

TRIBUNALE DI VERCELLI

R. G. Esecuzione Immobiliare 126/2022 – 89/2023

G.E.: dott. Edoardo Gasparri

RELAZIONE FINALE A SEGUITO DI RIUNIONE

Il sottoscritto ing. Giorgio Lazzarato, nato a Roasio (VC) il 3 maggio 1956, C.F. LZZGRG56E03H365K, PEC: giorgio.lazzarato2@ingpec.eu, con studio in viale Roma n. 13 a Gattinara (VC), nominato nella procedura esecutiva 126/2022 e con successiva nomina del 28/07/2023 per la procedura RG 89/2023, Completa la relazione finale con le specifiche richieste dal Giudice del 5 dicembre 2023:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si tratta della sede dell'attività commerciale denominata "OMISSIS" inserita in un vecchio palazzo nel centro storico di Casale Monferrato che costituisce il Condominio "Mossi Pallavicino". Il negozio occupa la parte di edificio ad un piano fuori terra e copertura a terrazzo. Questo in uso ad altri condomini. L'ELABORATO PLANIMENTRICO prot. AL00739972 (Allegato 11) individua le proprietà del lastrico solare che costituisce il terrazzo e precisamente: mappale 1105 sub.9 e sub.26 e mappale 1106 sub.3. L'Amministratore del Condominio con PEC del 08/01/2024 dichiara: *dalla sommaria documentazione in nostro possesso, non ci è dato sapere con assoluta certezza la proprietà del lastrico solare a copertura dell'unità immobiliare.* Il lastrico solare non rientra nel calcolo dei millesimi condominiali. Il negozio ha accesso diretto dalla via Benvenuto Sangiorgio n. 4 ed è censito al Catasto Terreni foglio 36 mappali 1105 e 1106 ed è suddiviso in più subalterni, ma che nello stato di fatto costituiscono un locale unico non divisibile in lotti e due locali cantina. Una cantina è collegata con scala interna ed è utilizzata come deposito per il negozio. La seconda cantina ha accesso dal cortile condominiale ed è utilizzata come centrale termica, pur non avendone le caratteristiche edilizie richieste dalle norme in materia, anche se con caldaia di potenza inferiore a 116 kW. Al momento della redazione dell'attuale relazione finale, il negozio risulta non utilizzato e la caldaia potrebbe essere spenta definitivamente, ma non vi sono dichiarazioni o certificazioni tecniche in merito.

Per rendere più facile la lettura la descrizione che segue è riassunta graficamente nello

Allegato 1 – ELABORATO GRAFICO RIEPILOGO. A colore uguale corrisponde la relativa scheda catastale.

L'immobile confina sul lato sud con la via Benvenuto Sangiorgio e per i rimanenti tre lati con altre parti del Condominio: ad Ovest con il mappale 1105 (parti comuni con androne scala e sub. 27. A Nord con mappale 4539 sub. 1 e sub. 5. Ad est mappale 4540. Le parti comuni del Condominio sono l'androne di accesso ed il vano scala.

Allegato 2 - PLN_182544752_1: Catasto Urbano foglio 36 particella 1105 sub. 15 – cantina al piano interrato. Categoria C/2;

Allegato 3 - PLN_182544752_2: Foglio 36 particella 1105 subalterno 13 porzione di cantina al piano interrato senza accesso diretto. Foglio 36 particella 1106 subalterno 1 - al piano terra porzione di negozio, porzione di retro e servizi igienici; al piano primo, ma interno al negozio, porzione di soppalco. Categoria C/1;

Allegato 4 - PLN_182544752_3: Foglio 36 mappale 1105 subalterno 19 al piano terra porzione di retro e porzione di negozio. Foglio 36 mappale 1106 subalterno 3 al piano terra porzione di negozio. Categoria C/1;

Allegato 5 - PLN_183742137_1: Foglio 36 mappale 1105 subalterno 20 al piano interrato porzione di cantina che permette l'accesso al sub. 15 sopra descritto e al piano terra porzione di retro; Foglio 36 mappale 1106 subalterno 4 al piano terra porzione di negozio; al piano primo, ma interno al negozio, porzione di soppalco. QUESTA PARTE DI CONSISTENZA È DIVENTATA OGGETTO DI PIGNORAMENTO CON LA PROCEDURA RG Es 89/2023.

L'intero immobile descritto risulta di proprietà di OMISSIS con proprietà esclusiva. La consistenza dell'immobile è descritto graficamente nell'Allegato 1 e negli allegati da 2 a 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'immobile è una porzione di un edificio condominiale nel centro storico di Casale Monferrato angolo via Benvenuto Sangiorgio, via Goffredo Mameli. Edificio nell'impianto originale risalente al XVIII secolo, con tre piani fuori terra nella parte residenziale. Esternamente ha necessità di un restauro importante. Il negozio, che rappresenta l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è una porzione di edificio ad un solo piano fuori terra, unisce un'altra porzione di edificio sempre a tre piani fuori terra. Queste due porzioni di fabbricato sono più recenti e minor pregio edilizio. Tutto il complesso, esternamente, ha bisogno di restauri importanti. La copertura del negozio è un terrazzo (lastrico solare) che non è nella disponibilità della proprietà OMISSIS. Come specificato al punto 1. Si tratta di unità immobiliari in categoria C, non

residenziale. E la vendita ricade nei limiti del comma 6 art. 10 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

3. DATA PRESUNTA COSTRUZIONE IMMOBILE

Dalla descrizione sommaria del bene risulta certo che l'intero complesso che costituisce il Condominio "Mossi Pallavicino" è antecedente al 2 settembre 1967, anche se dall'accesso atti fatto all'Ufficio Tecnico del Comune non è possibile indicare date precise. È comunque un edificio con data di costruzione oltre i 70 anni, vale quindi il diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni Culturali e ambientali, ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089.

4. VERIFICA URBANISTICA

L'immobile nel suo complesso è antecedente al 1967, ma è stato oggetto di interventi edilizi diversi. Per verificarne tipologia e natura, in data 22/11/2022 è stato fatto un accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato riscontrando solo una D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) prot. 11743 del 30/04/2001 per un intervento interno parziale relativo alla porzione d'immobile censita al Foglio 36 mappale 1106 subalterno 4. Non vi sono altri titoli abilitativi riconducibili all'immobile oggetto di pignoramento. In particolare non vi è nessuna pratica relativa al soppalco interno, che pertanto risulta essere abusivo. Sempre relativamente al soppalco interno, manca anche la denuncia opere strutturali di cui al PARTE II – Normativa tecnica per l'edilizia, Capo II - Disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Gli interventi interni, scale di accesso, soppalco e opere di chiusura del collegamento di cui alla DIA prot. 11743 del 30/04/2001, non sono stati autorizzati con regolare titolo abilitativo. È quindi necessario la procedura di condono edilizio per le opere interne e per il soppalco, attività condonabili con il pagamento dell'oblazione prevista al comma 4, Art. 37 del DPR 380/01, importo non quantificabile in via preliminare, ma da valutare con il Responsabile del procedimento con un minimo di 516,00 € al un massimo di 5.164,00 €. Per il soppalco, non avendo collaudo strutturale, è necessario sostituirlo con il Certificato di Idoneità statica ai sensi del D.M. 15/05/1985 e D.M. 20/09/1985.

Le spese tecniche per la redazione del Certificato di Idoneità Statica è valutabile in €. 3.000,00 oltre C.N.P.A.I.A 4% ED I.V.A. 22%. Le spese tecniche per la redazione della S.C.I.A. in sanatoria, è valutabile in €. 2.500,00 oltre C.N.P.A.I.A 4% ed I.V.A. 22%.

5. Il pignoramento non riguarda terreni e quindi non si allegano certificati di destinazione urbanistica.
6. L'immobile oggetto di pignoramento è completamente descritto al punto 1. della presente relazione e i dati catastali corrispondono correttamente alla situazione edilizia del bene. Le schede relative sono riportate negli allegati da 1 a 4.
7. La parte esecutata risulta correttamente proprietaria delle quote d'immobile oggetto di pignoramento, come da visure storiche allegate.
Allegato 6 - STORICA CU FG 36 MAPP 1105 SUB 15;
Allegato 7 - STORICA CU FG 36 MAPP 1106 SUB 1 E MAPP 1105 SUB 13;
Allegato 8 - STORICA CU FG 36 MAPP 1106 SUB 3 E MAPP 1105 SUB 19.
8. Per i tre subalterni che costituiscono l'immobile oggetto di pignoramento, si è effettuata ispezione ipotecaria riferita al periodo 2002/2022 e di seguito si elencano le note prese in considerazione (note che vengono allegate così come l'elenco delle note stesse)
 - a. Punto 3 dell'elenco – Atto Notaio Oppezzo del 20/11/2002 - Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo a favore di OMISSIS contro OMISSIS e OMISSIS relativo agli immobili Foglio 36 mappale 1105 sub 19 graffato con mappale 1106 sub 3 e Foglio 36 mappale 1105 sub 13 graffato con mappale 1106 sub 1 - capitale € 210.000,00 Durata 10 anni, ipoteca estinta totalmente con Comunicazione n. 436 del 13/07/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 03/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
 - b. Punto 4 dell'elenco – Atto Notaio Oppezzo del 20/11/2002 Compravendita a favore di OMISSIS contro OMISSIS relativo all'immobile Foglio 36 mappale 1105 sub 19 graffato con mappale 1106 sub 3
 - c. Punto 7 dell'elenco – Atto Notaio Cagnacci del 28/07/2008 Trasformazione societaria da OMISSIS a OMISSIS relativo all'immobile Foglio 36 mappale 1105 sub 15;
 - d. Punto 8 dell'elenco – Atto Notaio Cagnacci del 30/03/2009 – Scrittura privata per cessione di quote da OMISSIS a OMISSIS relativo agli immobili Foglio 36 mappale 1105 sub 19 graffato con mappale 1106 sub 3 e Foglio 36 mappale 1105 sub 13 graffato con mappale 1106 sub 1
 - e. Punto 9 dell'elenco – Atto Notaio Cagnacci del 02/07/2009 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito a favore di OMISSIS e OMISSIS relativo agli

immobili Foglio 36 mappale 1105 sub 19 graffato con mappale 1106 sub 3 e Foglio 36 mappale 1105 sub 13 graffato con mappale 1106 sub 1 – capitale € 180.000,00 Durata 9 anni e 10 mesi;

f. Punto 10 dell'elenco – Atto Notaio Cagnacci del 12/06/2012 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di OMISSIS contro OMISSIS relativo agli immobili Foglio 36 mappale 1105 sub 19 graffato con mappale 1106 sub 3 e Foglio 36 mappale 1105 sub 13 graffato con mappale 1106 sub 1 – capitale € 190.000,00 Durata 15 anni; presenti in nota varie annotazioni:

- *ANNOTAZIONE presentata il 13/01/2015 Servizio di P.I. di CASALE MONFERRATO Registro particolare n. 15 Registro enerale n. 143 Tipo di atto: 0800 - ACCORDO PER LA SOSPENSIONE DI RATE DI FINANZIAMENTO IPOTECARIO*
- *ANNOTAZIONE presentata il 09/06/2016 Servizio di P.I. di CASALE MONFERRATO*
- *Registro particolare n. 311 Registro generale n. 2656*
- *Tipo di atto: 0800 - ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO*
- *ANNOTAZIONE presentata il 27/07/2017 Servizio di P.I. di CASALE MONFERRATO*
- *Registro particolare n. 410 Registro generale n. 3428*
- *Tipo di atto: 0800 - ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO DI MUTUO*
- Con l'ispezione telematica n. T1 132634 del 14/12/2023, si evidenzia un ulteriore atto esecutivo in data 16/06/2023 a favore di OMISSIS (Allegato 12).

9. Per la valutazione è stata fatta una ricerca di mercato immobiliare tra le principali agenzie del settore relativa ad immobili di tipo commerciale che ha indicato come il valore sia in continua discesa e nel mese di dicembre 2022, per le zone centrali, è di 840,00 €/mq.

È stato poi valutata la superficie commerciale delle parti oggetto di pignoramento, considerando le parti cantinate al 50 % del valore. Con queste premesse il valore dell'immobile è stimato in via analitica:

part. 1105 sub. 15 - Cantina: mq 49,00 x 420,00 €/mq =	€ 20.580,00
part. 1106 sub. 1, part. 1105 sub. 13 - Cantina: mq 37,00 x 420 €/mq =	€ 15.540,00
part. 1106 sub. 1, part. 1105 sub. 13 - Negozio: mq 90,00 x 840 €/mq =	€ 75.600,00
part.1105 sub. 19, part. 1106 sub. 3 – Negozio: mq 55,00 x 840,00 €/mq =	€ 46.200,00
<u>part. 1105 sub. 20, part. 1106 sub. 4 – Negozio e cant. mq 90,50x840,00 €/mq</u>	<u>€ 76.020,00</u>

Il valore complessivo iniziale della parte negozio è pari a € **233.940,00**

Lo stato d'uso e manutenzione porta a deduzioni anche importanti. Bisogna poi considerare i costi per la sanatoria edilizia sia in termini di spese tecniche.

Riduzione per stato d'uso 20 % circa, pari a	€ 46.788,00
Oblazione probabile per sanatoria urbanistica (ipotizzata)	€ 1.000,00
Spese tecniche per S.C.I.A. Edilizia in sanatoria	€ 3.200,00

<u>Spese tecniche per certificato idoneità statica</u>	€ 3.800,00
TOTALE DEDUZIONI	€ 54.788,00
Valore residuo della porzione d'immobile oggetto di pignoramento	€ 179.142,00

L'Amministratore del Condominio, ha comunicato che OMISSIS, proprietaria dell'immobile descritto, costituisce 294,75 millesimi che non sono divisibili per le parti che costituiscono i diversi subalterni. Con PEC in data 8 gennaio 2024 (Allegato 13), l'Amministratore rag. Gabriele Giusti, ha aggiornato la situazione del debito come di seguito:

L'Importo insoluto al 31/12/2023 ammonta ad	€ 5.492,72
e in scadenza il 15/02/2024	€ 217,00
il 15/03/2024	€ 217,00
il 15/05/2024	€ 217,00

10. Viste le caratteristiche edilizie dell'intero immobile di cui i subalterni oggetto rappresentano una parte, non è possibile creare lotti distinti.

Come risulta dalla terza relazione del Custode Giudiziario, il negozio è attualmente chiuso al pubblico, ma ancora ingombro di libri, dischi e cornici, scaffalature e mobilio vario.

11. Il bene oggetto di pignoramento è la sede della "OMISSIS" gestita dalla OMISSIS che è proprietaria dell'immobile e ne esercita il possesso diretto. Non vi sono vincoli condominiali ad eccezione della copertura che è un terrazzo scoperto che rappresenta un lastrico solare di terzi. Il Piano Regolatore Comunale di Casale Monferrato, non prevede vincoli particolari per l'immobile, se non quelli previsti dalla Norme Tecniche di Attuazione per il centro storico (Zona A).
12. L'immobile non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità e non risultano servitù, censo livelli o usi civici.
13. Gli allegati da 2 a 5 sono le planimetrie catastali dell'intero immobili, con le specifiche del punto 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE. L'allegato 9 è la documentazione fotografica del bene. La parte di edificio che costituisce l'immobile oggetto di pignoramento ha una struttura verticale con murature in laterizio portanti e solaio di copertura in cemento armato ordinario. Non sono disponibili progetti originali della parte di edificio.

Gattinara li 08/01/2024

dott. ing. Giorgio Lazzarato
viale Roma n. 13 ~ 13045 Gattinara (VC)

ing. Giorgio Lazzarato
(firmato digitalmente)

Allegato 1 – ELABORATO GRAFICO RIEPILOGO

Allegato 2 - PLN_182544752_1

Allegato 3 - PLN_182544752_2

Allegato 4 - PLN_182544752_3

Allegato 5 - PLN_183742137_1

Allegato 6 - STORICA CU FG 36 MAPP 1105 SUB 15

Allegato 7 - STORICA CU FG 36 MAPP 1106 SUB 1 E MAPP 1105 SUB 13

Allegato 8 - STORICA CU FG 36 MAPP 1106 SUB 3 E MAPP 1105 SUB 19

Allegato 9 - Fg36 Part1105 Sub20-Fg36 Part106 Sub4

Allegato 10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 11 - L'ELABORATO PLANIMENTRICO prot. AL00739972 del 11/07/2018

Allegato 12 - elenco formalità