lamelle risulta altresì in legno ben mantenuto.

Anche le porte interne in legno risultano di ottima fattura con maniglia e serratura in ottone.

Occorre segnalare in questa sede che diversi locali possiedono un uso difforme dalle destinazioni d'uso dichiarate. Tali locali non presentano in termini di parametri igienico edilizi i requisiti per essere considerati abitativi.

Alcuni locali del piano sottotetto infatti, indicati come locali di sgombero a livello comunale e ripostiglio a livello catastale, sono di fatto in uso come locali abitativi/servizi.

Tali locali sono lievemente più alti di quanto dichiarato nel progetto in termini di h medie, tuttavia si rileva una scarsità di dettagli e quote nel disegno di progetto che rende invero difficile valutarne l'attendibilità.

Tuttavia dovendo in generale essere necessario presentare (come meglio sarà illustrato nel seguito) un Permesso di Costruire in sanatoria, occorrerà tenere in considerazione la Legge regionale 6 agosto 1998, n. 21. (Testo coordinato) Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti. (B.U. 12 agosto 1998, n. 32) e valutare quale degli spazi considerati si intende effettivamente utilizzare come abitativi (delle parti non definite tali nella pratica comunale assentita).

Nella norma citata al comma 3 si legge: *negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza e' consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purché risulti legittimamente realizzato al 31 dicembre 2012: il recupero e' soggetto a titolo abilitativo idoneo.*

4. L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, di cui al comma 2, lettera a), e' fissata in non meno di m 2,40. Per gli spazi accessori o di servizio, indicati al comma 2, lettere b) e c), l'altezza e' riducibile a m 2,20. (...) In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a m 1,60 per gli spazi ad uso abitazione ed a m 1,40 per gli spazi accessori e di servizio,(...). Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non e' prescrittiva.

Stante le caratteristiche dei locali di sottotetto dichiarati come sgomberi e o ripostigli, la destinazione d'uso non potrà cambiare in quanto le h medie non sono tali da garantirne l'abitabilità.

La sola parte a tutti gli effetti considerabile abitabile del piano sotto-tetto (come per altro indicato comunemente e catastalmente) è la parte del corpo centrale del fabbricato.

Si precisa che comunque le generali discordanze tra stato di fatto - catastale e comunale non possiedono grave incidenza se non per l'aspetto legato al classamento dei due subalterni abitativi e a quanto ne consegue. Si rimanda alle planimetrie* in allegato (allegato 8).

*Il rilievo dei locali interni (ingombri di arredi come evincibile nella documentazione fotografica) potrebbe avere ingenerato qualche inesattezza, così come occorre precisare che anche il progetto comunale non risulta particolarmente dettagliato, tuttavia l'immobile ha ottenuto certificato di abitabilità con verifica da parte degli uffici comunali come indicato nella descrizione dell'accesso agli



atti di archivio effettuata.

PARTI COMUNI

Trattandosi di villa attualmente catastalmente distinta in due unità abitative (analogamente a quanto indicato nella pratica comunale depositata), le pertinenze esterne costituite dall'area verde, area esterna pavimentata, piscina e campo da tennis, sono da intendersi come aree di uso comune. Tuttavia l'attuale reale utilizzo degli spazi ne comporta un uso esclusivo da parte dell'unico utilizzatore della villa, giacchè non risultano, per quanto di conoscenza, regolamenti per l'utilizzo dei medesimi spazi comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Fatto salvo quanto indicato al capitolo patti, si riporta quanto nella convenzione del Piano particolareggiato che ha originato il lotto residenziale e la villa:

(Nota di Trascrizione R.G. 6547 R.P. 4972 del 03/08/2001 CONVENZIONE EDILIZIA):

"P R E M E S S O - CHE LE AREE IN OGGETTO RISULTANO INSERITE DAL VIGENTE P.R.G.C. DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO "BURG DIJ INGLEIS" REDATTO DALL'UFFICIO PIANI DEL DIPARTIMENTO PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI VERCELLI E APPROVATO CON DELIBERA DAL CONSIGLIO COMUNALE N. 161 DEL 29 OTTOBRE 1990;(…) SERVITU - TUTTE LE EVENTUALI SERVITU ESISTENTI SULL'AREA COMPRESA NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO SI INTENDONO DECADUTE. I PROPRIETARI DOVRANNO CONSENTIRE LA RECIPROCA CREAZIONE DELLE NUOVE SERVITU NECESSARIE PER L'ALLACCIAMENTO ALLE RETI DEI PUBBLICI SERVIZI E PER IL RIPRISTINO DI EVENTUALI SERVITU ESISTENTI, E SI IMPEGNANO FIN D'ORA A COSTITUIRE LE SERVITU NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE E L'USO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE."

(Si segnala la trascrizione al R.G. 10005 R.P. 6911 del 19/11/2003 di atto di modificazione e di integrazione della convenzione urbanistica. - Entrambe le note citate sono disponibili in allegato 3.)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato con struttura intelaiata in c.a. come da regolare collaudo allegato in pratica edilizia e che risulta in allegato alla presente relazione peritale, presenta copertura in coppi ed un elegante e moderno portico che caratterizza il prospetto principale della villa con colonne dotate di basamento e capitelli lapidei.

importante la struttura di copertura lignea che diviene elemento caratterizzante il fronte con un importante capriata sorretta da elementi lapidei montati su colonne a tutto tondo.

Muratura intonacata e verniciata, i serramenti sono in legno dotati doppio vetro e dove necessario di zanzariera.

Le pavimentazioni esterne sono prevalentemente in autobloccanti con copertine in serizzo sui bassi muretti che articolano il giardino.

Il compendio è circondato da un alto muro di cinta cieco.

Stante l'entità del complesso si ritiene utile al fine della sua comprensione una visione della



documentazione fotografica allegata all'elaborato peritale (allegato 9).

Dotato di impianto di riscaldamento con terminali ad aria, il bell'immobile è dotato di impianto elettrico non solo interno ma anche esterno giardino. quest'ultimo molto curato con alberi di alto fusto e arbusti che denotano una attenta attività manutentiva è dotato di piscina in muratura e spazio ampio adibito a campo da tennis.

In cortile verso la via Pirandello (civico 22) è presente la rampa di raccordo al piano garage (-1), mentre dal civico 20 è presente l'accesso pedonale.

In diretta vicinanza al pedonale è presente il quadro contatori inserito nel muro di cinta.

In merito al lotto di pertinenza (cortile/giardino) questo insiste su terreno censito al catasto terreni al Foglio 92 particella 919 e al Foglio 92 Particella 919 sub. 23 al catasto fabbricati come bene comune non censibile in partita speciale A.

Fatta questa premessa ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 che al comma 2 cita "Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati." non si è ritenuto di dover domandare CDU.

STATO DI OCCUPAZIONE

In data 10/03/2021 il Custode Giudiziario e l'esperto scrivente, rilevavano che gli immobili risultavano concessi in comodato d'uso gratuito a terzi.

Il Giudice, sulla base di relazione del perito in merito al calcolo di un eventuale locazione, e bozza di contratto redatto dal Custode, in data 06/02/2023 autorizzava il Custode a stipulare contratto di locazione fissando il canone mensile in euro 2.900,00 non soggetti a rivalutazione ISTAT.

Gli immobili risultano quindi all'oggi locati e ingombri dei beni degli utilizzatori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1992 al 29/05/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/02/1992	58241	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Vercelli	02/03/1992	2510	2092



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Vercelli	21/02/1992	377	

Si precisa che la data del 29/05/2015 fa riferimento alla data di trascrizione del pignoramento (è da intendersi come all'oggi).

Riportando quanto di cui alla certificazione notarile in atti, verificata mediante indagine ipo-catastale emerge che:

a tutto il 29/05/2015 (data di trascrizione del pignoramento) la società **** Omissis ****, risulta titolare dell'intero diritto di proprietà sui suddetti beni immobili pignorati, come meglio evincibile dalla cronistoria indicata.

- in allegato 3 Nota, non reperita in atti, Registro Generale n. 2510, Particolare 2092 del 02/03/1992 della trascrizione dell'atto di provenienza che si allega in copia (reperito presso gli uffici Comunali in allegato 4).

SI PRECISA CHE RISPETTO ALLA PROVENIENZA ORIGINARIA

successivamente, con atto notaio **** Omissis **** del 12/09/1996 rep. N. 75859/7662, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 01/10/1996 ai nn. 5982 R.G. - 4683 R.P., la società **** Omissis ****, come sopra generalizzata, modificava la denominazione sociale in **** Omissis ****.

In seguito con atto di trasferimento sede sociale per **** Omissis **** del 29/12/1999 rep. N. 87524, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 21/01/2000 ai nn. 665 R.G. - 533 R.P., la società **** Omissis ****.

Infine con atto di mutamento denominazione sociale o ragione sociale per **** Omissis **** del 27/12/2001 Rep. N. 94955, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli il 25/01/2002 ai nn. 932 R.G. - 795 R.P. la società **** Omissis ****, come sopra generalizzata modificava la propria denominazione sociale in **** Omissis ****.

Da precisare che nella Visura Camerale della Società è indicato una modifica dell'atto costitutivo con atto pubblico del 16/02/2004, Notaio **** Omissis **** repertorio n. 134977, Varazze (SV), con la quale la **** Omissis **** muta la forma giuridica presumibilmente in SRL e diviene **** Omissis **** Non è stata individuata trascrizione di tale atto.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Vercelli aggiornate al 23/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a VERCELLI il 20/05/2004
Reg. gen. 5347 - Reg. part. 1212
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Percentuale interessi: 4,174 %
Rogante: ##ANDREANI FEDERICO##
Data: 05/05/2004
N° repertorio: 1332
N° raccolta: 384
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Iscritto a VERCELLI il 02/03/2009
Reg. gen. 1692 - Reg. part. 238
Quota: 1/1
Importo: € 1.213.018,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 606.509,26
Rogante: EQUITALIA SESTRI SPA
Data: 18/02/2009
N° repertorio: 100307
N° raccolta: 103
Note: La formalità, grava anche su altri beni. (Si veda nota in allegato 3). IPOTECA LEGALE ISCRITTA A GARANZIA DEL CREDITO PORTATO DALLE SEGUENTI CARTELLE DI PAGAMENTO : 10320050020636180000 10320080016973949000.
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a VERCELLI il 06/10/2021
Reg. gen. 8493 - Reg. part. 874
Quota: 1/1
Importo: € 1.112.371,84
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 556.185,92
Data: 05/10/2021
N° repertorio: 2731
N° raccolta: 10321
Note: SI PRECISA CHE TALE ISCRIZIONE FA RIFERIMENTO SOLO AGLI IMMOBILI DI CUI: FOGLIO 92, PARTICELLA 919 SUB. 20,21 E 22 NON RICOMPRENDE IL BENE COMUNE NON CENSIBILE DI CUI AL SUB. 23 MENTRE INSERISCE ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA



PROCEDURA TRA CUI IL FOGLIO 92 PARTICELLA 501 CHE COSTITUISCE AREA URBANA ADIACENTE AL LOTTO IN PROCEDURA.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a VERCELLI il 29/05/2015

Reg. gen. 3500 - Reg. part. 2789

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

SI PRECISA CHE L'ISCRIZIONE DI CUI AL R.G. 8493, R.P. 874 FA RIFERIMENTO SOLO AGLI IMMOBILI DI CUI:

FOGLIO 92, PARTICELLA 919 SUB. 20,21 E 22

NON RICOMPRENDE IL BENE COMUNE NON CENSIBILE DI CUI AL SUB. 23

MENTRE INSERISCE ALTRI BENI NON OGGETTO DELLA PROCEDURA TRA CUI IL FOGLIO 92 PARTICELLA 501 CHE COSTITUISCE AREA URBANA ADIACENTE AL LOTTO IN PROCEDURA.

Si precisa che sono state individuate le seguenti formalità pregiudizievoli, rese inefficaci e/o già cancellate di cui si è dato ampio dibattimento da quanto presente sul fascicolo telematico in particolare nella relazione sullo stato della procedura redatto dal Custode, con ampia documentazione a sostegno:

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/2010 - Registro Particolare 2683 Registro Generale 3802

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 155355/2010 del 10/05/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PROVVEDIMENTO DI SEQUESTRO PREVENTIVO AI SENSI ART.321 C.P.P.

1. Annotazione n. 698 del 10/08/2022 (INEFFICACIA)

TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2011 - Registro Particolare 1179 Registro Generale 1565

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 228/2011 del 15/02/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PROVVEDIMENTO DI SEQUESTRO PREVENTIVO AI SENSI ART. 321 C.P.P.

1. Annotazione n. 697 del 10/08/2022 (CANCELLAZIONE)

Si ritiene utile segnalare che i beni di cui trattasi unitamente ad altri rientrano in una COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE trascritto al registro generale n. 10629 e registro particolare n. 7616 del 02/12/2008 a seguito di atto notarile repertorio 150833/24923 Notaio Manuti Domenico corrente in Varazze (SV).

Si allega Nota a integrazione della presente relazione, rimandando alla sezione D della medesima (ulteriori informazioni) a completezza.



NORMATIVA URBANISTICA

Si allegano estratti tavole del P.R.G.C. vigente al fine dell'individuazione del compendio.

Si precisa tuttavia che la realizzazione del compendio è stato reso possibile a seguito della presentazione e approvazione di Piano Particolareggiato denominato 'Burgh d'Ingleis' oggi P.E.C. So.Ve.Cos identificato alla tavola 11 Modificazioni del tessuto edilizio ed urbano (si veda scheda quantitativa degli interventi al n. 5).

Si riporta l' Art. 11 delle NTA La modificazione del tessuto urbano. Tipi di intervento

I tipi di intervento finalizzati alla modificazione del tessuto urbano comprendono un insieme coordinato e sistematico di opere volto alla costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere o alla modificazione e qualificazione di tessuti consolidati e/o degradati e alla realizzazione di opere infrastrutturali (vie, piazze, aree o edifici a servizi) nel territorio urbanizzato o da urbanizzare.

Ai fini della realizzazione della nuova viabilità sono da considerarsi vincolanti i tracciati riportati sulle tavole di piano. La definizione dimensionale definitiva delle sezioni stradali è demandata alla fase di stesura del progetto di opera pubblica.

Gli interventi, che modificano la struttura urbana e alterano i carichi urbanistici, sono evidenziati sulla Tavola n. 11 Modificazione del tessuto edilizio e urbano. Ogni intervento previsto è codificato e quantificato nell'Allegato tecnico - "Schede quantitative degli interventi" in calce riportata.

Allorquando si intervenga su aree libere a destinazione residenziale in cui è ammesso l'intervento diretto e che comprendano porzioni di nuova viabilità o aree a servizi previste dal presente Piano, al fine di pervenire alla cessione a titolo gratuito dei sedimi o delle aree a servizi, è possibile sviluppare uno Strumento urbanistico esecutivo applicando i parametri di cui all'art.13.1

Essi sono:

Nuovo impianto: la nuova costruzione e la realizzazione di infrastrutture e di impianti - anche per pubblici servizi - che comporti la modificazione del suolo inedito, con realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie realizzate dall'Amministrazione o da soggetti diversi.

Ristrutturazione urbanistica: sostituzione del tessuto edilizio/urbanistico esistente con un altro diverso anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e infrastrutturale, con realizzazione di nuove urbanizzazioni primarie e secondarie attuate dall'Amministrazione o da soggetti diversi;

Gli interventi di modificazione del tessuto urbano sono comunque subordinati alla redazione di strumento urbanistico di dettaglio; l'attuazione è indiretta come disposto dall'art. 7.2 del presente Titolo.

Strumento Urbanistico Esecutivo in previsione:

è operato dal piano in funzione:

- 1) dell'interesse pubblico a preordinare la forma urbana di parti di città (definire il disegno di insieme delle trasformazioni, vincolando i privati ad attuare in modo coordinato);*
- 2) di assicurare le cessioni di aree a servizi e/o a strade, piazze, giardini e attrezzature di uso pubblico necessarie al soddisfacimento dello standard urbanistico, evidenziando il disegno previsionale relativo allo spazio pubblico (strade e servizi pubblici e di interesse pubblico) e allo spazio privato (ambiti normativi le case, i luoghi del lavoro);*
- 3) di assicurare e coordinare la più efficace attuazione delle opere di urbanizzazione primaria;*
- 4) del progetto unitario di coordinamento secondo le modalità indicate dall'art. 13 e 14 dell'allegato A alla DCR n. 563-13414/99 e s.m.i.. Tale progetto può essere attuato per parti attraverso SUE, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.*

In caso di perdurante inerzia da parte dei proprietari, a partire dal secondo anno dall'approvazione del Piano Regolatore, si provvederà d'ufficio alla redazione di strumento esecutivo.

Strumento Urbanistico Esecutivo in corso di attuazione:



è operato al fine di permettere l'attuazione complessiva di SUE pregressi, ancora in corso di validità, che sono riconosciuti dal piano. Il riferimento normativo è quello valido alla data di approvazione dello strumento. A scadenza del SUE valgono le indicazioni normative espresse in cartografia dal PRGC, ove si evidenzia il disegno previsionale relativo allo spazio pubblico (strade e servizi pubblici e di interesse pubblico) e allo spazio privato (ambiti normativi le case, i luoghi del lavoro).

Fatto salvo quanto in appresso all'oggi l'immobile oramai realizzato ricade all'inquadramento normativo del Piano (tav. 8) nelle Csse del Tessuto Edilizio minore di cui all'art. 16 delle NTA che si riporta nel seguito:

Art. 16 Le case del tessuto edilizio minore

Le case del tessuto edilizio minore individua gli edifici e gli isolati urbani di origine novecentesca situati all'interno della cerchia dei viali e/o lungo le radiali storiche. Si tratta di un tessuto caratterizzato da diverse tipologie edilizie, dove coesistono fronti continui prevalentemente a tre piani fuori terra, cortili con bassi fabbricati adibiti ad usi artigianali e/o commerciali, case basse con orti e giardini affacciate lungo la traccia dei canali entro il reticolo urbano.

Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio e modificazione del tessuto edilizio. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto del contesto urbano (morfologia, inserimento planimetrico di insieme, allineamenti prevalenti, rapporto con lo spazio aperto –pubblico e privato), dei caratteri del tessuto edilizio (tipologia, composizione di facciata, uso di materiali e tecniche costruttive) e dei parametri di seguito specificati:

Parametri

- Uf Lungo il fiume Sesia 0,5 mq/mq
- Uf altri luoghi di progetto 0,7 mq/mq
- H 11,60 m
- Rc 0,55 (55 % sf)
- Np 3
- Ip 0,3 (30% sf)
- Indice di densità arboreo 4
- Indice di densità arbustivo 8
- D 3 m tra fronti non finestrati, 10 m in tutti gli altri casi
- Dc 0 con atto di vincolo tra i proprietari, 5m in tutti gli altri casi

Vale quanto disposto dalle Tavole di inquadramento normativo, in scala 1:5000 e 1:2000.

Vedesi anche gli art. 37, 38, 39 per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi.

PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E IDONEITÀ ALL'UTILIZZO URBANISTICO (TAV 12.2)

Il compendio pignorato ricade in tre differenti classi:

- Porzione di pochi metri lungo il confine sud lungo via Pirandello: CLASSE IIIb4
- Porzione centrale principale che comprende la gran parte del cortile e dell'abitazione: CLASSE IIIb1.u
- Porzione di cortile lungo il confine nord e parte residua dell'abitazione: CLASSE II

Art. 40.4_Aree soggette a tutela idrogeologica

CLASSE II

Pericolosità geomorfologica moderata.

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 esplicitati a livello di norme di attuazione e realizzabili in sede di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.



Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

La partizione comprende i settori di territorio esterni alla fascia C del PAI per il F. Sesia potenzialmente soggette alle seguenti problematiche, che dovranno essere attentamente prese in esame in sede di relazione geologica:

- presenza di falda idrica interferente con la superficie;*
- allagamenti per apporti dal reticolato idrografico minore con acque a energia molto bassa e tiranti idrici di pochi decimetri;*
- tendenza alla formazione di ristagni prolungati per difficoltà di drenaggio, soprattutto entro areali ribassati rispetto a circostanti, la cui perimetrazione dovrà essere individuata a scala locale in sede di relazione geologica;*
- caratteristiche geotecniche scadenti dei terreni superficiali.*

I nuovi interventi dovranno quindi essere preceduti da una specifica indagine volta a valutare la natura ed il peso del fattore limitante, il tipo di interventi di mitigazione previsti ed i loro riflessi nei confronti dell'equilibrio idrogeologico dei settori circostanti. L'ammissibilità dagli interventi è condizionata alla verifica dell'assenza di effetti peggiorativi della situazione idrogeologica a carico dell'edificato esistente.

Prescrizioni normative:

- corretto smaltimento delle acque ricadenti all'interno del lotto nel rispetto del reticolato idrografico esistente;*
- realizzazione di interrati consentita solo a seguito di specifici accertamenti e certificazione da parte di tecnico abilitato del livello di massima escursione della falda idrica. I locali interrati dovranno comunque essere adeguatamente impermeabilizzati sia in corrispondenza della soletta che dei muri controterra, prevedendo mezzi e condizioni in grado di recapitare correttamente ad idoneo recettore le eventuali acque di qualsiasi origine che potessero affluire agli stessi;*
- rispetto delle N.T.C. (D.M. 14/01/2008 e C.M. 917/2009) e/o del D.M. 11/03/1988: In particolare su ogni lotto edificatorio dovranno essere svolte adeguate indagini geognostiche finalizzate alla parametrizzazione del terreno di fondazione.*
- nelle aree EmA relative al reticolo idrografico minore, di cui alla Tav. 32 adottata con D.C.C, n. 35 del 23.04.2007, si ritiene necessario che in fase di progetto venga operata una specifica valutazione, al fine di escludere vani interrati o seminterrati ed individuando specifici accorgimenti che minimizzino i rischi.*

CLASSE III

Pericolosità geomorfologica elevata.

CLASSE IIIB1

In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto sono possibili nuovi interventi con aumento del carico antropico. In genere valgono le prescrizioni normative per la classe II e quanto espressamente specificato nelle seguenti partizioni:

(...)

- Sottoclasse IIIB1.u: aree comprese entro la fascia di rispetto di 50 m (ad esclusione degli ambiti ivi perimetrali esterni ai centri abitati in cui vigono le disposizioni dell'art. 29 L.R. 56/77 e, quindi, quanto disposto per la classe IIIa3) afferente alla rete idrica minore. In seguito alla realizzazione delle opere di riassetto di carattere pubblico sono possibili nuovi interventi con aumento del carico antropico; sono sempre esclusi i locali interrati. Nuovi interventi edilizi sono possibili nel rispetto di quanto prescrive la Circ. P.G.R. 7/LAP/96 previa la realizzazione di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico finalizzati alla minimizzazione del rischio. Ciò potrà avvenire, eventualmente, anche attraverso la realizzazione di interventi a livello di singolo lotto nell'ambito di uno specifico cronoprogramma. Completate le opere e fatte

salve le procedure di approvazione degli interventi di sistemazione da parte delle autorità competenti, spetterà responsabilmente all'Amministrazione comunale verificare che le stesse abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio (punto 7.10 della N.T.E alla Circolare PGR 7/LAP). Tali interventi



necessiteranno nel tempo di controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria o di ulteriori opere di miglioramento qualora l'evoluzione del quadro conoscitivo ne richieda la realizzazione.

(...)

CLASSE IIIB4

Aree comprese entro la fascia di inedificabilità assoluta di 10 m afferente alla rete idrica minore entro il concentrico abitato, nelle quali non sono consentiti interventi edilizi che comportino incremento del carico antropico.

Vi sono consentiti:

- conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o ampliamenti a mezzo di sopraelevazione dell'esistente;*
- opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo, di manutenzione e miglioramento della rete di canalizzazione irrigua esistente, delle strade sia pubbliche che private e delle opere di contenimento ad esse connesse, le opere di interesse pubblico o a finalità pubblica non altrimenti localizzabili (ex art.31 della L.R. 56/77).*

Si rimanda ad allegato 10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Eseguito accesso agli atti presso l'Archivio del Comune di Vercelli in data 15/10/2022 sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi utili ai fini dell'identificazione della storia 'comunale' autorizzativa del compendio, allegati in estratto all'elaborato (allegato 7):

-Inquadramento piano particolareggiato.

-Domanda di **** Omissis ****, legale rappresentante della **** Omissis **** per nuova concessione edilizia per varianti sostanziali alla costruzione autorizzata con titolo concessorio n. 22/91 del 14/06/1991 depositata in data 23/07/1991.

-Concessione n. 497/91 del 30/06/1992, per la trasformazione urbanistica ed edilizia per varianti sostanziali al primitivo progetto di cui a provvedimento concessorio n.22/91 del 14/06/91 relativo alla costruzione, su area resa libera a seguito della demolizione degli edifici preesistenti, di un fabbricato residenziale, composto da un piano abitabile fuori terra e locale sottotetto predisposto per la mansarda, oltre al piano interrato destinato ad autorimesse, cantina, locale di sgombero ecc., nell'ambito del piano particolareggiato denominato 'BOURG D'INGLEIS' – area di progetto n.7 – unità di intervento contraddistinta con la lettera "R", varianti che ineriscono un aumento dell'edificazione e comportanti alterazioni volumetriche/strutturali nonché dell'assetto planimetrico e compositivo delle facciate dell'edificio stesso ubicato.

-Atto di impegno unilaterale del titolare della concessione di accettare tutte le prescrizioni contenute nella concessione succitata.

-Appendice integrativa di atto di vincolo non aedificandi del 14/05/1992.

-Domanda di variante dell'intestazione pratica n.497/91 del 06/02/1991, dalla **** Omissis **** come da rogito **** Omissis ****.



-Domanda per il rilascio di concessione in variante per i lavori in corso di esecuzione per nuova disposizione del porticato esterno di uso condominiale e diversa sistemazione dei caminetti e della zona a verde; innalzamento falda del tetto dei due corpi laterali, in conseguenza alla variazione di pendenza della falda principale e recupero dei due ambienti sottostanti ad uso soffitta e locali di sgombero con altezza media pari a mt 1.70, del 25/02/1993.

-Riscontro di compatibilità urbanistica del progetto.

-Concessione per la trasformazione urbanistica ed edilizia vista la domanda presentata in data 02/03/1993 dal Sig. **** Omissis ****, n. 497/91 del 29/07/1993 per varianti introdotte a progetto assentito con provvedimento autorizzativo del 30/06/1992 al n. 497/91 relativa alla costruzione di un fabbricato residenziale, composto da un piano abitabile fuori terra e locale sotto-tetto predisposto per la mansarda, oltre al piano interrato destinato ad autorimessa, cantine, locale sgombero, ecc. nell'ambito del piano particolareggiato denominato 'BOURG D'INGLEIS' - area di progetto n. 7 - unità di intervento contraddistinta alla lettera 'R'; varianti che ineriscono un aumento dell'edificazione, alterazioni volumetriche, strutturali, dell'assetto planimetrico, compositivo delle facciate dell'edificio stesso, nonché voltura della titolarità della concessione succitata.

-Atto di impegno unilaterale del titolare della concessione di accettare tutte le prescrizioni contenute nella concessione succitata.

-Appendice integrativa di atto di vincolo non aedificandi del 21/07/1993

-Domanda di concessione variante in sanatoria per la realizzazione della Piscina e della Costruzione di recinzione in muratura, del 21/03/1994.

-Concessione per la trasformazione urbanistica ed edilizia vista la domanda presentata in data 21/03/1994 dal Sig. **** Omissis **** nella sua qualità di legale rappresentante della **** Omissis **** visto il parere favorevole in sanatoria emessa in data 27/02/1995.

-Concessione per la trasformazione urbanistica ed edilizia vista la domanda presentata in data 08/06/1994 dal Sig. **** Omissis **** per la proroga del termine di ultimazione dei lavori, necessario per portare a compimento in ogni sua parte, l'esecuzione delle opere già assentite con provvedimento concessorio n. 497/91 del 30/06/1992, del 30/06/1994.

-Atto di impegno unilaterale del titolare della concessione di accettare tutte le prescrizioni contenute nella concessione succitata.

-Certificato di Collaudo delle opere in c.a. del 22/01/1993 a firma dell'ing. **** Omissis ****

-Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e gas

-Dichiarazione di fine lavori del 13/02/1995

-Dichiarazione di conformità - nulla osta tecnico per permesso di abitabilità del 03/04/1995;

-Permesso di abitabilità n. 1827 vista la domanda presentata in data 14.03.1995 in data 10 aprile 1995.

Regolarità pratiche edilizie agli atti:

La principale difformità è la presenza di un'unità abitativa unica e totalmente interdependente e non di due unità distinte in sub. 20 e 21.

Tra quanto riportato nella pratiche agli atti e lo stato di fatto rilevato (con i limiti del rilievo eseguito in locali e spazi ingombri) vi sono alcuni scostamenti nelle dimensioni generali che fanno differire la perimetrazione esterna dell'edificio effettiva da quella dichiarata. Tali scostamenti sono comunque riconducibili alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001.

Sono altresì state rilevate delle difformità in h del piano mansardato, ma tale dato è di difficile esplicazione in quanto le tavole depositate non risultano essere soddisfacentemente illustrative e in



alcuni punti la quota indicata pare non corrispondere alla misurabile in scala di disegno. Tuttavia e generalmente si è rilevata una maggior quota di circa 20 cm che comunque non comportano un distinguo di utilizzo (i locali non possono addivenire residenziali in quanto manca comunque il requisito di h media oltrechè in più locali il rispetto del rapporto aero-illuminante).

Internamente ai locali sono state identificate le seguenti difformità distributive e formali:

PIANO SEMINTERRATO:

-la manica nord ha una distribuzione interna differente nella realtà: la centrale di condizionamento si presenta più grande a scapito di un locale cantina e di parte del disimpegno1; gli sgomberi 1 e 2 risultano più piccoli, a favore del disimpegno 1; nel sottoscala è stato ricavato un bagnetto (e quindi non è uno spazio chiuso ed inaccessibile); la porta tra disimpegno 1 e disimpegno 2 è leggermente spostata; la porta di collegamento tra disimpegno 2 e sgombero 4 è spostata.

-La tramezza di divisione tra lo sgombero 4 (sub. 21) e l'autorimessa/garage (sub. 22) è spostata e risulta che l'autorimessa è effettivamente più grande a scapito dello sgombero 4 (differenza di quanto dichiarato a catasto).

-Il disimpegno 3 dell'autorimessa è leggermente più grande, a scapito del disimpegno 5.

-La parete tra autorimessa ed esterno è più spessa.

-L'altezza interna è di 248 anziché 250 cm (ma comunque idonea per spazi a servizio).

PIANO TERRENO:

-Il cortile nord è conformato in maniera differente, anche a livello dei piani di quota.

-Manca una rappresentazione del fabbricato di servizio /deposito lungo il confine nord della proprietà.

-Nel portico lato est manca un pilastro centrale.

-Sono presenti alcune piccole difformità distributive: il bagno 2 presenta tramezzature e gradoni; il soggiorno 1 ha un pilastro sporgente da una parete; nella sala da pranzo il pilastro risulta più largo; il muro tra scala e sala da pranzo è leggermente più spesso; tra sala da pranzo e soggiorno 2 è presente un'ampia porta; la porta tra disimpegno 7 e bagno 3 è leggermente spostata; il bagno 4 presenta tramezzature e gradoni; quella che era indicata come cucina/cottura del sub. 21 in realtà è una camera o comunque viene utilizzata come tale (ed è più grande di quella indicata a catasto, per via dell'assenza di una tramezza); bagno 4 e bagno 3 sono leggermente più stretti.

PIANO PRIMO/SOTTOTETTO:

-Sul fronte nord ci sono due finestrelle (ripostiglio 1 e sgombero 6) e non c'è la finestra indicata in corrispondenza del vano scala).

-La manica nord (sub. 20) non è separata dalla rimanente parte (sub. 21), poiché è presente una porta tra camera 3 e soggiorno 3.

-Al posto di un ripostiglio è stato ricavato il bagno 5 (comunque in assenza di requisiti di abitabilità).

-Il soggiorno 3 era nelle pratiche destinato a studio/camera letto.

-Nello sgombero 7 è presente una bassa tramezza.

Redatta la precedente disanima, e valutato quindi la sussistenza di diverse difformità dell'eseguito rispetto all'ultimo progetto depositato in atti, occorre premettere che l'immobile oggetto della procedura è stato realizzato in virtù di concessione ad edificare n. 497/91 nel rispetto di quanto previsto dal Piano particolareggiato di corso Prestinari denominato "Bourg d'Ingleis" - area progetto n. 7 - unità di intervento "R".

L'appartenenza al suddetto strumento urbanistico consentiva sull'unità di intervento suddetta (come riportato in appendice integrativa all'atto di vincolo non aedificandi al rogito Notaio Francesco Boggia di Vercelli repertorio 64.306 raccolta n. 6.126 del 21/07/1993) avente un'area fondiaria di mq 1693,11 una edificazione fino a 3816,00 mc.



Il progetto citato (con piccole divergenze rientranti nella tolleranza esecutiva) comportava agli atti e da calcolo del progettista un impegno totale di mc 1876,50, con un volume a disposizione per future edificazioni di mc 1939,50.

La precisazione di cui sopra è divenuta sostanziale in quanto all'atto del sopralluogo, oltre ad alcune difformità esecutive e come da schema di rilievo in allegato 8 al presente elaborato peritale, è emerso che in prossimità della casa e sul lotto di pertinenza è stato realizzato un piccolo fabbricato ad uso locale ripostiglio che non risulta censito né a catasto né in comune.

All'oggi non essendo più in vigore il Piano Particolareggiato che ha condotto all'edificazione dell'immobile, e non sapendo quando il fabbricato è stato realizzato, si applica la norma attualmente in vigore che vede il fabbricato identificato all'art. 16 delle NTA del PRGC come case del tessuto edilizio minore e che per i vani tecnici comporta un rispetto complessivo sulla Superficie Fondiaria del 0,55 di rapporto di Copertura, qui ampiamente verificato.

Visto quanto sopra e a seguito di colloquio con i tecnici dell'ufficio edilizia e dell'ufficio piani del Comune di Vercelli, si reputa sanabile il piccolo fabbricato rilevato.

Tuttavia, si ritiene che ai fini dell'inserimento in mappa e dell'aggiornamento catastale meglio sarebbe giungere prima ad una sanatoria complessiva dell'immobile e poi ad una sanatoria generale catastale. Tanto più che il piccolo fabbricato per la sua sanatoria, dovrà preventivamente ottenere autorizzazione da parte del vicino per la costruzione in aderenza.

Tutte le difformità rilevate, dato atto che comunque alcune possono rientrare tra le tolleranze di cui all'art. 34 bis del T.U., comportano la presentazione di un Permesso a Costruire in sanatoria, con il versamento oltreché delle spese tecniche e dei diritti di segreteria, del Costo di Costruzione nella misura doppia, a titolo di oblazione, in quanto in via di sanatoria ai sensi dell'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che cita:

"2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso."

Peraltro occorre precisare che l'immobile così come realizzato malgrado le incongruità citate, e ha ottenuto dichiarazione di abitabilità n. 1827 del Comune di Vercelli nella quale si dichiara che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato (con riportato in atti nulla osta tecnico all'emissione del permesso di abitabilità/usabilità).

Del che si ritiene che una pratica di sanatoria dell'immobile così come configurato possa comportare una spesa di circa euro 4.000,00/5.000,00 per tecnico abilitato, oltre iva e oneri e le necessarie spese di segreteria e di pagamento della oblazione calcolata sulla base di computo ai sensi dell'art. 36 del T.U., ergo dipendente dalle valutazioni dell'eventuale contraente.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non essendo immobile costituito in condominio non sono previsti oneri e vincoli condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Stante la particolarità del compendio e il suo attuale utilizzo si è ritenuto meritevole la preservazione di un unico lotto di vendita, ritenendo che la sua unicità costituisca elemento di pregevolezza e di maggiore appetibilità sul mercato immobiliare allo stato attuale, tanto più che l'eventuale frazionamento in al massimo due lotti di vendita comporterebbe oltre che la necessità di lavori edilizi e impiantistici per la obiettiva indipendenza dei due comparti, l'aggravio rispetto ad un eventuale acquirente della regimentazione dei rapporti con un eventuale ulteriore proprietà stante comunque l'importante area esterna attrezzata da piscina e campo da tennis.

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

- **Bene Unico** - Villa ubicata a Vercelli (VC) - via Pirandello n. 20-22

Il compendio è costituito da una grande villa signorile, realizzata negli anni novanta, sita in Vercelli, in zona "semi-centrale" dotata di accesso carraio lungo la via Pirandello e accesso pedonale lungo una via perpendicolare alla via Pirandello e di raccordo con il Corso Marcello Prestinari al civico 20 (anche se non ben definita in mappa, identificabile comunque anch'essa come via Pirandello). La posizione del compendio è definita semi-centrale in quanto nelle dirette prossimità del giro dei viali della cinta storica della città verso la vecchia porta Torino. La collocazione la rende facilmente accessibile da fuori Vercelli, per tramite del corso Marcello Prestinari che introduce alla ciconvallazione e al medesimo tempo consente di raggiungere il centro in pochi minuti a piedi. Nell'area, grazie all'avveduto Piano Particolareggiato che ha dato i natali alla Villa, sono presenti un numero discreto di posti auto, che essendo la zona prevalentemente destinata a residenziale e terziario (dotato per lo più di parcheggi dedicati), restano discretamente disponibili. La villa è facilmente servita dai negozi di vendita al dettaglio presenti sul vicinissimo Corso M. Prestinari e a cinque minuti dal plesso ospedaliero di Sant'Andrea. L'immobile gode di un'ampia area giardino dotata di campo da tennis e piscina. Presenta uno stile moderno con finiture di pregio. Distinta catastalmente come due unità abitative (sub. 20 e sub. 21) con spazi e servizi (sub. 22 e 23) de facto è un'unica grande abitazione dove al piano seminterrato trovano collocazione CT, servizi e garage, nonché una sala (ove catastalmente in ragione dell'altezza non adatta a locali abitativi è indicato un locale di sgombero), al piano terreno vi sono principalmente le funzioni della residenzialità diurna oltre ad alcune camere e al piano mansardato un



ampio spazio soggiorno con locali parzialmente adibiti a camere anche se alcuni non dotati di tutti i parametri per poterli considerare spazi abitativi e censite a catasto come ripostigli. Per una illustrazione più dettagliata del compendio si rimanda al seguito della presente relazione e alla documentazione fotografica in allegato 9.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 92, Part. 919, Sub. 20, Categoria A7 - Fg. 92, Part. 919, Sub. 21, Categoria A7 - Fg. 92, Part. 919, Sub. 22, Categoria C6 - Fg. 92, Part. 919, Sub. 23, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 1.103.500,00

Si riepiloga a seguire la procedura seguita per la stima del più probabile valore di mercato del bene. In particolare al fine della stima vengono applicate le *"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate – Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007"*.

ABITAZIONE e PERTINENZE (SUB 20-21-23)

Il valore normale del bene è determinato dal prodotto fra la superficie in metri quadri calcolata ai sensi dell'Allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, e il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

Gli arrotondamenti dei valori finali si intendono arrotondati per eccesso al centinaio.

Pertanto si procede seguendo le suddette indicazioni.

Il valore così ottenuto trova riscontro nella verifica attuata con il sistema sintetico comparativo su beni simili.

Si precisa che

- per i coefficienti K1 che tengono conto del taglio di superficie si è considerata la superficie lorda totale dell'immobile considerato;
- i valori OMI presi a riferimento sono rilevati per immobili con stato conservativo normale.

CALCOLO SUPERFICI E STIMA

Immobile avente catastalmente categoria: A/7 – abitazione in villino.

Piano Terreno:

Si considera l'intera superficie considerando di avere:

Locali principali e accessori diretti (locali di abitazione a piano terra): --- 281 mq

Spazi accessori indiretti (portico a piano terra; superficie conteggiata per 0,3 fino 25 mq e per 0,1 per la superficie eccedente): --- 16,80 mq

Spazi accessori indiretti comunicanti (piano seminterrato; superficie conteggiata per 0,36): --- 59,76

Spazi accessori indiretti non comunicanti (deposito esterno; superficie conteggiata per 0,25): --- 3,75 mq

Area scoperta ad uso esclusivo (cortile; superficie conteggiata per 0,5 fino alla stessa superficie dei vani principali e accessori diretti totali e per 0,02 per la superficie eccedente; non è stato applicato il



convenzionale coefficiente 0,1 fino alla stessa superficie dei vani principali e accessori diretti poiché gli spazi esterni di configurano come di lusso e pertanto devono rientrare in maniera più consistente nella computazione per una stima più corretta) --- 290,86 mq

Area scoperta ad uso esclusivo (piscina; superficie conteggiata per 0,25) --- 26,25 mq

Somma superfici = 678,42 mq

Stima A/7-Piano Terreno

Individuazione coefficiente K per Piano Terra della categoria A/2:

K1 (taglio superficie) - 0

K2 (livello di piano) - piano terra - 0,2

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,150$

Il valore normale si ottiene con la seguente formula:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI Max - Val OMI Min) x K

Valore unitario lordo OMI - Provincia di Vercelli, comune di Vercelli, interrogazione anno 2022- semestre 1, Fascia Semicentrale, destinazione Residenziale --- valore di mercato per tipologia prevalente Ville e villini:

in stato conservativo normale Minimo = 1.200,00 euro/mq

in stato conservativo normale Massimo = 1.800,00 euro/mq

Valore normale unitario = $1.200 + (1.800 - 1.200) \times 0,15 = 1.290,00$ euro/mq

A tale valore si è applicato un coefficiente correttivo legato allo stato di conservazione del bene.

Età: edificio 10-20 anni; Stato: ottimo; Qualità: lusso -> 0,90

Valore normale unitario corretto: $1.290 \times 0,90 = 1.161,00$ €/mq

Valore del bene = $1.161,00 \times 678,42 = 787.645,62$ € = 787.700,00 €

Piano Primo:

Si considera l'intera superficie considerando di avere:

Locali principali e accessori diretti (locali di abitazione a piano primo): --- 232 mq

Stima A/7-Piano Primo

Individuazione coefficiente K per Piano Terra della categoria A/2:

K1 (taglio superficie) - 0

K2 (livello di piano) - piano primo - 0,4

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3$

Il valore normale si ottiene con la seguente formula:

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI Max - Val OMI Min) x K

Valore unitario lordo OMI - Provincia di Vercelli, comune di Vercelli, interrogazione anno 2022- semestre 1, Fascia Semicentrale, destinazione Residenziale --- valore di mercato per tipologia prevalente Ville e villini:

in stato conservativo normale Minimo = 1.200,00 euro/mq

in stato conservativo normale Massimo = 1.800,00 euro/mq



Valore normale unitario = $1.200 + (1.800 - 1.200) \times 0,3 = 1.380,00$ euro/mq

A tale valore si è applicato un coefficiente correttivo legato allo stato di conservazione del bene.
Età: edificio 10-20 anni; Stato: ottimo; Qualità: lusso -> 0,90

Valore normale unitario corretto: $1.380 \times 0,90 = 1.242,00$ €/mq

Valore del bene = $1.242 \times 232 = 288.144,00$ € = 288.200,00 €

AUTORIMESSA (SUB 22)

CALCOLO SUPERFICI

Immobile avente catastalmente categoria: C/6
Superficie lorda 102 mq

STIMA

Valore unitario lordo OMI - Provincia di Vercelli, comune di Vercelli, interrogazione anno 2022-
semestre 1, Fascia Semicentrale, destinazione Residenziale --- valore di mercato per tipologia
prevalente Autorimesse:

in stato conservativo normale Minimo = 240,00 euro/mq

in stato conservativo normale Massimo = 360,00 euro/mq

Valore normale unitario = $(240 + 360)/2 = 300,00$ euro/mq

A tale valore si è applicato un coefficiente correttivo legato allo stato di conservazione del bene.
Età: edificio 10-20; Stato: ottimo; Qualità: lusso --> 0,90

Valore normale unitario corretto: $300 \times 0,90 = 270,00$ €/mq

Valore del bene = $270 \times 102 = 27.540,00$ € = 27.600,00 €

VALORE UNITARIO TOTALE DEL COMPENDIO (abitazione + autorimessa)

VALORE TOTALE = $787.700,00$ € + $288.200,00$ € + $27.600,00$ € = $1.103.500,00$ €

Tale importo risulta commisurato al mercato edilizio anche in virtù di un'analisi di contesto.

Identificativo corpo	Quota in vendita	Totale
Bene Unico - Villa Vercelli (VC) - via Pirandello n. 20-22	100,00%	€ 1.103.500,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rimanda al capitolo relativo alla regolarità catastale ed edilizia dovendo l'eventuale acquirente incorrere nella necessità di sanare una serie di situazioni (ivi meglio dettagliate) sia a livello comunale che catastale.

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.

Vercelli, li 28/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Omissis

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di primo sopralluogo.
- ✓ N° 2 Altri allegati - Visura camerale della Società eseguita.
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezione ipotecaria ed estrapolazione note utili.
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di provenienza.
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Storiche.
- ✓ N° 6 Altri allegati - Estratto di mappa e planimetrie catastali.
- ✓ N° 7 Altri allegati - Accesso agli atti comunali.
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo - confronti rilievo/catasto - rilievo/comunali.
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione fotografica.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto P.R.G.C.

