



TRIBUNALE CIVILE DI VERBANIA
Giudice Dott. Massimo Terzi
Sez. IMMOBILIARI

Oggetto : espropriazione immobiliare
processo di esecuzione n.66/2011 r.g.e.

ASTE GIUDIZIARIE.it
PERIZIA IMMOBILIARE
ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE ENERGETICA



ammenti andrea architetto

Via Alpi Giulie 2/b Verbania Intra
tel. / fax 0323 404502
e-mail a.ammenti@awn.it
P. IVA 00868540030
C.F. MMN NDR 54S08 L746A
www.ammentiandrea.it

Verbania 10 maggio 2012



ammenti andrea architetto

tel. / fax 0323 404502

P. IVA 00868540030

C.F. MMN NDR 54S08 L746A

Via Alpi Giulie 2/b Verbania Intra

e-mail a.ammenti@awn.it

www.ammentiandrea.it



Il sottoscritto **Ammenti Andrea**, iscritto all' Ordine degli Architetti PCC della Provincia di NOVARA e V.C.O. al n° 209, con Studio in Verbania Intra, Via Alpi Giulie 2/b, P. IVA 00868540030, nominato dal Tribunale Civile di Verbania il giorno 01 Settembre 2011 con l'incarico di stimare dei beni pignorati e di rispondere ad un serie di quesiti, espone quanto segue:

□A) DESCRIZIONE DEI BENI .

Trattasi di: .

1. **Appartamento residenziale** al piano terzo inserito in edificio condominiale pluri-familiare denominato CONDOMINO IL CASONE nel Comune di Lesa, Provincia di Novara (NO), in Via Opifici n.54; (segue descrizione catastale)
2. **cantina** al piano interrato , inserito nell' edificio; si accede dalla scala e dal corridoio comune; (segue descrizione catastale)
3. **ripostiglio** al piano quarto sottotetto, inserito nell' edificio; si accede dalla scala e dai corridoi comuni; (segue descrizione catastale)

COMPOSIZIONE DELL'APPARTAMENTO

L'accesso al fabbricato residenziale condominiale avviene sia da strada con accesso sulla facciata nord sia dal cortile comune interno; con scala comune (vedi foto 13-14) si accede all'alloggio attraverso un cancello in ferro su ballatoio in facciata sud contiguo ad una grande terrazza (vedi foto 2);

l'appartamento risulta così composto:

l'ingresso-corridoio ad ELLE con bagno sulla sin., camera matrimoniale a destra, camera 1 e camera 2 con accesso frontale all'ingresso; dopo la ELLE verso destra, si trova la cucina da cui si accede al soggiorno; quest'ultimo permette di accedere ad un grande terrazzo posto sulla facciata sud; l'altezza utile interna dei locali è di cm. 300; sulla facciata nord, vi sono due verande separate; ad esse si accede rispettivamente dalla cucina e dalla camera 2; come si evince dalla descrizione non vi è una chiara separazione tra zona giorno e zona notte.

L'alloggio ha, quindi, tre lati liberi rispettivamente con affacci sud, est e nord; il lato ovest dell'alloggio confina con il vano scala comune.

PERTINENZE

L'appartamento ha diverse pertinenze: una cantina al piano seminterrato, un ripostiglio nel sottotetto; inoltre, risulta indiviso il cortile esterno al piano terreno.

ESPOSIZIONE

L'esposizione dell'appartamento é la seguente :

Come detto precedentemente l'alloggio ha tre lati liberi con affacci sud, est e nord; il lato ovest dell'alloggio confina con il vano scala comune.

L'ingresso é posto sul ballatoio sud; il soggiorno si affaccia sia verso sud sul terrazzo che verso est; la cucina é rivolta sia verso est che verso nord dove comunica con la veranda esterna. La camera matrimoniale ha le aperture sul ballatoio verso sud; il bagno ha la finestra sul terrazzo verso sud;

le altre due camere (L1 ed L2 comunicano tra loro) e si affacciano verso nord comunicando con la veranda esterna;

malgrado che non vi siano affacci verso ovest, i locali appaiono ben illuminati e la percezione dell'intorno é piacevolmente gradevole.(vedi foto nn.i 21-22-23).



AFFACCI

Per quanto riguarda gli affacci, si deve tener conto che la località in Comune di Lesa, ove é ubicato il fabbricato, non é immediatamente prospiciente il Lago Maggiore, pur tuttavia ha affacci che permettono, in lontananza, la vista del lago; inoltre, come si può notare nella foto n.22, sia ha il passaggio della linea ferroviaria Domodossola Milano, anch'essa in lontananza (dietro edificio di color bianco e tetto a capanna).

Pertanto l'appartamento al terzo piano, pur essendo parte di un complesso condominiale, gode di un ottimo soleggiamento mattutino e pomeridiano in qualsiasi stagione dell'anno.

ACCESSI AL FABBRICATO CONDOMINIALE

Come accessi condominiali si possono distinguere due tipi di accessi : uno pedonale ed uno veicolare; quest'ultimo permette di accedere alle autorimesse sottostanti al parcheggio pubblico;

l'accesso pedonale avviene da :

1. direttamente dalla Via Opifici sul lato nord dell'edificio;
2. L'accesso veicolare avviene sempre dalla Via Opifici, ma dal cortile comune a cui si accede dal lato meridionale.

LO STATO DI MANUTENZIONE DELL' IMMOBILE

Il complesso condominiale risale al 1929; é stato ristrutturato nella copertura, nelle facciate e nei serramenti nell'anno 2009-2010, quindi risulta lo stato di manutenzione del complesso appare in ottime condizioni .

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono anch'esse complessivamente discrete;

pur essendo un alloggio attualmente non utilizzato dalla proprietà (anche se completamente arredato) e pur non essendo affittato, vi sono state fuoriuscite di fuliggine dal calorifero nella parte del soggiorno lato ovest; l'alloggio non presenta muffe nei bagni e nel cucina, né umidità di risalita alle pareti esterne; le tinteggiature esterne ed interne, i pavimenti interni, i rivestimenti nei bagni e nel cucinino sono in buone condizioni; i serramenti esterni, in legno sono un po' vetusti in quanto con vetro semplice e telaio da mm.45, mentre le persiane, anch'esse in legno, sono in ottime condizioni di manutenzione.

Le condizioni di manutenzione del sottotetto in generale sono sufficienti [il rifacimento della copertura é avvenuto, a mio parere, con cognizioni tecniche obsolete; infatti, in sede di rifacimento della copertura non si é provveduto ad inserire, perlomeno, uno strato di assito con relativa guaina impermeabile (vedi foto 17 sottotetto)]; a mio giudizio un lavoro a regola d'arte avrebbe dovuto prevedere uno strato di assito, una guaina impermeabile, listelli verticali con controlistello orizzontale fermategole.

Le condizioni di manutenzione delle cantine appaiono in condizione discrete in quanto sono prive di umidità e di muffe anche se i materiali di finitura sono molto poveri;

le parti comuni come scale, ingressi sono in buono stato di manutenzione; il cortile, invece, essendo tenuto a prato libero non è in sufficienti condizioni di manutenzione.

PRESENZA DI SOSTANZE NOCIVE O TOSSICHE

Da un'analisi accurata dell'appartamento, del complesso condominiale, dell'intorno edificato, delle autorimesse si può escludere la presenza di sostanze nocive e/o tossiche quali manufatti in cemento amianto o altre sostanze nocive.



**CARATTERISTICA DEGLI IMPIANTI E LORO SICUREZZA
IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico necessita di ristrutturazione in quanto non sembra essere a norma e di conseguenza è mancante di dichiarazione di conformità ai sensi della L. 46/90 e pertanto non risulta a norma.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento, è di tipo autonomo, dotato di caldaia a gas metano.

Caratteristiche della caldaia :

Caldaia SIME Planet a gas metano a camera stagna 30 BF	
potenza termica del focolare	31,60 kW
potenza nominale	11,6 – 29,5 kW
Classe NOx	3 stelle
rendimento	90 %
fluido termovettore	acqua
bruciatore	atmosferico
Dichiarazione di conformità :	presente
installazione : in veranda a muro con tiraggio forzato;	
manutenzione periodica	assente
N. 01 termostati	programmazione oraria nella 24 h.
impianto non diviso a zone	

L'impianto elettrico non é dotato di dichiarazione di conformità ai sensi della L. 46/90 e pertanto non risulta a norma.

CONTESTO AMBIENTALE DEL CONDOMINIO

Il complesso condominiale si trova a poca distante della Chiesa principale di Lesa di San Giorgio del XVII secolo dopo il sottopasso della Ferrovia Domodossola-Milano in area residenziale; l'intorno edificato é costituito da edificazione mista: accanto vi é la sede storica di uno stabilimento tessile e vi sono altre edificazione prevelentemente di tipo unifamiliare; infatti il fabbricato emerge per la sua mole e per la sua inconsueta altezza.

Dal terzo piano del fabbricato si ha una a 360° dell'intorno con allo sfondo la vista del lago Maggiore; l'esposizione del fabbricato favorisce il lungo soleggiamento estivo ed invernale (vedi foto nn.i 1-2-3-4-5-6-21-22-23).

Il complesso condominiale si trova in posizione amena, tranquilla, con traffico veicolare locale limitato .

COEFFICIENTI COMMERCIALI

I coefficienti utilizzati per determinare le superfici commerciali dell'appartamento sono :

- pari a 100% per l'alloggio;
- pari al 60% per verande;
- pari al 50% per terrazzi;
- per la cantina e per il ripostiglio nel sottotetto rispettivamente del 25% e del 35% .



LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO

Il fabbricato condominiale, dal punto di vista strutturale, è così realizzato:

1. Fondazioni continue in pietra;
2. murature portanti in sassi e mattoni pieni;
3. solai in latero-cemento con travi in cls.armato
4. copertura portante e secondaria in legno.



La denuncia delle opere in cemento armato non è presente in quanto l'edificio è del 1929.

SUPERFICI

Le superfici nette, lorde e commerciali di ciascun locale dell'appartamento e delle autorimesse sono così di seguito determinati :

	Fotografie nn.	Sup. netta (1) mq.	Sup.lorda (2) mq.	Coefficiente (3)	Sup. commerciale (2)x(3) = (4) mq.	Altezza locali mt.
Soggiorno	7-8	13,80	17,42	1,00	17,42	3,00
Cucina	9	10,65	13,80	1,00	13,80	3,00
Corridoio		10,49	12,32	1,00	12,32	3,00
Camera matr.	11	15,81	19,42	1,00	19,42	3,00
Camera 1	10	8,21	9,92	1,00	9,92	3,00
Bagno 1	12	5,40	6,16	1,00	6,16	3,00
Camera 2		10,37	12,78	1,00	12,78	3,00
Veranda 1	4-6	4,56	5,22	0,50	2,61	2,70
Veranda 2	4-6	4,16	4,77	0,50	2,39	2,70
Terrazza	2-3	20,88		0,40	8,35	
Cantina S1	19-20	8,41	9,00	0,25	2,25	3,4
Ripostiglio sottotetto	15-16-17-18	16,80	20,47	0,25	5,12	2,25
TOTALE		129,54	131,28		112,53	

ALLACCIAMENTI

Il fabbricato condominiale è allacciato a tutte le reti delle opere di urbanizzazione. Gli scarichi delle acque nere e grigie confluiscono nella rete fognaria posta in Via Opifici. Sono presenti gli allacciamenti del gas e dell'energia elettrica.



DESCRIZIONE DEI LOCALI DELL'ABITAZIONE

Corridoio : il corridoio ha una forma ad ELLE e disimpegna sia le camere che bagno nonché la cucina; in particolare l'ingresso si trova nella zona notte per cui non si ha una netta distinzione tra zona giorno e zona notte; in particolare sul corridoio affacciano le tre camere, il bagno e la cucina; esso ha una superficie di mq. 10,49 netta; l'ingresso all'alloggio avviene di una persiana esterna con chiusura a chiave e porta in legno massiccio di antica datazione con vetro singolo a doppia anta laccata color bianco.

- materiali: corridoio

pavimenti: il pavimento è costituito da piastrelle di graniglia anni '60 in buono stato;

pareti: le pareti sono intonacate con intonaco cementizio, imbiancate con tinteggiatura color chiaro in buono stato di manutenzione.

zoccolini: non ci sono zoccolini;

Cucina : (vedi foto n.9); collegato al corridoio con porta in legno laccata color chiaro, vi è la cucina della superficie netta di mq. 10,65, di forma rettangolare; la cucina è dotata di una finestra e di una porta-finestra che collega alla veranza esterna; è dotata di canna di aspirazione sui fornelli collegata a tetto e di aereazione esterna;

- materiali: cucina

pavimenti: il pavimento è costituito da piastrelle di ceramica smaltate dim. cm. 32x32 color beige in buono stato;

pareti: le pareti sono rivestite, fino ad un' altezza di 1,45 mt., con piastrelle 15x15 di ceramica color rosa chiaro con fascia decorativa ad altezza mt.1.30 orizzontale in ottimo stato; superiormente le pareti sono tinteggiate con verniciatura spugnata color giallo-arancio; il tutto in buono stato di manutenzione.

porte interne: le porte interne sono in legno massiccio con modanature verniciate in color bianco e maniglie in ottone anni '60 in ottimo stato di manutenzione;

finestra: la finestra, sulla parete esterna ovest, dim. 100X180, a due ante e quattro specchiature, è in legno con telaio semplice spess.cm.58, vetro singolo, il tutto in buono stato di manutenzione;

porta-finestra: la porta-finestra, sulla parete esterna nord, dim. 100X260, a due ante e tre specchiature di cui una fissa, è in legno con telaio semplice spess.cm.58, vetro singolo; essa disimpegna la veranda 1 chiusa;

caloriferi : in ghisa 4 colonne 12 elementi posizionato nel sotto finestra su parete ovest con tubazioni impianto di riscaldamento esterno;

persiane : in legno color verde bottiglia in ottimo stato di manutenzione.

Soggiorno : (vedi doc. foto n.ri 7-8); si accede al soggiorno dalla cucina mediante porta interna (già descritta); il soggiorno della superficie netta di mq. 13,80, di forma regolare ha due affacci : una finestra sul lato ovest ed una porta-finestra sul lato sud per accedere al terrazzo;

- materiali: soggiorno:

pavimenti : il pavimento del soggiorno-pranzo è costituito da piastrelle di graniglia dim. cm. 30x30 color grigio scuro in buono stato ;

pareti : le pareti sono intonacate e verniciate con tinteggiatura color bianco con decorazione finale in buono stato .

zoccolini : non ci sono zoccolini ;

caloriferi : in ghisa posizionato nel sotto-finestra su parete ovest; potrebbe darsi che tale calorifero abbia avuto delle perdite di acqua in quanto si é trovato sulla parete della finestra e per terra delle ampie zone di fuliggine determinate, probabilmente, da acqua del circuito di riscaldamento;

porta interna: già descritta;

finestra: la finestra, sulla parete esterna ovest, dim. 100X180, a due ante e quattro specchiature, è in legno con telaio semplice spess.cm.58, vetro singolo in discreto stato di manutenzione ;

porta-finestra : il serramento esterno dim. 100X260, è in legno con telaio semplice spess.cm.58, vetro singolo in discreto stato di manutenzione ;

persiane : in legno color verde bottiglia in ottimo stato di manutenzione.

Camera matrimoniale : (vedi foto n.11); la camera matrimoniale, di forma rettangolare regolare, a sinistra dell'ingresso ha una superficie netta di mq. 15,81 é dotata di due aperture una porta-finestra e una finestra che si affacciano sul lato sud del fabbricato (dim.porta-finestra 100 x 260 finestra 100 x 180) verso il balcone di proprietà.

- materiali: camera matrimoniale

pavimenti : il pavimento è costituito da piastrelle di graniglia dim. cm. 25x25 color beige in buono stato;

pareti :le pareti sono intonacate e verniciate con tinteggiatura color bianco con decorazione finale in buono stato .

zoccolini : non presenti;

porta interna: la porta interna é in legno massiccio con modanature e vetro opalino verniciata in color bianco e maniglia in ottone anni '60 in ottimo stato di manutenzione;

caloriferi : in acciaio 4 colonne 12 elementi posizionato sotto finestra;

finestra: la finestra, sulla parete esterna sud, dim. 100X180, a due ante e quattro specchiature, è in legno con telaio semplice spess.cm.58, vetro singolo in discreto stato di manutenzione ;

porta-finestra : il serramento esterno dim. 100X260, è in legno con telaio semplice spess.cm.58, vetro singolo tre specchiature di cui una fissa, in discreto stato di manutenzione ;

persiane : in legno color verde bottiglia in ottimo stato ;

Camera 1 : (vedi foto n. 10); la camera 1 ha una forma rettangolare regolare con una superficie netta di mq. 8,21 é dotata di due aperture una porta-finestra e una finestra che si affacciano sul lato nord del fabbricato (dim.porta-finestra 100 x 260 finestra 100 x 180) verso la veranda;

- materiali: camera 1

pavimenti : il pavimento è costituito da piastrelle di graniglia dim. cm. 25x25 color ocra in buono stato;

pareti : le pareti sono intonacate con intonaco cementizio, tinteggiate color bianco in buono stato.

zoccolini : non presenti;

calorifero : in alluminio 2 colonne 8 elementi posizionato nel sottofinestra ;

porta interna: la porta interna é in legno massiccio con modanature e vetro opalino verniciata in color bianco e maniglia in ottone anni '60 in ottimo stato di manutenzione;

finestra: la finestra, sulla parete esterna sud, dim. 100X180, a due ante e quattro specchiature, è in legno con telaio semplice spess.cm.58, vetro singolo in discreto stato di manutenzione ;

porta-finestra : il serramento esterno dim. 100X260, è in legno con telaio semplice spess.cm.58, vetro singolo tre specchiature di cui una fissa, in discreto stato di manutenzione ;

persiane : non ci sono persiane sulla veranda.

Camera 2 : la camera 2 ha una forma rettangolare regolare con una superficie netta di mq. 10,37 é dotata di una sola apertura porta-finestra che si affaccia sul lato nord del fabbricato (dim.porta-finestra 100 x 260) verso la veranda;

- materiali: camera 2

pavimenti : il pavimento è costituito da piastrelle di graniglia dim. cm. 25x25 color grigio in buono stato;

pareti : le pareti sono intonacate con intonaco cementizio, tinteggiate color arancione spugnato chiaro in buono stato.

zoccolini : non presenti;

calorifero : in alluminio 2 colonne 8 elementi posizionato nel vano verso parete nord;

porta interna: la porta interna é in legno massiccio con modanature e vetro opalino verniciata in color bianco e maniglia in ottone anni '60 in ottimo stato di manutenzione;

porta-finestra: il serramento esterno dim. 100X260, è in legno con telaio semplice spess.cm.58, vetro singolo tre specchiature di cui una fissa, in discreto stato di manutenzione ;

persiane : non ci sono persiane sulla veranda;

impianto televisione : "volante";

impianto elettrico: esterno.

Bagno : (vedi foto n.12): il bagno di forma rettangolare è ubicato a destra dell'ingresso, ha una sup. netta di mq. 5,40; é composto da pezzi della serie Pozzi Ginori, é stato rifatto una decina d'anni fa;

- materiali: bagno

pavimenti: il pavimento é in piastrelle di ceramica 15x15 posate in diagonale color grigio chiaro;

pareti: rivestimento in piastrelle 15x15 fino ad altezza cm.200 con motivi floreali con tonalità grigia; il tutto con un aspetto esteriore curato e buono stato di manutenzione; l'affaccio é sul lato sud del fabbricato (superficie della finestra ca. 0,90 mq.) verso il terrazzo di proprietà.

porta interna: la porta interna é in legno massiccio con modanature e vetro opalino verniciata in color bianco e maniglia in ottone anni '60 in ottimo stato di manutenzione;

calorifero: scalda salviette a parete di altezza cm. 150 posto dietro la porta;

finestra: il serramento esterno dim. 90X100, è in legno con telaio semplice spess.cm.58, vetro singolo due specchiature, in discreto stato di manutenzione ;

persiane: in legno color marrone in ottimo stato ;

Veranda 1 : (vedi foto n.ri 4-5-6); la veranda 1 é stata ricavata sul balcone esterno del lato nord del fabbricato, ha una forma rettangolare regolare con una superficie netta di mq. 4,56 é dotata di tre finestre a doppia anta ;

- materiali: veranda 1

pavimenti: il pavimento è costituito da battuto di cemento in sufficiente stato di manutenzione;

pareti: le pareti sono state realizzato con pannelli di masonite dello spessore di cm.3-4, intonacate sia all'interno che all'esterno, tinteggiate color bianco in scarso stato di manutenzione.

zoccolini: non sono presenti;

calorifero: la veranda é dotata di calorifero in ghisa;

finestre: i tre serramenti esterni dim. 90X100/cadauna, sono in legno con telaio semplice spess.cm.58, vetro singolo due specchiature, in sufficiente stato di manutenzione ;

persiane : non sono presenti.

Veranda 2 : (vedi foto n.ri 4-5-6); la veranda 2 é stata ricavata sul balcone esterno del lato nord del fabbricato, ha una forma rettangolare regolare con una superficie netta di mq. 4,16 é dotata di due finestre a doppia anta ;

- materiali: veranda 2

pavimenti: il pavimento è costituito da battuto di cemento in sufficiente stato di manutenzione;

pareti: le pareti sono state realizzate con pannelli di masonite dello spessore di cm.3-4, intonacate sia all'interno che all'esterno, tinte di bianco in scarso stato di manutenzione.

zoccolini: non sono presenti;

caldaia: la veranda ha la caldaia a muro; è dotata di contatore ;

finestre: i serramenti esterni dim. 90X100/cadauna, sono in legno con telaio semplice spess.cm.58, vetro singolo due specchiature, in sufficiente stato di manutenzione; verso la parte est del balcone veranda vi è un cancelletto in ferro che permette di collegarsi al ballatoio comune del fabbricato;

persiane : non sono presenti.

Terrazzo : (vedi foto n.ri 1-2-3); il terrazzo esterno del lato sud ha una forma rettangolare regolare con una superficie netta di mq. 20,88 è collegato al balcone di ingresso (mq.5,16); l'affaccio è sul lato sud del fabbricato e permette di godere di una vista panoramica importante (vedi foto n.ri 21-22-23) ;

- materiali: terrazzo

pavimenti : il pavimento è costituito da piastrelle gres ceramico 15 x 7,5 rosso con soglia in serizzo in ottimo stato.

Ripostiglio sottotetto: (vedi foto n.ri 15-16-17-18); al ripostiglio sottotetto (4° piano f.t.) si accede dalla scala comune e poi da un corridoio di disimpegno; ha una forma rettangolare regolare con una superficie netta di mq. 16,80; è dotata di due tegole trasparenti che forniscono un minimo di illuminazione diurna; la porta d'accesso è in assi di legno e le pareti divisorie sono in rete metallica posata su telaio in legno; la muratura portante è in sasso e mattoni pieni privi di intonaco; la struttura della copertura è in legno con travi tonde coeve del fabbricato; la struttura secondaria è stata oggetto di rifacimento (vedi commenti inizio perizia); il pavimento è in battuto di cemento; tutto il sottotetto si presenta con caratteristiche di semi abbandono quindi con uno stato di manutenzione scarso; tuttavia l'altezza massima del ripostiglio di mt. 3,16 e quella minima di mt. 1,40 sono abbastanza cospicue (h.media mt.2,25) tanto che potrebbe essere in parte utilizzata come abitazione collegata mediante scala a chiocciola (da predisporre) all'alloggio sottostante (mediante l'utilizzo della L.r. 20/98 dei sottotetti e della L.n.106/2011); da ciò ne deriva un valore potenziale maggiore che non come semplice ripostiglio sottotetto.

Cantina: (vedi foto n.ri 19-20); alla cantina (piano seminterrato S1) si accede dalla scala comune e poi da un corridoio di disimpegno; ha una forma rettangolare regolare con una superficie netta di mq. 8,41; la porta d'accesso è in assi di legno e le pareti divisorie sono in mattoni pieni, mentre la struttura portante è in sasso e mattoni pieni privi di intonaco; il pavimento è in battuto di cemento; la cantina si presenta priva di umidità e di muffe, quindi uno stato di manutenzione discreto; l'altezza è di mt. 3,40.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ammenti andrea architetto

tel. / fax 0323 404502

P. IVA 00868540030

C.F. MMN NDR 54S08 L746A

Via Alpi Giulie 2/b Verbania Intra

e-mail a.amenti@awn.it

www.amentiandrea.it



□B) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto **Ammenti Andrea**, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di NOVARA e V.C.O. al n° 209, con Studio in Verbania Intra, Via Alpi Giulie 2/b, P. IVA 00868540030, certificherò non appena possibile e comunque prima dell'udienza del 28 maggio 2012 che l'unità immobiliare residenziale qui sopra descritta, tenuto conto delle normative nazionali e regionali vigenti all'epoca dell'incarico appartiene alla :

Zona climatica E,

i gradi giorno sono 2562,

la superficie utile é di **xxxx** mq.,

il volume riscaldato é pari a **xxxx** mc.,

la superficie disperdente é di **xxxx** mq.,

il rapporto S/V é pari a **xxxx**,

la classificazione dell'alloggio appartiene alla **Categoria G**,

quindi con un **consumo di xxxx kWh/mq./anno** .

Per l'espletamento dell'Attestato di Qualificazione Energetica di cui all'articolo 5 comma 2 del D.M. 19/02/2007 mi sono avvalso del Metodo di valutazione della prestazione energetica :

Programma DoCEt emesso dall'ITC-CNR seguendo le Norme UNI-EN 13790.

Parametri climatici utilizzati:

dati climatici UNI 10349; gradi-giorno DPR 412/93 e s.m.i.;

temperatura esterna di progetto UNI 5364.

(vedi allegato)

□C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione degli immobili :

in Comune di Lesa , Provincia di Novara.

al piano terzo dello stabile di natura condominiale posto in via Opifici n.54 distinto nel Catasto Terreni al Foglio 12 con il mappale 914, sub 9, variazione nel classamento in data 16/01/2004 n.181, vi é un alloggio composto da corridoio, bagno, soggiorno, cucina, camera matrimoniale, camera singola 1, camera singola 2, bagno, veranda 1 e veranda 2, terrazzo e balcone di proprietà esclusiva; il tutto censito nel **Catasto dei Fabbricati** come segue :

- **foglio 12** (dodici)
- **mappale 914** (novecentoquattordici) **subalterno 9** (nove), Via Opifici n.54, Piano S1-3-4, categoria A/3, classe 1, vani 7, rendita catastale €. 433,82 e con la proporzione quota di comproprietà degli enti e spazi comuni del fabbricato, determinati ai sensi di Legge.
- confini a corpo dell'alloggio da nord in senso orario : strada su due lati, area comune pianerottolo e vano scala comuni
- confini a corpo del ripostiglio sottotetto: corridoio comune, prospetto su strada, prospetto su area comune e altra proprietà;
- confini a corpo della cantina S1: area accesso comune, altre proprietà su due lati, corridoio e scala comuni.



□D) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 11/07/2011 risultano a carico dei beni descritti le seguenti formalità (oltre naturalmente al pignoramento in atto):

Sig.ra

)

1. Ipoteca giudiziale iscritta in data 17.04.2007 ai numeri 5753/994 per complessivi €. 210.000,00 (euro duecentomila/00) a favore della "Banca di Roma – Spa. oggi UNICREDIT Spa.", P.I. 00348170101 con sede in Roma, Via A. Specchi 16 CAP.00186 e Direzione Generale in Milani P.zza Cordusio, CAP.20123.
2. Ipoteca giudiziale iscritta in data 14.03.2008 ai numeri 3218/478 per complessivi €. 98.000,00 (euro novantottomila/00) a favore della "INTESA S.PAULO – Spa.", p.l. 10810700152 con sede in Torino, P.zza S. Carlo 156, CAP: 10121.
3. Ipoteca legale iscritta a Verbania in data 26.02.2010 ai n.ri 2020/413 per complessivi €. 78.653,20 (euro settantottomilaseicentocinquantatré/20) a favore di Equitalia Sestri Spa. con sede a Genova e domicilio ipotecario eletto a Novara Piazza Gramsci n.6.
4. Pignoramento trascritto in data 24.05.2011 n.ri 5695/4054 per €. 15.051,46 (euro quindicimilacinquantun/46) del creditore procedente domiciliato presso la studio

OSSERVAZIONI

- 1) Si fa presente che presso l'Agenzia del Territorio di Verbania - Conservatoria dei Registri immobiliari - risultano trascritti la pubblicazione di testamento e la relativa dichiarazione di successione in morte (vedi allegati) della madre sig.ra precisando che, in quest'ultima, non risultano inseriti gli immobili oggetto di legato testamentario a favore dell' esecutata Sig.ra a ;
- 2) a seguito di questa omissione l' appartamento in oggetto in Catasto fabbricati risulta ancora intestato alla defunta Sig.ra
- 3) Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità alla defunta Sig.ra e deceduta il relativamente ad un terreno sito in Comune di Lesa censito al CT Fg.12 mapp.le 570 di mq.1090 non oggetto di esecuzione .

□E) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L' immobile è vuoto; pertanto può essere libero al momento dell'acquisto attraverso le procedure standard di vendita.

□F) CONCESSIONI EDILIZIE ED ALTRO

L'immobile di cui è parte l'appartamento è stato costruito nel 1929; pertanto non esiste documentazione che ne attesti il rilascio; dopo attenta analisi e sopralluoghi si é verificata la corrispondenza della costruzione ai successivi atti amministrativi autorizzativi quali il Condono edilizio della veranda esterna su ballatoio;



si é verificata l'esistenza del rilascio del Certificato di abitabilità;
il Certificato di destinazione urbanistica viene allegato alla presente perizia.



OG) QUOTE CONDOMINIALI parti comuni ed altro

La quota di comproprietà pari a 243,54/1000 comprende gli enti e spazi comuni del fabbricato .

OH) INTESTAZIONE DEI BENI

L' intestazione dell'immobile oggetto di esecuzione risulta ancora alla defunta Sig.ra A la quale lo ha devoluto, per testamento olografo, alla figlia per la quota di 1/1.

OI) VALORE DEI BENI

Come si può evincere dall'analisi precedente per determinare il valore dell' immobile a Lesa é necessario tener conto, oltreché dello stato di manutenzione, della vetustà, del numero del piano in cui é ubicato il bene, della estensione dello stesso e dalla ubicazione.

I valori degli immobili non di nuova costruzione, oggi, a seguito della crisi economica mondiale ed europea e del mercato immobiliare sia locale che europeo/mondiale si aggirano, a seconda della posizione, tra un valore di 1.600,00 €/mq. e 1.850,00 €/mq..

Il bene in oggetto é caratterizzato da un taglio dimensionale leggermente più grande delle media delle richieste; inoltre vi sono gli impianti sia di riscaldamento che elettrico da sistemare secondo le Leggi vigenti; per questo motivo si ritiene che una valutazione media di €. 1.720,00/mq. possa essere congrua ed equilibrata cosicché si determinano i seguenti valori:

	Sup. netta (1) mq.	Sup.lorda (2) mq.	Coefficiente (3)	Sup.commerciale (2)x(3) = (4) mq.	Valore assegnato €/mq.	Valore TOTALE €.	
UNICO	Soggiorno	13,80	17,42	1,00	17,42	1.720,00	29.962,40
	Cucina	10,65	13,80	1,00	13,80	1.720,00	23.736,00
	Corridoio	10,49	12,32	1,00	12,32	1.720,00	21.190,40
	Letto matrim.	15,81	19,42	1,00	19,42	1.720,00	33.402,40
	Letto 1	8,21	9,92	1,00	9,92	1.720,00	17.062,40
	Letto 2	10,37	12,78	1,00	12,78	1.720,00	21.981,60
	Bagno	5,40	6,16	1,00	6,16	1.720,00	10.595,20
	Terrazzo	20,88	20,88	0,40	8,35	1.720,00	14.365,44
LOTTO	Veranda 1	4,56	5,22	0,60	3,13	1.720,00	5.387,04
	Veranda 2	4,16	4,77	0,60	2,86	1.720,00	4.922,64
	Ingresso balc	5,16	5,16	0,50	2,58	1.720,00	4.437,60



Ripostiglio	16,80	20,47	0,35	7,16	1.720,00	12.322,94
Cantina	8,41	9,00	0,25	2,25	1.720,00	3.870,00
TOTALE	134,70	157,32		118,16		203.236,06

Il totale del valore dei beni immobili stimati per conto dei TRIBUNALE DI VERBANIA, in Comune di Lesa, risulta essere, quindi, di €. *203.236,06* (duecentotremiladuecentotrentasei/06) Euro oltre ad IVA.

m) COSTO ADEGUAMENTO DEL LOTTO

Come descritto in precedenza riguardo alla necessità di adeguare ai requisiti di Legge sia l'impianto di riscaldamento che l'impianto elettrico **si ritiene che il costo di adeguamento** possa essere quantificato in €. 3.000,00 (tremila/00 euro) oltre IVA di legge.

n) REGIME FISCALE DI VENDITA

Si ritiene che il regime fiscale di vendita non debba derivare dal venditore (in quanto privato) quanto dal possibile acquirente; infatti se l'acquirente acquistasse come prima casa il regime fiscale dell'aliquota IVA potrebbe essere del 4%;

se il compratore/acquirente fosse già in possesso di altri immobili il regime fiscale dell'aliquota IVA potrebbe essere del 21% (salvo futuri adeguamenti).

L'anno 2012, il giorno 10 del mese di maggio il sottoscritto Andrea Ammenti, nato a Verbania, il 08 novembre 1954 residente a Verbania, Via XXIV maggio 35 , "consapevole delle responsabilità morali e giuridiche che ho assunto nello svolgimento dell'incarico affidatomi, dichiaro di aver adempiuto alle operazioni a me commesse senza altro scopo che quello di far conoscere la verità."

Letto, confermato e sottoscritto.

Architetto Ammenti Andrea iscritto all' Ordine degli Architetti PCC della Provincia di NOVARA e del Verbano - Cusio - Ossola al n° 209/80 .

in fede
arch. Ammenti Andrea

ALLEGATI :
ALL. A elenco documentazione fotografica .jpg



Verbania 10 maggio 2012



ammenti andrea architetto
tel. / fax 0323 404502
P. IVA 00868540030 C.F. MMN NDR 54S08 L746A

Via Alpi Giulie 2/b Verbania Intra
e-mail a.amenti@awn.it
www.amentiandrea.it



ALL. A

ELENCO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

n.ri	oggetto
1-2-3-4-5-6	fabbricato intero dall'esterno
7-8	soggiorno
9	cucina
10	camera 1
11	camera matrimoniale
12	bagno
13	scala comune
14-15-16-17-18	ripostiglio sottotetto
19-20	cantina S1
21-22-23-	panorama intorno all'alloggio

andrea ammenti architetto

verbania li 10/05/2012



ammenti andrea architetto

tel. / fax 0323 404502

P. IVA 00868540030

C.F. MMN NDR 54S08 L746A

Via Alpi Giulie 2/b Verbania Intra

e-mail a.ammenti@awn.it

www.ammentiandrea.it

