

TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Scagliotti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Fobello (VC) - Via Rizzetti, 49.....	4
Bene N° 2 - Ristorante ubicato a Fobello (VC) - Via Circonvallazione.....	4
Bene N° 3 - Caseificio ubicato a Fobello (VC) - Via Circonvallazione.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	13
Patti.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13

Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 3.....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali.....	18
Precisazioni.....	19
Patti.....	19
Stato conservativo.....	19
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1.....	24
Lotto 2.....	25
Lotto 3.....	26
Riserve e particolarità da segnalare.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1.....	29
Lotto 2.....	29
Lotto 3.....	29

INCARICO

All'udienza del 17/08/2023, il sottoscritto Ing. Scagliotti Marco, con studio in Via Fiume Sesia, 8 - 13045 - Gattinara (VC), email ing.scagliotti@libero.it; ing.scagliotti@gmail.com, PEC marco.scagliotti2@ingpec.eu, Tel. 345 0679006, Fax 0163 833411, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fobello (VC) - Via Rizzetti, 49
- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Fobello (VC) - Via Circonvallazione
- **Bene N° 3** - Caseificio ubicato a Fobello (VC) - Via Circonvallazione

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A FOBELLO (VC) - VIA RIZZETTI, 49

Edificio destinato a civile abitazione, disposto su 6 livelli: piano cantinato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto collegati da rampe interne. Il piano terra è accessibile da Via Rizzetti n.49. L'edificio si trova nel centro di Fobello ed è quindi poco distante dai servizi che offre il Comune. A circa 100 metri di distanza c'è un ampio parcheggio con annessa ara pic-nic e area giochi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - RISTORANTE UBICATO A FOBELLO (VC) - VIA CIRCONVALLAZIONE

Piccolo ristorante/punto vendita alimenti disposto su due livelli al di sotto della strada comunale Via Rizzetti ma a una quota maggiore rispetto a Via Circonvallazione:

al livello inferiore, accessibile dall'esterno attualmente risulta adibito a vendita prodotti alimentari (del caseificio adiacente) con annesso antibagno e bagno; attraverso una scala interna si accede alla sala ristorante superiore, anch'essa accessibile direttamente dall'esterno, con annesso locale cucina.

Il bene si trova nel centro di Fobello ed è quindi poco distante dai servizi che offre il Comune. A circa 100 metri di distanza c'è un ampio parcheggio con annessa ara pic-nic e area giochi. E' accessibile sia da Via Rizzetti che da Via Circonvallazione.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - CASEIFICIO UBICATO A FOBELLO (VC) - VIA CIRCONVALLAZIONE

Caseificio disposto su due livelli oltre all'ufficio posto su un terzo livello. Il caseificio

e composto da laboratorio di produzione, celle, locale caldaia, laboratorio di confezionamento, spogliatoio, due bagni e locale ufficio.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fobello (VC) - Via Rizzetti, 49

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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)

Da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Fobello, l'esecutato risulta in stato libero.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la strada comunale Via Rizzetti; a est il bene (all'interno del mappale 550) confina con i mappali 554 e 552 del Foglio 24 del Comune di Fobello; a Sud il bene, costituito dal subalterno 7 della particella 550, confina con il subalterno 9, mentre la particella 550 lambisce la strada comunale Via Circonvallazione. A ovest il bene confina con uno stradino pedonale che unisce Via Rizzetti a Via Circonvallazione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	122,00 mq	161,50 mq	0,20	32,30 mq	0,00 m	S1
Abitazione (piano terra)	144,50 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	2,55 m	T
Abitazione (piano primo)	90,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,65 m	1
Terrazza	56,50 mq	61,00 mq	0,25	15,25 mq	0,00 m	1
Abitazione (piano secondo)	91,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,00 m	2
Balconi scoperti (piano secondo)	8,40 mq	8,40 mq	0,25	2,10 mq	0,00 m	2
Abitazione (piano terzo)	91,50 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,00 m	3
Balcone scoperto (piano terzo)	17,70 mq	17,70 mq	0,25	4,42 mq	0,00 m	3
Abitazione (piano quarto)	43,00 mq	53,00 mq	0,33	17,49 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				631,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				631,56 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene potrebbe essere divisibile in natura: il piano terra e il piano primo potrebbero essere separati dai livelli superiori in quanto sul lato ovest dell'edificio, sulla via pedonale che unisce Via Rizzetti con Via Circonvallazione, c'è una rampa di scale con la quale si accede al piano secondo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2001 al 15/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 550, Sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 Categoria A4 Cl.2
Dal 15/09/2011 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 550, Sub. 7 Categoria A3 Cl.U, Cons. 24 vani Superficie catastale 635 mq Rendita € 1.673,32 Piano S1-T - 1-2 - 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	550	7		A3	U	24 vani	635 mq	1673,32 €	S1-T - 1-2 - 3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si sono riscontrate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi consistenti in:

- al piano secondo ci sono due , aperture tra locali non presenti in planimetria catastale e una parete che delimita un disimpegno non presente in planimetria catastale dalla camera posizionata nell'angolo sud-est dell'edificio.

- al piano terzo è presente un locale bagno ricavato in parte nel locale che sulla planimetria catastale viene indicato come ripostiglio e in parte nella stanza adiacente al ripostiglio; nel locale disimpegno è presente una

tramezza non presente in planimetria catastale; inoltre dalle tre camere poste a est è stato ricavato un locale unico, eliminando le tramezze interne, adibito a soggiorno/cucina.

Per regolarizzare la situazione catastale è quindi necessaria una regolarizzazione mediante una redazione di segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria da presentare all'ufficio tecnico del comune di Fobello.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Una porzione dell'immobile è in locazione: il piano terzo è in locazione al signor **** Omissis **** per un canone di locazione annuo di € 4.800,00. Il contratto, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 14/07/2023, è stato stipulato il 01/07/2023 e ha durata di quattro anni (tacitamente rinnovabile) pertanto la scadenza sarà il 30/06/2027.

Non sono state riscontrate altre particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene dall'esterno non evidenzia particolari problemi e risulta in discreto stato conservativo. All'interno il bene necessita in qualche locale di interventi di manutenzione ordinaria ma, in generale, risulta in discreto stato di conservazione. Il soffitto di una camera a piano terra è sostenuto da elementi metallici (puntelli) in attesa di intervento. In alcune camere vi sono tracce di umidità. Il tetto non risulta coibentato e al piano quarto è visibile il manto di copertura in lastre di pietra (le caratteristiche "piode" della Valsesia).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ma ha parti comuni con le altre due unità immobiliari, anch'esse pignorate, inserite nel mappale 550: il locale di ristorazione e il caseificio. Le parti comuni risultano essere il cortile confinante con la viabilità comunale Via Circonvallazione, gli spazi esterni prospicienti all'ingresso del locale ristorante e le scalinate di accesso tra cortile, locale di ristorazione e le altre aree esterne facenti parti il mappale 550. Il cortile insiste su una porzione del mappale 550 e su una porzione del mappale 552. I confini fisici che delimitano il mappale 550 con il 552 non coincidono con i confini catastali, le aree esterne sono in parte utilizzate anche dalla proprietà della particella 552.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sulla planimetria catastale dell'edificio di civile abitazione, individuato catastalmente con il subalterno 7, sono riportate tre rampe di scale sulla pianta "PIANO PRIMO SOTTOSTRADA", tale porzione del bene risulta essere l'accesso pedonale da Via Rizzetti alle parti comuni del mappale 550 e anche al locale di ristorazione (subalterno 8). Le parti comuni del mappale 550 risultano esterne e prive di chiusure, il cortile e parte delle scale risultano ad uso del mappale adiacente: la particella 552. Il cortile insiste su una porzione del mappale 550 e su una porzione del mappale 552. I confini fisici che delimitano il mappale 550 con il 552 non coincidono con i confini catastali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un esame visivo esterno effettuato durante il sopralluogo l'edificio non presenta problemi strutturali. Il bene è inserito nel centro storico e ha le caratteristiche costruttive degli edifici adiacenti: strutture portanti in pietra intonacate esternamente e internamente, copertura in pietra realizzata con le tipiche "piode" con la struttura portante in legno. Il tetto necessita di un intervento di manutenzione per sistemare la copertura in lastre di pietra. La copertura non risulta coibentata e nel piano sottotetto sono visibili in alcuni punti gli elementi in pietra (piode) costituenti il manto di copertura. Gli orizzontamenti sono costituiti in parte in solai in legno e in parte in latero-cemento (prevalentemente nei locali adibiti a bagno).

L'impianto elettrico è a vista e risulta funzionante.

I locali sono dotati di corpi scaldanti ma durante il sopralluogo l'impianto di riscaldamento non risultava funzionante: la caldaia a pellet presente non viene più utilizzata. Gli ambienti vengono scaldati con camino o stufe a legna/pellet presenti ai piani.

L'impianto idrico risulta funzionante.

Gli infissi sono in legno, una parte in vetro semplice e una parte con vetro-camera, con oscuranti esterni (persiane) e a volte anche interni, in legno, incernierati alle ante. Gli infissi a pianoLe porte interne sono in legno.

I pavimenti sono in tavolato di legno tranne che per i locali bagno nei quali i pavimenti e le pareti sono rivestite in materiale ceramico.

Le altezze interne dei locali sono variabili a seconda dei piani e variano dai 2 metri circa del piano cantina, del piano terzo e del piano quarto, ai 2,55 metri circa del piano terra e i 2,65 metri circa del piano primo.

Ci sono interventi da effettuare in alcuni locali di manutenzione ordinaria ma anche di manutenzione straordinaria: a piano terra il soffitto di una camera è puntellato in attesa di intervento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore tranne il piano terzo dell'edificio che risulta dato in locazione al sig. **** Omissis **** con contratto stipulato il 01/07/2023 e registrato il 14/07/2023, antecedentemente la notifica del pignoramento avvenuta in data 17/07/2023. Il pignoramento è stato trascritto il 28/07/2023 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vercelli Registro generale 6531 - Registro particolare 5328.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/2001	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filippo Perna	29/10/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 24/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Vercelli il 24/09/2010
Reg. gen. 7397 - Reg. part. 1330
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Vercelli il 28/07/2023
Reg. gen. 6531 - Reg. part. 5328
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da una verifica congiunta con il Tecnico Comunale si è verificato che il mappale 550 del Foglio 24 del Comune di Fobello ricade nella destinazione urbanistica di "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" regolate dall'art. 29 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e di aree per "Insediamenti produttivi esistenti e di completamento" regolate dall'art. 35 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico di Fobello è emerso che le uniche pratiche edilizie relative al bene oggetto di perizia risultano essere:

- Pratica edilizia n.16/91 e relativa concessione edilizia n.17/91 del 27/05/1991 per la realizzazione di servizio igienico in locale già adibito a camera;

- Pratica edilizia 19 del 07/09/2009: Denuncia di inizio attività per "sostituzione dei serramenti esterni del piano terreno e primo del fabbricato";

Pratica edilizia n.20/2008 relativa a "Ampliamento di fabbricato esistente per ricavo di volume artigianale ad uso caseificio" (questo intervento è relativo alla realizzazione del caseificio, il cui stabile, individuato con il subalterno 9, risulta catastalmente separato dal bene oggetto di perizia che è individuato catastalmente con il subalterno 7).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il certificato energetico è allegato al contratto di locazione.

La dichiarazione dell'impianto elettrico non è stata reperita; la dichiarazione depositata presso l'ufficio tecnico comunale di Fobello risulta quella relativa all'impianto elettrico del caseificio (subalterno 9).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Fobello (VC) - Via Circonvallazione

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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)

Da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Fobello, l'esecutato risulta in stato libero.

CONFINI

Il bene (subalterno 8) è situato all'interno del mappale 550, a nord e est confina con beni comuni agli altri subalterni della particella, a sud confina con la il subalterno 9 della medesima particella 550 e a ovest confina con il subalterno 8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ristorante (livello 1)	29,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,60 m	
Ristorante (livello 2)	36,20 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	3,85 m	
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2001 al 15/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 551 Categoria C2 Cl.U Rendita € 105,36
Dal 15/09/2011 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 550, Sub. 8

		Categoria C1 Cl.3, Cons. 57mq Rendita € 1.030,33 Piano S1-S2
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	550	8		C1	3	57mq		1030,33 €	S1-S2	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si sono riscontrate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Gli immobili individuati catastalmente al Foglio 24 particella 550 subalterni 8 (ristorante) e 9 (caseificio) risultano in locazione a **** Omissis **** per un canone di locazione annuo di € 9.000,00. Il contratto, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 14/07/2023, è stato stipulato il 01/07/2023 e ha durata di sei anni, pertanto la scadenza sarà il 30/06/2029.

Non sono state riscontrate altre particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

Il bene dall'esterno non evidenzia particolari problemi e risulta in buono stato manutentivo. All'interno lo stato conservativo è ottimo, non si riscontra la necessità di prevedere alcun intervento di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ma ha parti comuni con le altre due unità immobiliari, anch'esse pignorate, inserite nel mappale 550: l'edificio adibito a civile abitazione e il caseificio. Le parti comuni risultano essere il cortile confinante con la viabilità comunale Via Circonvallazione, gli spazi esterni prospicienti all'ingresso del locale ristorante e le scalinate di accesso tra cortile, locale di ristorazione e le altre aree esterne facenti parti il mappale 550.

L'impianto di riscaldamento è alimentato dalla stessa caldaia che serve il caseificio pertanto si prevede nella stima un intervento di divisione degli impianti con installazione nuova caldaia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le parti comuni del mappale 550 risultano esterne e prive di chiusure, il cortile e parte delle scale risultano ad uso del mappale adiacente: la particella 552.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un esame visivo esterno effettuato durante il sopralluogo l'edificio non presenta problemi strutturali. Il bene è inserito nel centro storico e ha le caratteristiche costruttive degli edifici adiacenti: strutture portanti in pietra intonacate esternamente e internamente, copertura in pietra realizzata con le tipiche "piode" con la struttura portante in legno. L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione di un locale pre-esistente e le finiture sono pregevoli.

I muri portanti sono in pietra. Il solaio tra i due livelli è in legno. I livello più alto ha il tetto a vista senza visibili difetti e risulta di buona fattura.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

I locali sono dotati di corpi scaldanti ma durante il sopralluogo non è stato verificato il funzionamento dell'impianto di riscaldamento.

L'impianto idrico risulta funzionante.

Gli infissi sono in legno con vetro-camera.

Il pavimento al piano inferiore è rivestito con piastrelle in pietra, nel bagno il rivestimento è presente anche sulle pareti. Al piano superiore il pavimento è in legno tranne che per il locale cucina nel quale il rivestimento del pavimento e delle pareti è in materiale ceramico.

La scala interna ad angolo è in legno.

L'altezza interna al piano inferiore varia tra i 2,55 metri e i 2,70 metri.

Al piano superiore la struttura del tetto a vista ha altezze che variano da 3,25 a 4,50 metri.

Nel complesso, sia esternamente che internamente il bene risulta ben realizzato e conservato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/07/2023
- Scadenza contratto: 30/06/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** che conduce le attività del caseificio e affitta sia il caseificio che il ristorante.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/2001	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filippo Perna	29/10/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 24/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Vercelli il 24/09/2010
Reg. gen. 7397 - Reg. part. 1330
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Vercelli il 28/07/2023

Reg. gen. 6531 - Reg. part. 5328

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da una verifica congiunta con il Tecnico Comunale si è verificato che il mappale 550 del Foglio 24 del Comune di Fobello ricade nella destinazione urbanistica di "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" regolate dall'art. 29 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e di aree per "Insediamenti produttivi esistenti e di completamento" regolate dall'art. 35 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico di Fobello è emerso che le uniche pratiche edilizie relative al bene oggetto di perizia risultano essere:

Pratica edilizia n.20/2008 relativa a "Ampliamento di fabbricato esistente per ricavo di volume artigianale ad uso caseificio" (questo intervento è relativo alla realizzazione del caseificio, il cui stabile, individuato con il subalterno 9, e al locale di ristorazione individuato con il subalterno 8).

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si sono riscontrate difformità tra l'autorizzazione urbanistica ottenuto attraverso la presentazione del progetto depositato presso l'ufficio tecnico e lo stato dei luoghi. E' necessaria una pratica in sanatoria per regolarizzare la situazione urbanistica.

I certificati depositati presso l'Ufficio Tecnico di Fobello fanno riferimento al caseificio "La Giuncà" individuato con il subalterno 9 ma non vi sono certificati con riferimenti al locale ristorante (subalterno 8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Caseificio ubicato a Fobello (VC) - Via Circonvallazione

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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)

Da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Fobello, l'esecutato risulta in stato libero.

CONFINI

L'immobile confina a nord il subalterno 11 (bene comune non censibile) e con il subalterno 8 (locale ristorante) a est, sud e ovest con aree comuni del mappale 550.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio di produzione	147,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	3,00 m	secondo sotto strada
Laboratorio confezionamento e celle	161,00 mq	188,00 mq	1	188,00 mq	3,00 m	piano primo sottostrada
Ufficio	13,80 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,40 m	terra
terrazzo	12,80 mq	12,80 mq	0,30	3,84 mq	0,00 m	primo piano sotto strada
Totale superficie convenzionale:				382,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				382,84 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/1993 al 14/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 239 - 240
Dal 14/08/2009 al 22/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 239-240
Dal 22/09/2009 al 13/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 239-240
Dal 15/09/2011 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 550, Sub. 9 Categoria C3 Cl.3 Piano S1-T - S2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	550	9		C3	3				S1-T - S2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze catastali della planimetria.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, non si sono riscontrate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi. Si segnala che la terrazza coperta a pianta triangolare presente nell'angolo sud-est del piano primo sotto strada (riferimento di quota riportato sulle planimetrie catastali e facente riferimento al livello della strada comunale Via Rizzetti) risulta avere le pareti chiuse da una struttura in pvc in parte vetrata che non risulta essere stata oggetto di regolare richiesta urbanistica pertanto si prevede lo smantellamento di tale chiusura.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Gli immobili individuati catastalmente al Foglio 24 particella 550 subalterni 8 (ristorante) e 9 (caseificio) risultano in locazione a **** Omissis **** per un canone di locazione annuo di € 9.000,00. Il contratto, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 14/07/2023, è stato stipulato il 01/07/2023 e ha durata di sei anni, pertanto la scadenza sarà il 30/06/2029.

Non sono state riscontrate altre particolari questioni rilevanti ai fini di un trasferimento, sancite negli atti di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, esaminato all'esterno, risulta in buono stato conservativo. Sulla facciata sud l'intonaco è scrostato in un'area ben definita, probabilmente tale situazione è dovuta a problemi di infiltrazione localizzata da risolvere.

Vi sono problemi di infiltrazione anche nel soffitto del locale "laboratorio confezionamento" situato a piano primo sotto strada. Parte del solaio superiore al laboratorio confezionamento coincide con il terrazzo piano scoperto, non accessibile,

catastalmente è individuato come "vano tecnico". Il vano tecnico scoperto è visibile dalla finestra dell'ufficio che si affaccia verso est; l'impermeabilizzazione della pavimentazione del vano tecnico deve essere controllata ed eventualmente ripristinata.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ma ha parti comuni con le altre due unità immobiliari, anch'esse pignorate, inserite nel mappale 550: il locale di ristorazione (subalterno 8) e l'edificio di civile abitazione (subalterno 7). Le parti comuni risultano essere il cortile confinante con la viabilità comunale Via Circonvallazione, gli spazi esterni prospicienti l'ingresso del locale ristorante e le scalinate tra cortile, locale ristorante e le altre aree esterne facenti parte il mappale 550.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le scale di comunicazione tra i vari livelli delle parti comuni sono l'accesso pedonale da Via Rizzetti alle parti comuni del mappale 550 e parte di esse, così come il cortile, sono utilizzabili anche dalla proprietà della particella confinante 552 del foglio 24.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da un esame visivo esterno effettuato durante il sopralluogo l'edificio non presenta problemi strutturali. Il bene è inserito nel centro storico ed ha accesso carraio da Via Circonvallazione. Il caseificio è stato costruito tra il 2011 e il 2012 come ampliamento all'edificio di civile abitazione.

Il tetto ha struttura lignea e il manto di copertura è in lamiera. Le pareti esterne sono intonacate. Gli infissi sono in pvc con vetro-camera. La scala esterna è in parte in muratura (dal secondo piano interrato al primo piano interrato) e in parte a struttura metallica (dal primo piano interrato a piano terra dove è situato l'ufficio). Gli spazi sono organizzati per le lavorazioni specifiche del caseificio. La pavimentazione interna è in materiale ceramico con scarichi a pavimento distribuiti nei vari locali.

L'impianto elettrico è a vista. I due locali bagno hanno le pareti rivestite in piastrelle di materiale ceramico fino a una altezza di circa 2 metri.

L'impianto idrico è funzionante.

L'unico corpo scaldante presente nello stabile si trova nel locale spogliatoio ed è alimentato dalla caldaia che si trova nel locale ristorante (subalterno 8). Anche l'acqua calda sanitaria che serve i locali e i servizi del caseificio è alimentata dalla caldaia che serve il ristorante.

Parte degli spazi esterni sono occupati da serbatoi metallici per conservazione/lavorazione latte.

La terrazza coperta è chiusa da vetrate e pannelli con struttura in pvc.

I locali di lavorazione sono controsoffittati.

E' presente un montacarichi tra i due livelli del caseificio.

Il locale ufficio ha pavimenti rivestiti con piastrelle in graniglia e le pareti sono rivestite da perline lignee. Le finestre dell'ufficio sono in legno con vetrocamera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/07/2023
- Scadenza contratto: 30/06/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** che conduce le attività del caseificio e affitta sia il caseificio che il ristorante.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 750,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/2001	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filippo Perna	29/10/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è stato realizzato nel 2012, prima la proprietà era relativa ai terreni individuati con parte del mappale 550 del foglio 24, e su parte delle particelle 239 e 240, ora soppresse, del medesimo foglio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 24/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Vercelli il 24/09/2010
Reg. gen. 7397 - Reg. part. 1330
Importo: € 800.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Vercelli il 28/07/2023

Reg. gen. 6531 - Reg. part. 5328

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Da una verifica congiunta con il Tecnico Comunale si è verificato che il mappale 550 del Foglio 24 del Comune di Fobello ricade nella destinazione urbanistica di "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" regolate dall'art. 29 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e di aree per "Insediamenti produttivi esistenti e di completamento" regolate dall'art. 35 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico di Fobello è emerso che le pratiche edilizie relative al bene oggetto di perizia risultano essere:

- Permesso di costruire n.03/09 del 25/09/2009 relativo ad ampliamento di fabbricato esistente per la realizzazione di nuovo caseificio denominato "LA GIUNCA";

- Permesso di costruire n.04/11 del 01/09/2011, relativo a variante in corso d'opera al Permesso di costruire n.03/09 del 25/09/2009 per realizzazione di nuovo caseificio denominato "LA GIUNCA";

- S.C.I.A. di fine lavori in variante al Permesso di costruire n.04/11 del 01/09/2011, presentata in data 30/04/2012 n.724 di protocollo. (Ultimazione lavori e collaudo finale sono datati 10/07/2012).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Il certificato energetico è allegato al contratto di locazione.

Non vi è corrispondenza tra stato dei luoghi e progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto il terrazzo ad oggi è chiuso con infissi in pvc e vetro. Si stima che per la rimozione degli infissi non autorizzati, i lavori accessori e il trasporto in discarica siano necessari complessivamente € 1.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non risulta inserito in un contesto condominiale.

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 indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, 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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fobello (VC) - Via Rizzetti, 49

Edificio destinato a civile abitazione, disposto su 6 livelli: piano cantinato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto collegati da rampe interne. Il piano terra è accessibile da Via Rizzetti n.49. L'edificio si trova nel centro di Fobello ed è quindi poco distante dai servizi che offre il Comune. A circa 100 metri di distanza c'è un ampio parcheggio con annessa ara pic-nic e area giochi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 550, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 328.411,20

Per la valutazione di mercato di seguito riportata si è tenuto conto dell'ubicazione, della

fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, della disposizione dei vani, della vista, delle condizioni di salubrità degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in vendita:

- alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - (O.M.I. Agenzia del Territorio; - alle valutazioni del listino immobiliare della Camera di Commercio Monte Rosa - Laghi - Alto Piemonte 2024 - quotazioni dicembre 2023;

- alle valutazioni del Borsino Immobiliare (<https://borsinoimmobiliare.it/>);

- alle quotazioni del mercato immobiliare reperibili sulla rete internet.

Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile (comprese le murature di competenza).

Di seguito si elencano le possibili spese per la regolarizzazione urbanistico-catastale del bene.

Spettanze per rilievo dettagliato dei locali e redazione CILA in sanatoria: € 3.500,00;

Spettanze per pratiche catastali: € 800,00;

IVA e oneri previdenziali: € 1.118,00;

Oneri catastali: € 50,00

Sanzione pecuniaria per sanatoria: € 1.000,00;

Diritti di segreteria per CILA: € 25,00;

Totale per regolarizzazione urbanistica: € 6.493,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fobello (VC) - Via Rizzetti, 49	631,56 mq	520,00 €/mq	€ 328.411,20	100,00%	€ 328.411,20
				Valore di stima:	€ 328.411,20

Valore di stima: € 328.411,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6493,00	€

Valore finale di stima: € 321.918,20

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Fobello (VC) - Via Circonvallazione

Piccolo ristorante/punto vendita alimenti disposto su due livelli al di sotto della strada comunale Via Rizzetti ma a una quota maggiore rispetto a Via Circonvallazione: al livello inferiore, accessibile dall'esterno attualmente risulta adibito a vendita prodotti alimentari (del caseificio adiacente) con annesso antibagno e bagno; attraverso una scala interna si accede alla sala ristorante superiore, anch'essa accessibile direttamente dall'esterno, con annesso locale cucina. Il bene si trova nel centro di Fobello ed è quindi poco distante dai servizi che offre il Comune. A circa 100 metri di distanza c'è un ampio parcheggio con annessa ara pic-nic e area giochi. E' accessibile sia da Via Rizzetti che da Via Circonvallazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 550, Sub. 8, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 109.200,00

Per la valutazione di mercato di seguito riportata si è tenuto conto dell'ubicazione, della

fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, della disposizione dei vani, della vista, delle condizioni di salubrità degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in vendita:

- alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - (O.M.I. Agenzia del Territorio; - alle valutazioni del listino immobiliare della Camera di Commercio Monte Rosa - Laghi - Alto Piemonte 2024 - quotazioni dicembre 2023;

- alle valutazioni del Borsino Immobiliare (<https://borsinoimmobiliare.it/>);

- alle quotazioni del mercato immobiliare reperibili sulla rete internet.

Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile (comprese le murature di competenza).

Di seguito si elencano le possibili spese per la regolarizzazione urbanistica dei locali.

Rilievo dettagliato dei locali e redazione CILA in sanatoria: € 2.000,00;

IVA e oneri previdenziali: € 537,60;

Sanzione pecuniaria per sanatoria: € 1.000,00;

Diritti di segreteria per CILA: € 25,00;

Totale per regolarizzazione urbanistica: € 3.562,00.

Spesa per sistemazione inserimento impianto di riscaldamento autonomo comprensivo di dichiarazione APE: a corpo € 6.000,00. La spesa è messa in carico per metà al lotto 2 (ristorante) e per metà al lotto 3 (caseificio).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ristorante Fobello (VC) - Via Circonvallazione	91,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 109.200,00	100,00%	€ 109.200,00
				Valore di stima:	€ 109.200,00

Valore di stima: € 109.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3562,00	€
Altro - distacco da attuale impianto di riscaldamento con installazione nuova caldaia (metà della spesa stimata).	3000,00	€

Valore finale di stima: € 102.638,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Caseificio ubicato a Fobello (VC) - Via Circonvallazione

Caseificio disposto su due livelli oltre all'ufficio posto su un terzo livello. Il caseificio è composto da laboratorio di produzione, celle, locale caldaia, laboratorio di confezionamento, spogliatoio, due bagni e locale ufficio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 550, Sub. 9, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 229.704,00

Per la valutazione di mercato di seguito riportata si è tenuto conto dell'ubicazione, della

fruibilità e degli accessi, delle tipologie, delle destinazioni d'uso, della consistenza, del periodo di costruzione, dello stato di conservazione, delle finiture, della disposizione dei vani, della vista, delle condizioni di salubrità degli ambienti e della disposizione elio-climatica degli stessi, dello stato di conservazione delle strutture; oltre a ciò si è fatto riferimento ad elementi che si possono considerare comparativi a beni simili in vendita:

- alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - (O.M.I. Agenzia del Territorio; - alle valutazioni del listino immobiliare della Camera di Commercio Monte Rosa - Laghi - Alto Piemonte 2024 - quotazioni dicembre 2023;

- alle valutazioni del Borsino Immobiliare (<https://borsinoimmobiliare.it/>);

- alle quotazioni del mercato immobiliare reperibili sulla rete internet.

Come parametro di confronto, si è scelto il metro quadrato commerciale vendibile (comprese le murature di competenza).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Caseificio Fobello (VC) - Via Circonvallazione	382,84 mq	600,00 €/mq	€ 229.704,00	100,00%	€ 229.704,00
				Valore di stima:	€ 229.704,00

Valore di stima: € 229.704,00

Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tipo
-----------	--------	------

deprezzamento		
Altro - distacco riscaldamento ristorante con installazione nuova caldaia per il ristorante (metà della spesa stimata).	3000,00	€
Altro - smontaggio infissi in pvc chiusura terrazzo e trasporto in discarica, compresi eventuali lavori accessori.	1500,00	€

Valore finale di stima: € 225.204,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Gattinara, li 24/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Scagliotti Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Altri allegati - Check list (Aggiornamento al 24/04/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali dei subalterni 7, 8, 9 mappale 550 Foglio 24
- ✓ N° 9 Altri allegati - Visure catastali mappali o subalterni soppressi
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetrie dei begni pignorati
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa mappale 550 foglio 24

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Documentazione reperita presso l'ufficio tecnico
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Tavole ultima concessione reperita presso Ufficio Tecnico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie con indicate le difformità (Aggiornamento al 24/04/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Fobello (VC) - Via Rizzetti, 49

Edificio destinato a civile abitazione, disposto su 6 livelli: piano cantinato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto collegati da rampe interne. Il piano terra è accessibile da Via Rizzetti n.49. L'edificio si trova nel centro di Fobello ed è quindi poco distante dai servizi che offre il Comune. A circa 100 metri di distanza c'è un ampio parcheggio con annessa ara pic-nic e area giochi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 550, Sub. 7, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da una verifica congiunta con il Tecnico Comunale si è verificato che il mappale 550 del Foglio 24 del Comune di Fobello ricade nella destinazione urbanistica di "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" regolate dall'art. 29 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e di aree per "Insediamenti produttivi esistenti e di completamento" regolate dall'art. 35 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 321.918,20

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Ristorante ubicato a Fobello (VC) - Via Circonvallazione

Piccolo ristorante/punto vendita alimenti disposto su due livelli al di sotto della strada comunale Via Rizzetti ma a una quota maggiore rispetto a Via Circonvallazione: al livello inferiore, accessibile dall'esterno attualmente risulta adibito a vendita prodotti alimentari (del caseificio adiacente) con annesso antibagno e bagno; attraverso una scala interna si accede alla sala ristorante superiore, anch'essa accessibile direttamente dall'esterno, con annesso locale cucina. Il bene si trova nel centro di Fobello ed è quindi poco distante dai servizi che offre il Comune. A circa 100 metri di distanza c'è un ampio parcheggio con annessa ara pic-nic e area giochi. E' accessibile sia da Via Rizzetti che da Via Circonvallazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 550, Sub. 8, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da una verifica congiunta con il Tecnico Comunale si è verificato che il mappale 550 del Foglio 24 del Comune di Fobello ricade nella destinazione urbanistica di "Aree residenziali a capacità insediativa esaurita" regolate dall'art. 29 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e di aree per "Insediamenti produttivi esistenti e di completamento" regolate dall'art. 35 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 102.638,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Caseificio ubicato a Fobello (VC) - Via Circonvallazione

Caseificio disposto su due livelli oltre all'ufficio posto su un terzo livello. Il caseificio è composto da laboratorio di produzione, celle, locale caldaia, laboratorio di confezionamento, spogliatoio, due bagni e locale ufficio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 550, Sub. 9, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da una verifica congiunta con il Tecnico Comunale si è verificato che il mappale 550 del Foglio 24 del Comune di Fobello ricade nella destinazione urbanistica di "Aree residenziali a capacità

insediativa esaurita" regolate dall'art. 29 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e di aree per "Insediamenti produttivi esistenti e di completamento" regolate dall'art. 35 delle N.T.A.

Prezzo base d'asta: € 225.204,00