

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Arch. Bartorelli Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2010 del R.G.E.

Il sottoscritto Arch. Bartorelli Claudia, libero professionista, con studio in Via Bottelli, 38 - 28041 - Arona (NO), c.bartorelli@gmail.com, Tel. 0322 46 201, nominato C.T.U. su richiesta dell'ill.mo G.E. Mauro D'Urso G.E. presso il Tribunale di Verbania, dà seguito al supplemento di perizia richiesto in data 28/09/2022.

Il giorno 15 febbraio 2023 Il sottoscritto CTU si è recato presso il luogo di perizia a Pella, Via per Boletto 20 e ha visionato l'immobile appartenente al lotto n. 7.



Il Giudice

Vista la grave situazione di degrado che attinge il lotto 7 della presente procedura; atteso che le attività di semplice messa in sicurezza non sono state delineate né dal custode né da un perito;(...)

Incarica di eseguire una perizia di stima immobiliare sul lotto 7 che chiarisca lo stato dell'immobile, le opere strettamente necessarie ai fini della tutela della pubblica e privata incolumità determinandone anche il costo; determini il valore residuo dell'immobile.

Trattasi di fabbricato misto, parte residenziale e parte artigianale/industriale.

Oggetto di perizia sono i locali laboratorio e magazzino per produzione di parti di rubinetteria, distribuiti su due piani fuori terra ed un piano interrato.

Data: 11/01/2013 - n. T138994 - Richiedente: BRTCLD64S42F205Z

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Novara**

Dichiarazione protocollo n. NO0139130¹ 25/05/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pella

Via Per Boletto

civ. 20

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 4
Particella: 249
Subalterno: 6

Compilata da:
Buzio Paola

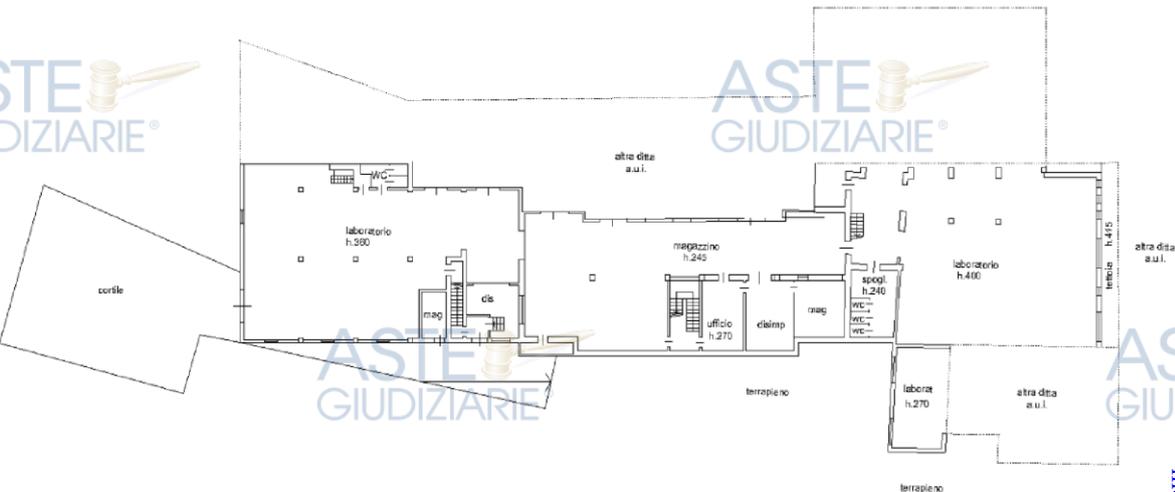
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Verbano Cusio Ossol. N. 397

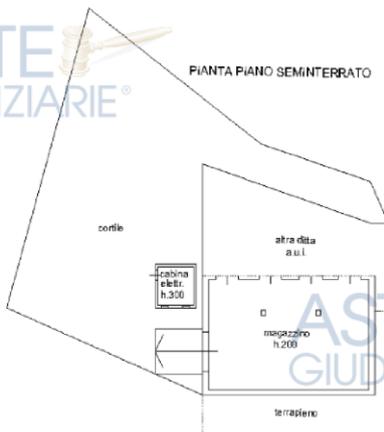
Scheda n. 1 Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2013 - Comune di PELLA (G421) - Foglio: 4 - Particella: 249 - Subalterno: 6 - VIA PER BOLETO n. 20 piano: S1-T-1;

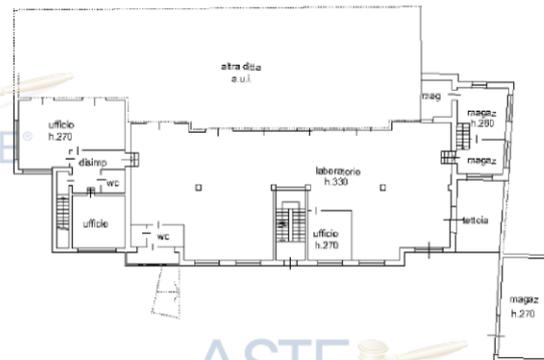
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 11/01/2013 - n. T138994 - Richiedente: BRTCLD64S42F205Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 11/12/1998 - Data: 11/01/2013 - n. T138895 - Richiedente: BRTCLD64S42F205Z



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

MOD. BN (GEU)

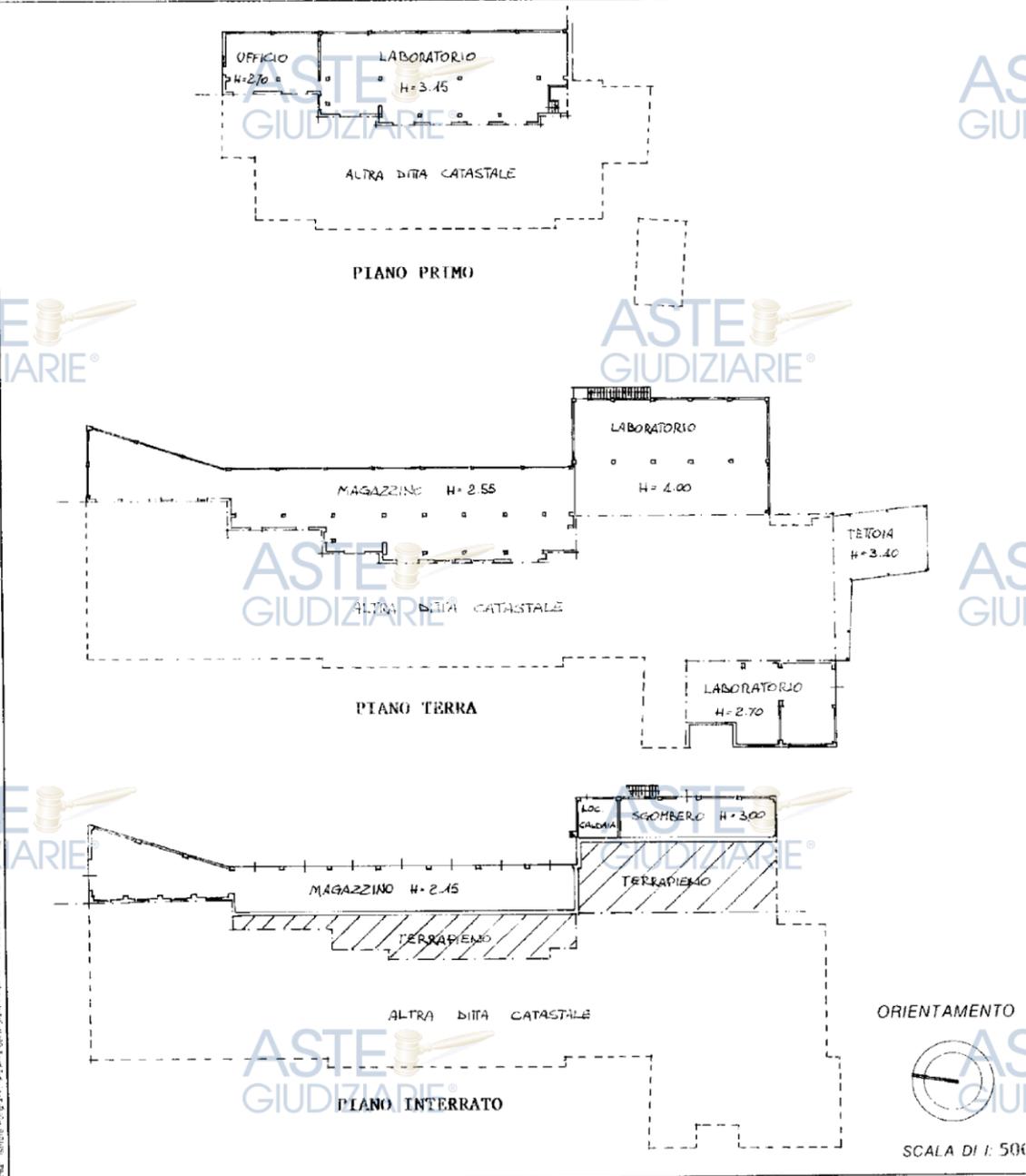
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939 n. 652)

500

Scala originale non disponibile.

Planimetria di uti in Comune di PELLA via SOLETO civ 20

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2013 - Comune di PELLA (G421) - < Foglio: 4 - Particella: 251 - Subalterno: 0
VIA PER SOLETO n. 20 piano: T-1-S-1



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compiuta dal **Geom. Vicario Dino**
Tit. e cognome e nome

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 11/12/1998 - Data: 11/01/2013 - n. T138895 - Richiedente: BRTCLD64S42F205Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

1236

Identificativi catastali
iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di ...
data 10/12/98 Firma

Dette porzioni costituivano i Riferimenti n. 1 e n. 2 . seppur di fatto trattasi di edifici tra loro ampiamente comunicanti.

Dalla precedente perizia del 2013 si riporta il seguente stralcio:

DATI CATASTALI

RIF. 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO 20

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
4	251-1236		1	D1				5102,59	T-1-S1

RIF. 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO 20

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
4	249	6	1	D1				7690,4	T-1-S1

RIF. 1 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO 20

L'opificio, utilizzato per la produzione di rubinetteria, è composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Al piano seminterrato: magazzini, locale caldaia e locali di sgombero.

Al piano terra: magazzino e laboratorio all'interno della consistenza del mapp. 251 e tettoia e laboratorio all'interno della consistenza del mapp. 1236 graffato .

Al piano primo: ufficio e laboratorio.

Si precisa che l'immobile fa parte di edificio più ampio insistente sul mapp. 249.

RIF. 2 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A PELLA (NO) - VIA PER BOLETO 20

LOCALI LABORATORIO, MAGAZZINO ED UFFICI CON ANNESSI SERVIZI IGIENICI E TETTOIE AD USO PRODUTTIVO ARTIGIANALE.

L'IMMOBILE COSTITUITO DA DUE PIANI FUORI TERRA ED UNO SEMINTERRATO SI COMPONE DI:

- al piano seminterrato locale magazzino e cabina elettrica con cortile annesso;

- al piano terra locali laboratorio, magazzino, uffici, disimpegni, spogliatoi e wc, tettoia e scale interne di distribuzione ai vari piani;

- al piano primo: accesso dal cortile principale di cui al sub. 5, uffici, laboratorio, locali magazzino, disimpegni, wc, tettoia esterna.

Si precisa che l'immobile fa parte di edificio più ampio insistente sui mapp. 251 e 1236.

Gli ambienti dei piani terra e primo sono comunicanti e aperti verso la porzione limitrofa, creando la possibilità di utilizzo integrato degli spazi dei due diversi mappali. Vi sono anche impianti comuni.

"STATO MANUTENTIVO: l'intero immobile si presenta in condizioni di manutenzione precaria. Si pongono in evidenza problemi di carattere strutturale: a seguito di presupposti cedimenti differenziali del terreno, l'edificio dimostra chiari segni di fessurazione su murature di tamponamento e tramezzature.

A tal proposito sono stati eseguiti in passato delle lavorazioni a sostegno dei carichi esistenti, le quali sono riscontrabili sul posto e consistenti in colonne di mattoni pieni poste a sostegno di putrelle posizionate inferiormente ai solai a rompitratte degli stessi. Soluzione adottata di dubbia efficacia.

Segnali di infiltrazioni d'acqua sono presenti al di sotto dei solai di copertura.

L'impianto di riscaldamento non è funzionante e necessita di probabile sostituzione."

REGOLARITA' EDILIZIA

Esistono delle difformità sull'immobile e delle note:

- l'ampliamento di forma triangolare al piano interrato e terra, è stato oggetto di concessione edilizia n. 18/88 mai rilasciata a causa di mancanza di documentazione igienico-sanitaria integrativa della pratica, quindi per l'Ufficio tecnico comunale tale ampliamento non risulta autorizzato.

In base al PRGC vigente e al confronto avvenuto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, risulta che tale ampliamento non sia sanabile.



A migliore identificazione dell'immobile si riporta una vista aerea che evidenzia l'esistenza di aree coperte e aree terrazzate.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI USO ATTUALE

L'immobile al momento non è utilizzato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal sopralluogo effettuato nella porzione costituente l'attuale lotto 7 -per come indicato dall'esecutato e quindi riferito all'epoca della perizia al Riferimento n. 1 e n. 2 sopra riportati- si sono rilevate le seguenti condizioni, testimoniate anche dalle allegate fotografie.

Si riporta, a maggior chiarimento, indicazione del percorso svolto e localizzazione delle varie prese fotografiche.

Col supporto della documentazione fotografica del 2013, la scrivente ha, ove possibile, affiancato fotografie dello stato di fatto di 10 anni addietro appartenenti alla perizia del 2013 seppur non sempre con la stessa angolazione, per documentare lo stato di fatto preesistente del degrado, e poterlo comparare con quello attuale.

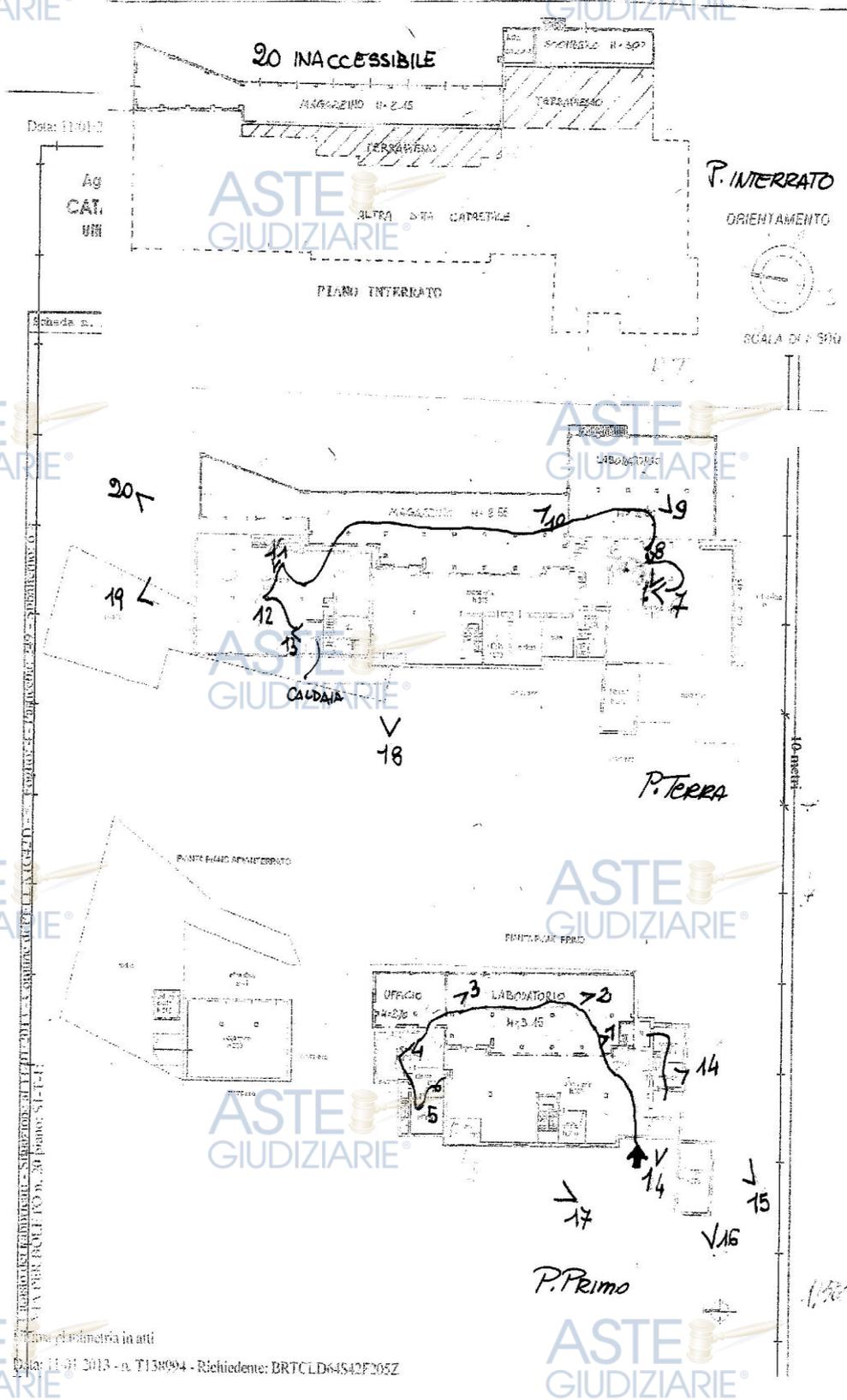
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA DEI PERCORSI E PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA



Piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



1 a -2023



1 b -2023

Entrando nell'immobile, si nota una lesione a livello del pavimento in coincidenza del confine tra i due lotti.

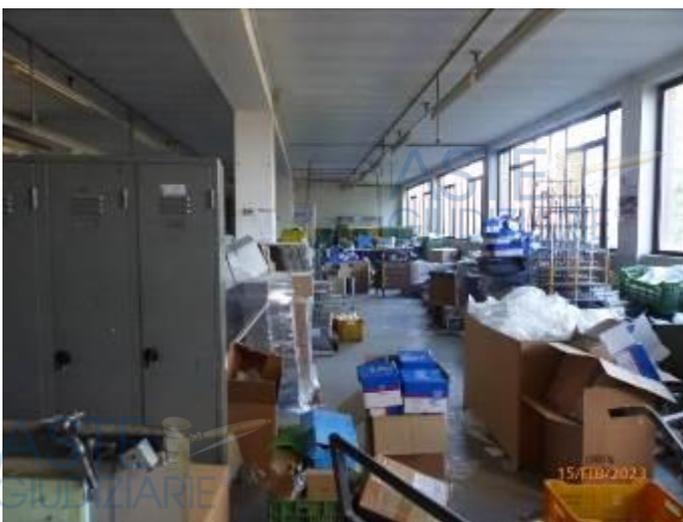
Le piastrelle si sono rotte e si sollevano.

Non è stato possibile accedere ai piani superiori per verificare la sussistenza di detta lesione.

In nessuna fase di sopralluogo è stato possibile visionare la continuità dei vari degradi al piano 1 poiché i locali non sono stati resi accessibili essendo di proprietà privata.

Si tratta probabilmente di un cedimento differenziale, del quale c'era già segnalazione in perizia del 2013, in conseguenza del quale furono fabbricati i pilastri in muratura con soprastante putrella al piano terra sottostante. Si ritiene che vi sia stato un ulteriore lieve movimento. Non si ritiene che detto scollamento sia in questo momento di entità tale da determinare imminenti crolli o gravi cedimenti. E' da monitorare nel tempo e verificare.

2-Laboratorio



2 a - 2023



2 a - 2013

Lo stato delle strutture nel laboratorio appaiono in buona conservazione e simili alla situazione documentata nel 2013.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3-Laboratorio verso ufficio



3 a – 2023



3 a - 2013

Si nota una infiltrazione di acqua a livello del solaio. Si ritiene che questa infiltrazione, come molte altre che vedremo successivamente, siano determinate da una percolazione dai livelli superiori, o da terrazzi o da tubature. Non è stato possibile accedere ai piani superiori. Tale infiltrazione comunque era già presente nel 2013, come evidente dalla fotografia, e il non intervento in 10 anni ha aggravato la situazione. Dal confronto delle due fotografie, non si tratta di una importante infiltrazione ma per tutte queste infiltrazioni e quelle successive, non è noto lo stato dei ferri di armatura interni al solaio. Si ritiene che non vi sia al momento pericolo di crolli se non distacco dell'intonaco, ma l'intervento da programmare consiste nel mettere mano a livello superiore e rifare l'impermeabilizzazione se provenienti dal terrazzo o le tubature se provenienti da scarichi.

4-Ufficio terminale



4 -2023



Si nota una crepa continua sempre sulla giunta dei due corpi come al punto 1. Non ci sono infiltrazioni.

5-Ufficio Ovest

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



5-2023

Vista esterna

Si notano segni di infiltrazioni di acqua.

Si ritiene che questa infiltrazione, come molte altre che vedremo successivamente, siano determinate da un cattivo stato della impermeabilizzazione del terrazzo superiore. Non è stato possibile accedere a detto terrazzo, le sue condizioni si possono desumere dalle numerose infiltrazioni rinvenute e dallo stato dei frontalini.

Non è noto lo stato dei ferri di armatura interni al solaio. Si ritiene che non vi sia al momento pericolo di crolli se non distacco dell'intonaco, ma l'intervento da programmare consiste nel mettere mano a livello superiore e rifare l'impermeabilizzazione se provenienti dal terrazzo o/e le tubature se provenienti da scarichi.

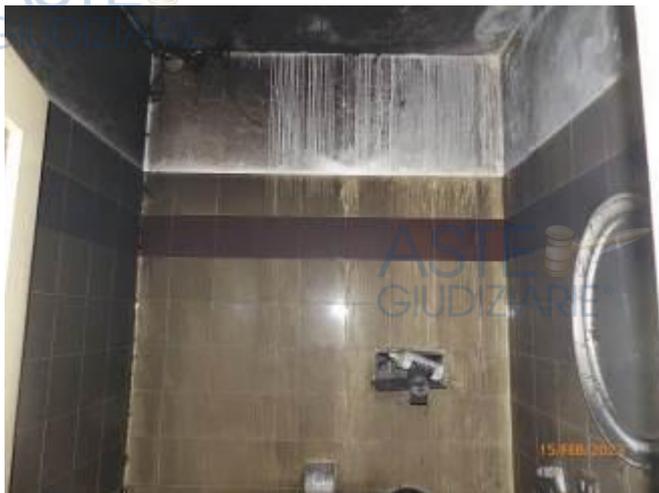
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 10

6-Bagno uffici.



6- 2023

E' evidente l'inagibilità del bagno. Non è valutabile solo alla vista capire la dinamica dello scoppio delle tubature. A livello strutturale non si rilevano danneggiamenti. Solo interventi edilizi possono determinare lo stato delle tubazioni e la causa. Si ipotizza una forte pressione delle tubature che potrebbe essere legata a ostruzione degli scarichi.

ASTE GIUDIZIARIE®
PIANO TERRA.

ASTE GIUDIZIARIE®

Da una scala interna si accede al piano sottostante, planimetricamente corrispondente al piano terra.

Qui si trova un grande ambiente con copertura a botte e un altro ambiente con copertura a shed, con accessi diretti verso l'esterno.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 11

7- Capannone a botte

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

7a- 2023



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

7 b- 2023



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

7 c- 2023

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



7 a-2013



7 b- 2013

Si tratta di una ampia struttura con copertura a botte costituita da travetti e interposti laterizi. La struttura è tirantata con catene in acciaio, per contrastare la spinta della volta. All'estradosso è impermeabilizzata con guaina catramata ardesiata.

Si notano numerose infiltrazioni dalla copertura che hanno portato a distacchi e sfogliature dello strato superficiale dell'intonaco. Ancora non vi sono intaccamenti di porzioni dell'intonaco fino al nudo del laterizio.

Dal raffronto con le immagini fotografiche del 2013 si può vedere come già vi fossero delle infiltrazioni, ma la condizione di questo solaio è significativamente peggiorata in 10 anni senza interventi.

Data l'altezza della struttura non è stato possibile visionare da vicino se vi siano scollamenti dell'intonaco a livello interstiziale né lo stato dell'aggancio dei tiranti. Il rischio di queste strutture è determinato dal possibile sfondellamento della volta fino al collasso in caso di cedimento dei tiranti.

Solo con la posa di ponteggiature o cestelli si possono fare verifiche locali sullo stato dei tiranti.

Tale copertura non è oggetto di camminamenti superiori.

Si dettaglieranno in seguito gli interventi da apporre per la sicurezza.

8- Scala di accesso



8 a-2023

Anche in questo caso si tratta di infiltrazioni di acqua e vale quanto già detto per i punti precedenti.

9 – Capannone a Shed



9 a- 2023



9 a-2013

Tale volume risulta in discreto stato e comunque non dissimile a quello del 2013. Qualche segno di infiltrazione ma non profonda o diffusa.

10- Magazzino seminterrato



10 a-2023



10 b- 2023



10 c- 2023



10 - 2013

Tutta l'area seminterrata del magazzino non è dissimile da quanto rilevato nel 2013, sebbene anch'essa abbia segni di progressione delle problematiche già allora segnalate. Il posto è senza illuminazione né naturale né artificiale, ingombro di materiali vari dismessi e depositati, per cui di difficile ispezione.

Particolarmente si nota un aggravio della situazione delle tubature varie di scolo e passaggio delle acque.

Vi sono ampie chiazze di sversamenti di acqua e liquami vari.

Con le premesse di cui sopra, non appaiono aggravii evidenti della situazione strutturale.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11- Bagni



11 -2023



11 -2013

Identicamente si segnalano solo problemi di scarichi e tubature.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 17

12-Laboratorio con oblò



12 a -2023



12 b- 2023



12-2013



12-2013



12 -2023



12- 2013 medesima zona



Ampia area caratterizzata dalla presenza di 6 oblo' in copertura, oltre che da illuminazione naturale sulle pareti.

Si notano forti segni di infiltrazione di acqua, diffusi.

Dal raffronto con le fotografie del 2013 tuttavia è evidente che già allora lo stato infiltrativo fosse presente e importante. Non si tratta quindi di un nuovo ammaloramento, ma la mancaza assoluta di manutenzione di impermeabilizzazione del terrazzo soprastante ha portato coi continui percolamenti a un ampliamento delle zone infiltrate.

Come già detto non è stato possibile accedere ai piani superiori. Le condizioni del terrazzamento soprastante si possono desumere dalle numerose infiltrazioni rinvenute e dallo stato dei frontalini.

Non è noto lo stato dei ferri di armatura interni al solaio. Si ritiene che non vi sia al momento pericolo di crolli imminenti della struttura ma non si esclude il distacco dell'intonaco, e l'intervento da programmare consiste nel mettere mano a livello superiore e rifare l'impermeabilizzazione del terrazzo o/e le tubature se provenienti da scarichi.

Si consiglia inoltre, data l'altezza non proibitiva e il fatto che il piano superiore sia in uso all'appartamento e quindi con percorrenza di persone, in attesa dell'intervento di manutenzione straordinaria sull'impermeabilizzazione, di puntellare detta area a prevenzione di possibili cedimenti.

13-Locale caldaia.



13 a-2023



13 b- 2023



13 a -2013



13 b-2013



13- c Interno localino caldaia -2023

In sede di sopralluogo veniva segnalato un distacco delle murature del localino caldaia dalle pareti e dal solaio esistente.



Questo distacco percorre tutta la sommità del muro e scende in aderenza alla parete divisoria verticale.

La muratura è realizzata in blocchetti di cemento ed è non legata alla struttura principale.

Dal raffronto con la situazione del 2013 però si evince che detto distacco fosse comunque già esistente, sebbene non si possa affermare esattamente di quanto si sia eventualmente spostato.

Senz'altro tutta la struttura sta subendo dei lievi cedimenti ma la suddetta muratura non si ritiene pericolante.

14-Locale magazzino est



14 a -2023



14- b 2023



14- 2013

Anche questo locale presenta infiltrazioni di acqua . La copertura sembra realizzata in guaina ardesiata, e comunque da questa si originano le infiltrazioni. Similmente al capannone a volta.



ESTERNI



15 -2023 esterno copertura a botte

Guaina di copertura esposta agli agenti atmosferici, in assenza di manutenzioni, presenta fessurazioni distribuite. La forma agevola un rapido smaltimento delle acque, che ha rallentato il degrado, ma necessità di manutenzione straordinaria.



16 a- 2023



16- 2013



16 b- 2023



16 - 2013

Altre immagini esterne che denotano come lo stato non sia dissimile da quanto già sussistente nel 2013.



17 - 2023



18 - 2023 percolamenti dal terrazzo



18 - 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

18 - 2013

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19-2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 24





19-2013



20- 2023



20-2013



20-a 2023 Vista interna



20-b 2023 vista retro Nord Est



20 – 2013

L'area 20 risulta oggi inaccessibile

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 26



CONCLUSIONI

Dall'analisi dello stato di degrado esistente, dal raffronto con lo stato di manutenzione del 2013 e dal sopralluogo effettuato senza poter accedere ai piani superiori e senza poter fare indagini invasive a livello dell'intradosso ed estradosso delle coperture, in ottemperanza al mandato che esplicitava di individuare le opere strettamente necessarie da porre in essere, finalizzate alla sicurezza delle persone e non finalizzate al ripristino dell'immobile, la scrivente è in grado di esplicitare le seguenti constatazioni e provvedimenti:

CONSTATATAZIONI FINALI

- La manutenzione dell' immobile è stata ed è inesistente e lo stato è di abbandono;
- Le fonti di degrado erano in gran parte già esistenti ed evidenti nel 2013, e i suoi effetti si sono ampliati e aggravati negli anni, anni che hanno visto tutto l'immobile e non solo le parti oggetto di perizia, con scarsa o nulla manutenzione straordinaria; tale degrado di 10 anni non è detto abbia crescita costante.
- La parte meglio conservata è quella centrale sottostante ai piani chiusi abitati ;
- La principale fonte di degrado è dovuta ad infiltrazioni di acqua dalle varie coperture, siano terrazzamenti o tetti;
- Non si riscontrano situazioni di immediato pericolo dovuti al rilievo della lesione di cui alla foto 1.
- Il lotto è situato in area interna di cortile privato e non prospettante sulla pubblica via, seppur i piani superiori siano abitati e il capannone a botte confini con altra proprietà.
- I serramenti esterni sono integri e l'accesso avviene da porte.

PROVVEDIMENTI per messa in sicurezza

Ai fini della tutela della pubblica e privata incolumità si raccomandano come opere strettamente necessarie come richiesto dal Giudice:

- Vietare l'accesso all'interno dei locali "12 Laboratorio con oblò" e "7 Capannone a botte" e provvedere alla posa di transenne per limitarne l'accesso ;
- Puntellare l'area del "Laboratorio con oblò" nella misura di n. 1 Puntello/4 mq;
- Limitare i carichi sul terrazzo superiore , non sapendo quanto lo stesso abbia perso della capacità portante;
- Chiudere in sicurezza tutte le porte di accesso a tutto il lotto in vendita e verificarle periodicamente per evitare intromissioni;
- Commissionare una indagine da parte di ditte specializzate in Diagnostica degli Edifici che, con adeguata attrezzatura e strumentazione, verifichino lo stato della volta e del solaio delle suddette aree con particolare attenzione al rilievo della tesatura delle catene per verificarne l'effettiva funzionalità. Trattasi di volta a spinta eliminata.
- Qualora continuasse il perpetrarsi dello stato di abbandono, prevedere:
 - ispezione annuale (o in base alle risultanze del rilievo) dello stato di conservazione e tesatura delle catene metalliche .

Per valutare alternative, al fine di diminuire le cause di infiltrazione si potrebbero mettere in atto misure di copertura temporanea dei terrazzamenti e delle volte,(teli agganciati, impalcature provvisorie...) ma tale intervento si ritiene non attuabile sui terrazzi essendo di uso di terzi, e antieconomico sulla copertura a volta e comunque di breve durata e continua manutenzione.

INTERVENTI ATTI A IMPEDIRE IL PROSEGUIRE DEL DEGRADO

Gli interventi di messa in sicurezza dell'immobile rispondono a fini di immediato intervento ma a nulla contribuiscono affinché lo stato di degrado diminuisca o si fermi.

A questo fine occorre intervenire per ripristinare le condizioni di impermeabilità dei terrazzi e delle coperture, nonché monitorare in un tempo più lungo e con adeguata strumentazione lo stato dei tiranti e l'andamento del cedimento.

I terrazzi risultano di proprietà di terzi, che comunque ne hanno l'uso e i conseguenti oneri.

Per le parti non soggette a camminamento (tetto a volta ad esempio e altre strutture con copertura non praticabile) occorre intervenire col rifacimento del manto di impermeabilizzazione e /o copertura previa verifica della struttura dei tiranti.

Stante l' attuale situazione dell' immobile, visto lo stato di degrado accaduto in 10 anni e i danni arrecati, nonché le spese future di ripristino e ristrutturazione (posticipate a data sconosciuta), stante il costante conseguente calo di valore e aumento dei danni in maniera direttamente proporzionale e anche esponenziale, nonché la necessità di un accordo con i proprietari dei piani soprastanti per concordare interventi congiunti, la scrivente al di là dei provvedimenti immediati esplicitati, ritiene in questo caso prioritario ai fini della sicurezza favorire una rapida vendita dell'immobile in modo da dar seguito rapidamente alle onerose opere necessarie, stante il fatto che il passare del tempo può solo diminuire il valore e aumentare i costi di ripristino.

Salvo la possibilità di intervenire da subito con dette opere di ristrutturazione, (ipotesi che ovviamente comporta l'anticipo di cospicue somme) .

COSTO DELL'INTERVENTO DI MESSA IN SICUREZZA

Puntellamento da prezziario DEI 2023: Fornitura e posa.

-Previsto 1 puntello/4 mq (2mt x 2 mt)

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
SR5086b	Puntello metallico regolabile articolato alle estremità, ... alliche: per ogni montaggio e smontaggio dell'attrezzatura	Puntello metallico regolabile articolato alle estremità, con altezza fino a 3,6 m dal piano di appoggio, e sovrastante prima orditura costituita da morali di abete, per il sostegno provvisorio di pannelli prefabbricati o strutture metalliche: per ogni montaggio e smontaggio dell'attrezzatura	cad	5,84

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
SR5086a	Puntello metallico regolabile articolato alle estremità, ... etalliche: costo di utilizzo dell'attrezzatura per un mese	Puntello metallico regolabile articolato alle estremità, con altezza fino a 3,6 m dal piano di appoggio, e sovrastante prima orditura costituita da morali di abete, per il sostegno provvisorio di pannelli prefabbricati o strutture metalliche: costo di utilizzo dell'attrezzatura per un mese	cad	1,24

$Mq\ 220\ ca./4 = 55\ puntelli \times 5,84\ €/cad = 321,20\ €$

$Nolo\ per\ 1\ mese: 1.24\ €/mese = n\ 55 \times 1.24\ € = 68,20\ €/mese$

$+ \text{Trasporto e varie si stima fornitura e posa puntelli e transenne per 6 mesi:} = 1.500,00\ €$

$+ 100\ €/mese\ circa\ di\ nolo\ per\ i\ mesi\ successivi.$

Indagine per prove su tiranti metallici dell'edificio:

$stimato\ 250€/cad \times n.\ 4 = 1.000,00\ €$

$+ 1000,00\ €\ relazione = 2.000,00\ €$

VALORE RESIDUO DELL'IMMOBILE

Riprendendo la tabella di stima della perizia del 2013, si aggiornando i valori del bene in data odierna :

LOTTO 1

- **Rif. 1** - *Fabbricato Industriale ubicato a Pella (NO) - via per Boletto 20*

Trattasi di locali laboratorio e magazzino per produzione di parti di rubinetteria, distribuiti su due piani fuori terra ed un piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 251-1236, Zc. 1, Categoria D1

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

Si stima la spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastale, attinente la parte di volumetria non autorizzata e non sanabile in Euro 40.000.

- **Rif. 2** - *Fabbricato Industriale ubicato a Pella (NO) - via per Boletto 20*

Trattasi di locali ad uso uffici, laboratorio e magazzino per produzione di rubinetterie, distribuiti su due piani fuori terra ed un piano interrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 249, Sub. 6, Zc. 1, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (167/1000), Proprietà (111/1000), Proprietà (500/1000), Proprietà (111/1000), Proprietà (111/1000)

si stima la spesa per la regolarizzazione urbanistica, attinente la demolizione della struttura metallica insistente sul terreno a nord e non autorizzata e non sanabile in Euro 5.000.

Il Giudice attesta che l'immobile: "... a maggio 2022, è stato offerto al mercato per un importo vicino ai 200.000 €"

Attualmente i valori OMI per capannoni in normale stato di manutenzione nella fascia OMI corrispondente allo stabile, si attesta a 300 €/mq.

In considerazione dell'urgenza della vendita, si ritiene che per agevolarla sia necessario distinguere tra valore di mercato e prezzo. Ossia che il valore nella situazione in essere può e debba essere superato dal prezzo che un acquirente sia disposto ad accettare per concludere in tempi rapidi una vendita.

Peraltro in caso di asta e in tempi così prolungati, il valore di mercato e il prezzo d'asta già si discostano.

Il valore di 100 €/mq, dato lo stato dell'immobile, porterebbe il prezzo totale vicino all'attuale prezzo di asta :

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Fabbricato Industriale Pella (NO) - via per Boleto 20	961,00 mq	100,00 €/mq	€ 96.100,00	100,00	€ 96.100,00
Rif. 2 - Fabbricato Industriale Pella (NO) - via per Boleto 20	1364,80 mq	100,00 €/mq	€ 136.480,00	100,00	€ 136.480,00
Totale lotto:					€ 232.580,00

Considerando anche i costi di abbattimento della parte edificata abusiva e quantificati in 45.000 € circa, e per tutte le ragioni sopraesposte, si ritiene che per agevolare la vendita, sia incentivante e ragionevole un prezzo non superiore a 185.000,00 €, poiché trattasi in questo momento di accelerare l' esecuzione delle opere di manutenzione.

Lasciando ogni altra considerazione in merito al valore da porre in asta all'ill.mo Sig. Giudice, si ritiene di aver risposto al mandato e con ossequio si porgono distinti saluti.

30 marzo 2023

C.T.U. Arch. Claudia Bartorelli